

Pierwsze wyłożenie projektu planu
obszar A – rejon ulicy Przeskok
od 23 kwietnia 2021 r. do 17 maja 2021r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmunto-wskich i Piłsudskiego – obszar A – rejon ulicy Przeskok

Zmiana planu procedowana w oparciu o uchwałę nr 78/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. dla obszaru A. Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w centralnej części miasta Lublin, w dzielnicy Za Cukrownią, między ulicą Przeskok, planowanym przedłużeniem ulicy Lubelskiego Lipca '80, ulicą Krochmalną a rzeką Bystrzycą. Jest to teren w znacznej części niezabudowany i niezagospodarowany. Istniejąca zabudowa występuje jedynie w rejonie ulicy Przeskok, są to budynki usługowe, przemysłowe i infrastruktury technicznej, budynek mieszkalny oraz inne niemieszkalne, w tym związane z jeździectwem (zabudowa dawnego Lubelskiego Klubu Jeździeckiego).

Obszar posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalony został w dniu 25 października 2018 r. uchwałą Nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmunto-wskie i Piłsudskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 27 listopada 2018r., poz.5493). Zgodnie z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod: 11.1ZP1(US,U)– tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej, w tym kategorii terenów zabudowy usługowej: gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, hotelowo– turystycznej, ochrony zdrowia z wykluczeniem szpitali i sanatoriów.

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w rejonie ul. Przeskok, postulaty dotyczyły korekty zapisów odnośnie zachowania istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Po przystąpieniu do zmiany planu wnioski indywidualne złożyły osoby fizyczne, podmioty prawne i jednostki UML. Postulaty dotyczyły m.in.:

- dopuszczenia odbudowy oraz rozbudowy funkcjonujących w przy ul. Przeskok obiektów produkcyjnych i usługowych (m.in. usługi motoryzacyjne)
- lokalizacji stadionu żużlowego z zespołem boisk piłkarskich i infrastrukturą towarzyszącą
- lokalizacji kompleksu boisk treningowych wraz z zapleczem sportowo – pobytowym – Lubelska Akademia Futbolu.

W projekcie zmiany planu podtrzymano główną funkcję terenu jako 1ZP1(US,U) – tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej. Dodatkowo celem zabezpieczenia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dopuszczonych funkcji sportowo-rekreacyjnych i usługowych wydzielono teren 1KDW – tereny dróg wewnętrznych oraz schematycznie wrysowano układ jezdni nakazując zachowanie powiązań komunikacyjnych w ramach terenu. Jako funkcję wiodącą wyznaczono lokalizację ogólnodostępnej zieleni parkowej w formie parków, skwerów, zieleńców i łąk. W ramach obszaru dopuszczono lokalizację usług sportu i rekreacji oraz lokalizację usług, w szczególności z zakresu kategorii: administracji i biur, gastronomii, kultury, oświaty i wychowania, sportu, hotelowo – turystycznej, ochrony zdrowia, z wykluczeniem szpitali i sanatoriów, usług publicznych (z wyłączeniem domów opieki społecznej).

W stosunku do obecnie obowiązującego planu obszar usług towarzyszących – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej podzielono na dwa obszary o symbolach U-1 oraz wyodrębniono nowy obszar usług towarzyszących U-2, w którym dopuszcza się lokalizację

stadionu sportowego (stadionu żużlowego). Ponadto skorygowano linie zabudowy, parametry planowanej zabudowy, obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, strefy szczególnej przestrzeni publicznej, obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. W rejonie projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego "Meandry Bystrzycy" wyznaczono obszar zieleni izolacyjnej ZI oddzielający projektowany zespół od obszaru usług towarzyszących U-2, na którym dopuszcza się lokalizację stadionu żużlowego. W ramach strefy zieleni izolacyjnej ZI nakazano realizację zwartej, wielopoziomowej zieleni urządzonej, jako kontynuacji nasadzeń o charakterze naturalistycznym, występujących w obrębie doliny rzeki Bystrzycy. W bezpośrednim otoczeniu obszaru usług towarzyszących U-2, czyli tam gdzie dopuszcza się realizację stadionu nakazano w szczególności lokalizację zwartej, wielopoziomowej zimozielonej zieleni izolacyjnej, spełniającej rolę ochronną: estetyczną i przeciwhałasową dla terenów: mieszkaniowych, usługowych oraz rekreacyjno-wypoczynkowych. Ponadto w obszarze usług towarzyszących U-2 ustalono zagospodarowanie terenów nieutwardzonych wokół obiektów kubaturowych zielenią kształtowaną z uwzględnieniem walorów przyrodniczo – krajobrazowych doliny rzecznej. Dodatkowo wprowadzono nakaz integracji obiektów dominujących (stadion sportowy /stadion żużłowy) z zielonym otoczeniem np. poprzez zastosowanie „pionowych ogrodów” - systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku. W przypadku realizacji stadionu sportowego (stadionu żużlowego) obowiązuje nakaz zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu na sąsiednie tereny mieszkaniowe, usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe.

Propozycja lokalizacji stadionu żużlowego w obszarze objętym zmianą planu jest kontynuacją wcześniej przyjętej strategii dotyczącej obiektów sportowych w mieście Lublin. W dolinie rzeki Bystrzycy, kilkadziesiąt lat temu, powstał otwarty stadion treningowy „Motoru Lublin” przy ulicy Kresowej. Również bliżej Śródmieścia przy al. Zygmuntowskich powstały kubaturowe obiekty sportowe, w tym również zadaszony, które obecnie są użytkowane jako stadion żużłowy „Motoru Lublin”. Następnie na przedłużeniu ulicy Muzycznej, także w obrębie doliny Bystrzycy, wybudowano stadion piłkarski „Arena Lublin” wraz z miejscami parkingowymi. Propozycja kontynuacji tych funkcji na terenie wcześniej zajmowanym przez Lubelski Klub Jeździecki, jest więc konsekwencją realizowania funkcji sportowych i rekreacyjnych w pobliżu Bystrzycy. Lokalizacja „nowego” stadionu żużlowego przy al. Zygmuntowskich była przedmiotem analiz architektonicznych i ekonomicznych na etapie opracowanej wstępnie koncepcji stadionu. Z uwagi na ograniczenie powierzchniowe terenu obecnego stadionu żużlowego przy Al. Zygmuntowskich oraz ograniczenia wysokościowe sygnalizowane przez wojewódzkiego i miejskiego konserwatora zabytków, budowa nowoczesnego obiektu stadionu żużlowego możliwa będzie w nowej lokalizacji – uwzględnionej w zmieniającym mpzp – obszar A – przy ul. Przeskok.

Projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu w terminie **od 23 kwietnia do 17 maja 2021r.** , dyskusja publiczna nad rozwiązaniami planistycznymi odbędzie się w dn. 11 maja 2021 r. o godzinie 13⁰⁰ w Ratuszu, Plac Króla Władysława Łokietka 1, parter – sala nr 2. Sposób zgłaszania się na dyskusję publiczną został opisany w obwieszczeniu o wyłożeniu.

Uwagi należy składać na piśmie lub drogą elektroniczną **w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 maja 2021 r.**

Informację przygotowano w: Wydziale Planowania
14.04.2021r.