

**PIERWSZE WYŁOŻENIE PROJEKTU ZMIANY PLANU
CZĘŚĆ III OBSZAR C – REJON ULICY KONCERTOWEJ
od 05 do 25 czerwca 2024 r.**



zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III - obszar C – rejon ulicy Koncertowej (ortofotomapa 2023 r.)

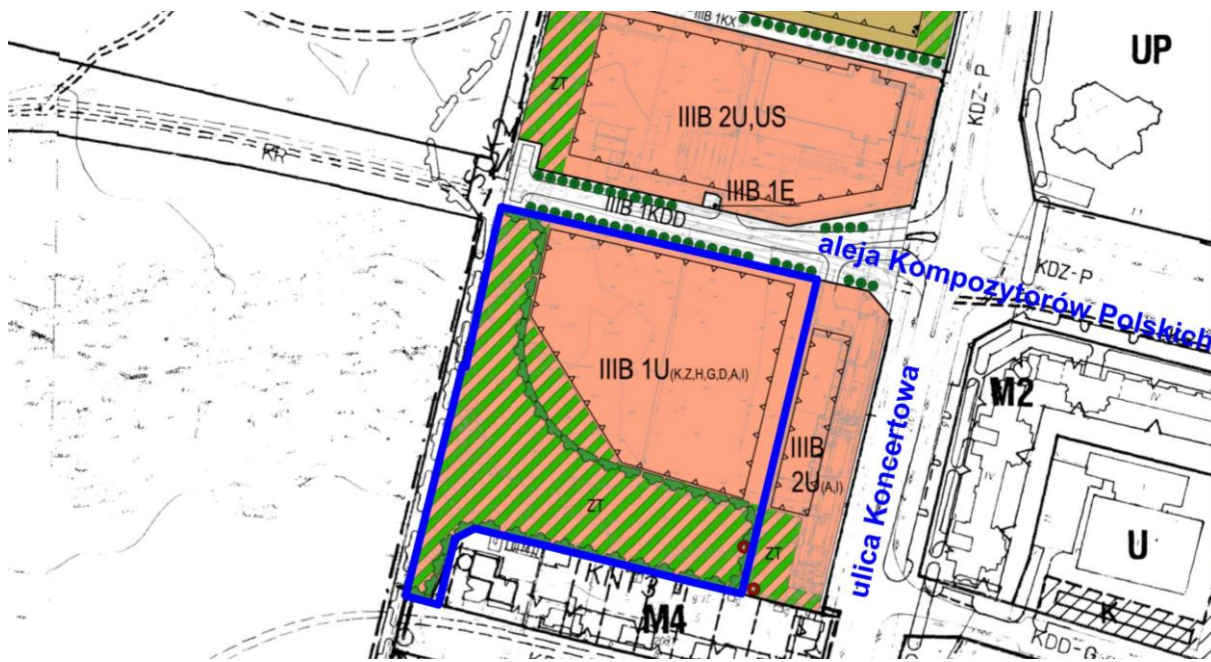
Zmiana planu procedowana jest w oparciu o uchwałę nr 76/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r.

Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w dzielnicy Czechów Północny u zbiegu ulic Koncertowej i Alei Kompozytorów Polskich. Zbliżony kształtem do czworokąta (o bokach ok. 155 m x 160 m), posiada powierzchnię ok. 2,5 ha. i w chwili obecnej jest niezabudowany. Przeważającą jego część porasta przypadkowa, dzikorosnąca roślinność (w tym drzewa i krzewy), natomiast w części północno-wschodniej zlokalizowany jest tymczasowy parking (częściowo utwardzony) dla samochodów osobowych i ciężarowych.

