

Uchwała Nr

Rady Miasta Lublin

z dnia 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmunto-wskich i Piłsudskiego - rejon ulicy Przeskok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia zmian części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmunto-wskich i Piłsudskiego - obszar A - rejon ulicy: Przeskok, uchwalonego uchwałą nr 985/XXXI/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 9 września 2021 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 16 września 2021 r. pod poz. 3816).

§ 2

Zakres prac planistycznych obejmował będzie korektę sposobu realizacji miejsc parkingowych w związku z realizacją stadionu żużlowego oraz korektę wskaźników parkingowych, wysokości zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w strefie lokalizacji stadionu żużlowego.

§ 3

Granice opracowania zmiany planu przedstawia załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła

UZASADNIENIE

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntońskich i Piłsudskiego - rejon ulicy Przeskok

Obszar objęty opracowaniem o powierzchni ok. 25,5 ha, położony jest w centralnej części Miasta, w dolinie rzeki Bystrzycy, w rejonie ulic: Przeskok i Krochmalnej. Teren jest w znacznej części niezabudowany i niezagospodarowany, 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). We wschodniej części obszaru realizowany jest szkoleniowy kompleks sportowy Lubelskiej Akademii Futbolu.

Przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu, prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r., które określa przeznaczenie pod tereny usług sportu i rekreacji (US). Cały teren usytuowany jest w obszarze doliny rzecznej oraz w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych.

Obszar opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą nr 985/XXXI/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 9 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntońskich i Piłsudskiego - obszar A - rejon ulicy: Przeskok (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 16 września 2021 r., pod poz. 3816).

Zapisy planu miejscowego wyznaczają obszar oznaczony symbolem 1ZP1(US,U) - tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz usług, jak również teren oznaczony symbolem 1KDW - tereny dróg wewnętrznych. Na rysunku planu wyznaczono dwa obszary usług towarzyszących o symbolu U-1, obszar o symbolu U-2 (w którym dopuszcza się lokalizację stadionu żużlowego) oraz strefę SR - strefę lokalizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej. W rejonie projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego "Meandry Bystrzycy" wyznaczono obszar zieleni izolacyjnej ZI, oddzielający projektowany zespół od obszaru usług towarzyszących U-2, natomiast w rejonie ul. Przeskok oraz od strony ul. Krochmalnej strefę KS/ZP - obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni. W części centralnej terenu 1ZP1(US,U) wskazano także obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boisk, placów zabaw).

W ustaleniach tekstowych obowiązujący plan miejscowy określa parametry zabudowy i zagospodarowania, w tym również wskazuje minimalny wskaźnik parkingowy dla obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w odniesieniu do stadionów i klubów sportowych na poziomie: nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla widzów oraz 3 miejsca parkingowe dla autokarów na 1000 miejsc siedzących dla widzów. Ponadto ustala nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów dla stadionów i klubów sportowych w ilości 5 miejsc parkingowych dla rowerów na każde pełne 100 miejsc siedzących dla widzów.

Ustalając powyższy wskaźnik zakładano, że część miejsc parkingowych zostanie zrealizowana w formie naziemnej w ramach wyznaczonych obszarów obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni, a także jako uzupełnienie funkcji usługowej U-2 w formie garaży podziemnych, naziemnych miejsc parkingowych, garaży wolnostojących lub wbudowanych.

W lutym 2022 r. wpłynął wniosek Wydziału Inwestycji i Remontów UML dotyczący zmiany planu miejscowego przez zmniejszenie ustalonych w planie minimalnych wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych, autobusów i rowerów.

