

Pierwsze wyłożenie projektu planu  
obszar A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej  
od 1 czerwca 2021 r. do 22 czerwca 2021r.



### **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III - obszar A - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej**

Zmiana planu procedowana w oparciu o uchwałę nr 551/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020r. dla obszaru A. Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w dzielnicy Czechów Północny, między ulicami Choiny, Wojtasa a ulicą Związkową. Jest to teren zabudowany jedynie w strefie ok.100m od strony ulic Choiny i Związkowej. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

Obszar posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalony został w dniu 17 listopada 2005 r. uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, obejmującego północny obszar miasta zawarty między ulicami: Wyrwasa, Poligonową, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulicą Koncertową do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do al. Spółdzielczości Pracy, zachodnią granicą pasa drogowego al. Spółdzielczości Pracy i północną granicą pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i północnej do al. Kompozytorów Polskich, południową granicą pasa drogowego al. Solidarności do ul. Wyrwasa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 9 stycznia 2006r., Nr 2, poz.17). Zgodnie z obowiązującym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod: AG/M4 - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, AGc - tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych, UPo - tereny usług publicznych przewidzianych pod realizację obiektów oświaty, U - tereny usług komercyjnych, IT1- stacje transformatorowe, KX1 - tereny komunikacji pieszo – jezdnej, KX - tereny komunikacji pieszej, KDZ - P - drogi (ulice) zbiorcze, P - drogi (ulice) powiatowe, KDD - G - drogi (ulice) dojazdowe, G - drogi (ulice) gminne, KDL - G - drogi (ulice) lokalne, G - drogi (ulice) gminne.

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 jednorodzinnej/usługowej, tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej, tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny/ usługowe, zieleń

o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery, tereny obsługi komunikacji samochodowej (dworce, przystanki, parkingi i inne o funkcjach związanych z obsługą komunikacji), drogi zbiorcze.

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w rejonie ul. Choiny, postulaty dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i usługową.

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.

W projekcie zmiany planu z uwagi na zaistniałe regulacje ewidencyjne uwzględniono układ komunikacyjny istniejący (ulice: Choiny, Paderewskiego) oraz planowany – wyznaczony w obowiązującym planie. W przypadku planowanych ulic skorygowano geometrię usytuowanego na wysokości ulicy Szwajcarskiej włączenia ulicy lokalnej w ulicę Choiny oraz zrezygnowano z planowanego na wysokości ulicy Leszetyckiego włączenia ulicy dojazdowej w ulicę Choiny. Wyznaczone w planie obowiązującym w rejonie skrzyżowania ulicy Wojtasa z ul. Choiny dwa ciągi pieszo-jezdne uwzględniono jako drogi wewnętrzne, natomiast z dwóch zrezygnowano w związku z dopuszczeniem na części terenu realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W pasach drogowych ujęto istniejące jak i planowane szpalery drzew. Tereny usytuowane pomiędzy ulicą Choiny a planowaną ulicą lokalną (1KDL) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową (MN/U), zabudowę mieszkaniową mieszaną (jedno- i wielorodzinną) oraz usługową (MNW/U), o maksymalnej wysokości zabudowy do 16m. Tereny pomiędzy planowaną drogą lokalną (1KDL), a wschodnią granicą planu oraz drogami dojazdowymi 2KDD, 3KDD, przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową (MW/U). W terenach tych wzdłuż ulicy lokalnej winny być usytuowane usługi w parterach budynków, dostępne z poziomu terenu. Od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych poza granicą planu, w ramach terenów mieszkaniowo/usługowych nakazano zaś realizację zieleni towarzyszącej. Maksymalna wysokość zabudowy w ramach terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U to 25 m. Ponadto od ulicy Wojtasa w ramach terenów, gdzie może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wyznaczono zieleń izolacyjną (ZI).

Tereny pomiędzy ulicą Związkową, Chodźki, planowaną ulicą lokalną (1KDL) oraz drogami dojazdowymi (3KDD i 4KDD) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową (MW/U) oraz mieszkaniową mieszaną (jedno- i wielorodzinną) oraz usługową (MNW/U). Dopuszczona maksymalna wysokość zabudowy w terenie 3MNW/U to 16m, w 4MW/U to 35m, w 5MW to 28m, przy czym w ramach tego terenu dopuszcza się lokalizację dominanty do 35m. W ramach terenów, pomiędzy strefami gdzie może być lokalizowana

zabudowa kubaturowa wskazano pasma zieleni towarzyszącej (ZT), a od strony ulicy Związkowej, Choiny oraz drogi 1KDL nakazano realizację usług w parterach budynków, dostępnych z poziomu terenu.

Projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 czerwca 2021 r. do 22 czerwca 2021 r., dyskusja publiczna nad rozwiązaniami planistycznymi odbędzie się w dn. 9 czerwca 2021 r. o godzinie 13<sup>00</sup> 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 8 lipca 2021 r.**

Informację przygotowano w: Wydziale Planowania  
25.05.2021r.