Obszar opracowania położony jest na zachodnim skraju dzielnicy mieszkaniowej Czechów Północny. Od strony północnej, wschodniej i południowej graniczy generalnie z terenami intensywnie zurbanizowanymi (dominują osiedla zabudowy wielorodzinnej z uzupełnieniami zabudowy jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową). Od wschodu sąsiedztwo stanowią rozległe tereny zielone w znacznej mierze niezabudowane i niezainwestowane (Górki Czechowskie). Jego bezpośrednie sąsiedztwo stanowi:

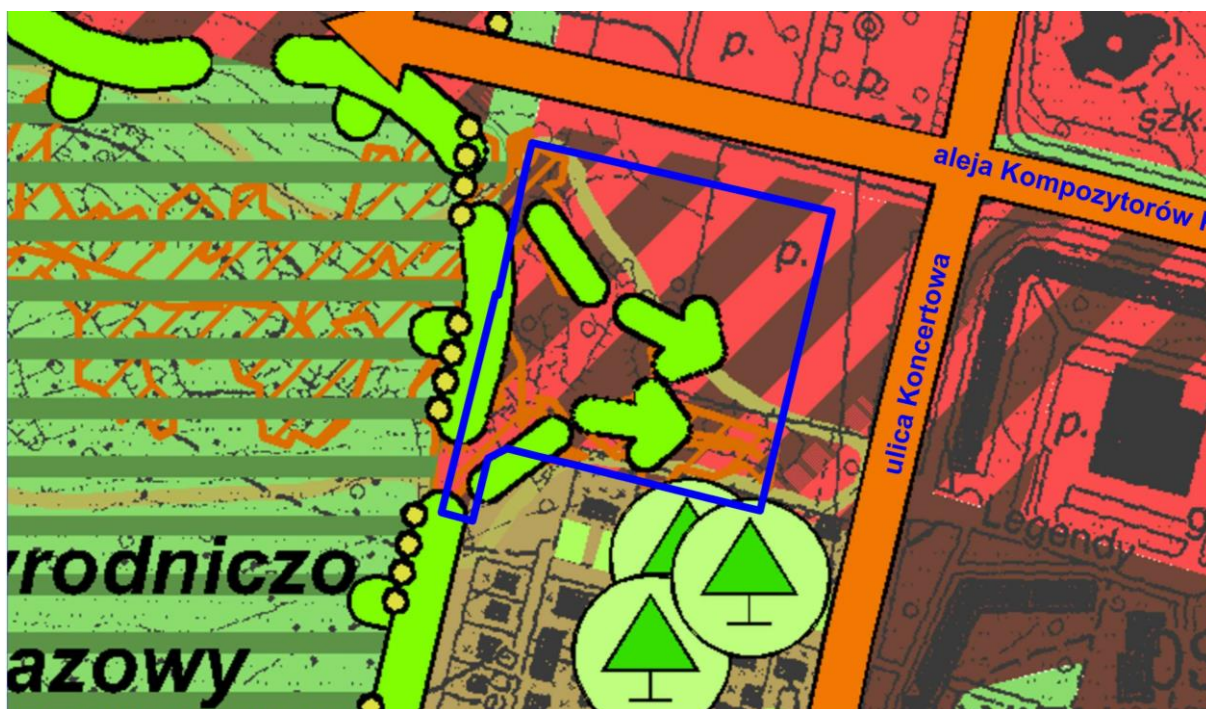
- od północy: kompleks handlowo-usługowy wraz z zespołem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- od południa: kameralny zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- od wschodu: komisariat Policji
- od zachodu: Górki Czechowskie

Należy nadmienić, że ta część miasta Lublina na przestrzeni ostatnich lat podlega intensywnym procesom urbanizacji oraz transformacji przestrzennej związanej głównie z realizacją uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej w miejscach dotychczas niezainwestowanych (wypełnianie luk w zabudowie). Przykładem tego typu działań jest zrealizowany na przestrzeni ostatnich lat pobliski kompleks zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (na zachód od ulicy Koncertowej).



obszar opracowania zmiany planu na tle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin z 2012 r.

