

Pierwsze wyłożenie projektu planu  
**obszar B – rejon ulic: Północnej, Solidarności**  
od 1 kwietnia do 29 kwietnia 2022r.



**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin  
- część III - obszar B - rejon ulic: Północnej, Solidarności**

Zmiana planu procedowana jest w oparciu o uchwałę nr 551/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r. dla obszaru B. Obszar objęty projektem zmiany mpzp zlokalizowany jest w centralnej części miasta w dzielnicy Czechów Południowy. Jest to niewielki obszar o powierzchni ok. 1,3 hektara, położony między dwiema ulicami: Północną i Al. Solidarności.

Miejsce zmiany planu jest częściowo zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wzdłuż ul. Północnej (I i II-kondygnacyjnymi), znajduje się tam również teren po wyburzonym budynku usługowym. Pozostałe działki są niezabudowane. Powierzchnia terenu posiada lekki spadek w kierunku południowym a różnica wysokości między najwyższym położonym punktem (przy ul. Północnej) a najniższym położonym punktem (przy Al. Solidarności) wynosi ok. 3m.

Obszar objęty zmianą planu stanowi fragment obowiązującego mpzp część III, uchwalonego w dniu 17 listopada 2005 r. uchwałą nr 825/XXXV/2005. Obecnie obowiązujący plan wyznacza dla omawianego obszaru przeznaczenie: U - tereny usług komercyjnych, Ua - tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla omawianej lokalizacji 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. Dokument studium wyznacza dla tego obszaru podstawowe funkcje: tereny usługowe oraz tereny zabudowy jednorodzinnej. Dodatkowo studium określa dla części obszaru: tereny dolin rzecznych oraz Strefę Ochrony Widoków SOW. Zgodnie z załącznikiem nr 15 SUIKZP teren objęty zmianą mpzp znajduje się w obszarze rozwoju funkcji centrowców.

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości. Postulaty dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oraz mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

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

- przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w parterze, w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskich i średniowysokich: III - VII kondygnacji;
- przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością realizacji zabudowy usługowo-handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, pasa zieleni towarzyszącej o szerokości 10m, ustalenia wysokości zabudowy od VIII do X kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych, a dla bud. usługowo-handlowych nie ustalania granicznych parametrów;
- zapewnienia zgodności pomiędzy przeznaczeniem określonym w Studium dla poszczególnych nieruchomości gruntowych, a ustaleniami przygotowywanego planu miejscowego;
- ustalenia obsługi komunikacyjnej poszczególnych obszarów od dróg jak najniższej kategorii, uwzględnienia obsługi ruchu rowerowego, zapewnienia możliwości wyznaczenia miejsc postojowych w pasach drogowych ulic obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, uwzględnienia w pasach drogowych zieleńców zaś przy drogach wyższych klas obszarów zieleni izolacyjnej;
- wyznaczenia w zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych obszarów zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, dla zabudowy zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu wyznaczenie zieleni izolacyjnej w postaci szpalerów drzew i krzewów.

Po przeprowadzeniu analizy funkcjonalno - przestrzennej wypracowano zrównoważony kompromis. Projektuje się zespół zabudowy usługowo-mieszkalnej o charakterze centrotwórczym i bogatym programie funkcjonalnym, w tym funkcji usług publicznych. Przyjęta wysokość zabudowy ( max 15 m / IV kondygnacje nadziemne) wynika z ukształtowania terenu oraz struktury istniejącej i projektowanej zabudowy wzdłuż Al. Solidarności. Ponadto, w projekcie planu wyznaczono dodatkowo obszar zieleni izolacyjnej oraz zaprojektowano szpalery drzew wzdłuż tras komunikacyjnych. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie od ul. Północnej.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony będzie w dniach **od 1 kwietnia 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r.** w godzinach od 8.00 do 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta Lublin, Wydział Planowania, ul. Wieniawska 14, XII piętro, pokój nr 1206A, jak również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej UM Lublin w zakładce planowanie przestrzenne.

**Dyskusja publiczna** nad przyjętymi w projektach rozwiązaniami dotyczącymi zmian planów miejscowych odbędzie się **w dniu 12 kwietnia 2022 r.** o godzinie 13.00 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 18 maja 2022 r.**