W uzasadnieniu wskazano m.in., że aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie wskaźników dotyczących ilości miejsc parkingowych narzuca konieczność zapewnienia, przy zakładanej realizacji obiektu stadionu o pojemności do 20 tys. miejsc siedzących, 4000 miejsc parkingowych oraz dodatkowo 60 miejsc parkingowych dla autokarów. Po przeanalizowaniu obecnych ustaleń planu, biorąc pod uwagę oznaczony w planie obszar działki (około 50 000 m²) przeznaczony na realizację obiektu stadionu żużlowego wraz z miejscami parkingowymi (obszar U-2), realizacja tak dużej ilości miejsc parkingowych narzuca budowę wielopoziomowego parkingu podziemnego pod obiektem stadionu. Bezpośrednio przy obiekcie stadionu niezbędne będzie także utworzenie miejsc przeznaczonych na zaplecze techniczne, związane zarówno z funkcją sportową obiektu, jak i parkingów dla wozów transmisyjnych, policji, straży pożarnej czy sieci dróg pożarowych i ewakuacyjnych, co dodatkowo uniemożliwi zapewnienie tak dużej ilości miejsc parkingowych na przedmiotowej działce. Biorąc pod uwagę warunki gruntowe posadowienia oraz sąsiedztwo rzeki Bystrzycy, wykonanie co najmniej 4-poziomowego parkingu podziemnego, niezależnie od problemów technicznych, będzie związane z bardzo dużymi kosztami w porównaniu z parkingami zlokalizowanymi na poziomie terenu. Ponadto, biorąc pod uwagę wymagania techniczne i eksploatacyjne stadionów, jak i względy bezpieczeństwa podczas imprez masowych, w tym zagrożenia terrorystycznego, parkowanie na terenie jest bardziej zasadne. Funkcjonujące w pobliżu obiekty (Arena Lublin, Targi Lubelskie, Aqua Lublin) dysponują znaczną ilością zrealizowanych miejsc postojowych, które mogą służyć jako parkingi podczas dużych imprez masowych organizowanych na stadionie. Ponadto obecnie realizowane jest Zintegrowane Centrum Komunikacyjne przy ulicy Dworcowej i Krochmalnej, które - poza kolejnymi miejscami parkingowymi - dodatkowo umożliwi dogodny dojazd do obiektu komunikacją publiczną.

Wniosek dotyczył także korekty ilości miejsc parkingowych dla rowerów, gdzie - zgodnie z planem - w przypadku realizacji 20 tys. miejsc siedzących na obiekcie stadion, wymagana ilość parkingów wynosi 1000 szt. Z dotychczasowych doświadczeń przy realizacji obiektów takich jak Arena Lublin, Aqua Lublin czy stadion lekkoatletyczny wynika, że w ramach przyjętych rozwiązań projektowych nie ma możliwości umiejscowienia tak dużej ilości miejsc parkingowych dla rowerów przy samym obiekcie, a tym bardziej przy wejściu głównym, co skutkuje lokalizacją tych miejsc w obszarze miejsc dla samochodów. Ponadto obecnie wykorzystywanych jest około 10% miejsc parkingowych dla rowerów, co wskazuje na ich nieracjonalną ilość względem obecnych potrzeb. W przypadku zwiększenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania rowerów, ich utworzenie nie stanowi takiego problemu jak w przypadku miejsc parkingowych dla samochodów, zarówno pod względem formalnym, jak i lokalizacyjnym.

W związku z przystąpieniem do realizacji prac projektowych na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę w pełni zadaszonego wielofunkcyjnego obiektu sportowo-rekreacyjnego z funkcją stadionu żużlowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą Wydział Inwestycji i Remontów UML w dn. 19.09.2022r. złożył dodatkowo wniosek m.in. w zakresie: zmniejszenia wskaźników dotyczących ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, autobusów i rowerów, zmiany zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących wysokości zabudowy oraz zmiany wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

W odniesieniu do postulowanej zmiany wysokości w strefie dopuszczanej wysokości zabudowy oznaczonej symbolem - B, w ramach której może zostać zrealizowany zadaszony wielofunkcyjny obiekt sportowo-rekreacyjny z funkcją stadionu żużlowego to należy mieć na względzie, że planowana jest realizacja obiektu o ważnej funkcji publicznej. Obiekt ten będzie służył mieszkańcom miasta i regionu.

Wniosek o korektę wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z „50%” na „40%” wynika z podziału zadania inwestycyjnego jakim jest realizacja wielofunkcyjnego stadionu oraz zagospodarowanie terenów nadrzecznych na odrębne procedury realizacyjne.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych, społecznych, jak również ekonomicznych, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego w analizowanym obszarze. Kwestia ponownego uszczegółowienia liczby miejsc parkingowych związanych z realizacją stadionu żużlowego oraz wysokości obiektu stadionu - wymaga przeprowadzenia zmian w tekście m.p.z.p. - w ograniczonym zakresie. W zakresie korekty wysokości - także ze względu na eksponowaną funkcję - obiekt o wyjątkowej funkcji publicznej - służącą podniesieniu prestiżu miasta w zakresie osiągnięć sportowych - warto rozważyć dostosowanie wysokości obiektu do możliwości technicznych i technologii nowoczesnych obiektów sportowych. Dopuszczenie zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla celów budowy samego stadionu żużlowego może być przedmiotem szczegółowej analizy na etapie sporządzania zmiany planu.

Opracowanie zmian planu wymaga wdrożenia procedury formalno - prawnej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zasadne jest przedłożenie Radzie Miasta Lublin stosownego projektu uchwały.