Obszar posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 468/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r.) i zgodnie z jego ustaleniami oznaczony jest symbolem: **U - tereny usług komercyjnych**. Należy jednak podkreślić, że jego znaczna część (sąsiadująca z zespołem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z kompleksem Górki Czechowskie) oznaczona jest jako **zieleń towarzysząca (ZT)** gdzie obowiązuje szereg ograniczeń odnośnie zabudowy i zagospodarowania (w tym zwłaszcza zakaz realizacji zabudowy). Wynika to głównie z faktu, że jest ona zlokalizowana w strefie ESOCH (Ekologiczny System Obszarów Chronionych).



obszar opracowania zmiany planu na tle obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin z 2019 r.

Dla obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, przyjętego uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno–przestrzenną miasta. Na terenach objętych projektem zmiany planu, Studium określa następujące przeznaczenie: **tereny zabudowy wielorodzinnej / usługowej**. Ponadto znaczna część obszaru zlokalizowana jest w strefie ESOCH (analogicznie jak w ustaleniach obowiązującego mpzp) w której to na rysunku Studium zaznaczono suche doliny oraz tereny o spadkach powyżej 15%.

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania zmiany planu. Wniosek dotyczył zmiany przeznaczenia terenu polegającej na uzupełnieniu funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

Zaproponowana w projekcie mpzp struktura przestrzenna bazuje w zasadniczej mierze na ustaleniach obowiązującego planu co wynika z takich przesłanek jak istniejąca sieć drogowa, uwarunkowania przyrodnicze itd. Na wyznaczonym terenie zabudowy (oznaczonym symbolem **1MW/U**) zakłada się realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej o maksymalnej wysokości zabudowy V kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20,0m.

Dla podkreślenia rangi miejsca, w północnej części wyznaczonego na rysunku planu obszaru zabudowy (wzdłuż istniejącej drogi, gdzie przebiegają główne ciągi piesze i rowerowe) planuje się realizację **strefy przestrzeni publicznej (PP)**. W miejscu tym planuje się także strefę lokalizacji usług w parterach budynków dostępnych z poziomu terenu. W pozostałej części opracowania (położonej w przeważającej mierze w granicach strefy ESOCH) wyznaczono **obszar zieleni towarzyszącej ZT**, w którym obowiązuje szereg obostrzeń odnośnie zabudowy i zagospodarowania (zakaz lokalizacji zabudowy, zakaz lokalizacji miejsc parkingowych, nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie itd.). Ponadto, ustalenia planu nakazują zachowanie istniejącego drzewostanu, w tym nakaz zachowania i pielęgnacji istniejącego drzewa (dąb) wskazanego do ochrony zgodnie z rysunkiem planu.

Teren opracowania zmiany planu usytuowany jest u zbiegu głównych ulic, na zamknięciu osi widokowej co ma istotne znaczenie dla kompozycji urbanistycznej i struktury funkcjonalno–przestrzennej tej części dzielnicy Czechów Północny. Jego zagospodarowanie i zabudowanie wpłynie pozytywnie na ład przestrzenny. Wzbogacenie terenu o funkcję mieszkaniową jest także korzystne pod kątem stworzenia wielofunkcyjnej i atrakcyjnej tkanki miejskiej.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony będzie w dniach **od 5 do 25 czerwca 2024 r.** w godzinach od 8.00 do 15.00 oraz dodatkowo w dniu **20 czerwca 2024 r.** w godzinach od 8.00 do 17.00 w siedzibie Urzędu Miasta Lublin, Wydział Planowania, ul. Wieniawska 14, XI piętro, pokój nr 1115, jak również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej UM Lublin w zakładce planowanie przestrzenne.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projektach rozwiązaniemi dotyczącymi zmian planów miejscowych odbędzie się w dniu **21 czerwca 2024 r. o godzinie 13.00** w Urzędzie Miasta Lublin **ul. Spokojna 1, II piętro - sala konferencyjna nr 252**. Sposób zgłaszania się na dyskusję publiczną został opisany w obwieszczeniu o wyłożeniu.

Uwagi należy składać w **nieprzekraczalnym terminie do 10 lipca 2024 r.**

