

wyłożenie projektu zmiany m.p.z.p. miasta Lublin
część I - obszar północno-wschodni:
Obszar A - rejon ulicy Trzeźniowskiej,
Obszar B - rejon ulicy Kosynierów,
Obszar C - rejon ROD "Bluszczowa",
Obszar D - rejon ulic Bluszczowej i Daliowej,
Obszar E - rejon ulicy Narcyzowej

Prace nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I obszar północno-wschodni dla obszarów: A - rejon ulicy Trzeźniowskiej, B - rejon ulicy Kosynierów, C - rejon ROD "Bluszczowa", D - rejon ulic Bluszczowej i Daliowej oraz E - rejon ulicy Narcyzowej zainicjowane zostały uchwałą Rady Miasta Lublin nr 552/XVI/2020 z dnia 27 lutego 2020 r.

Uchwała poprzedzona była analizą wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta z okresu styczeń 2019- luty 2020 r. W wyniku przeprowadzonej analizy wyodrębniono pięć obszarów dla których Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczonych jako:

- **obszar A** - rejon ulicy Trzeźniowskiej
- **obszar B** - rejon ulicy Kosynierów
- **obszar C** - rejon ROD "Bluszczowa"
- **obszar D** - rejon ulic Bluszczowej i Daliowej
- **obszar E** - rejon ulicy Narcyzowej

Przedmiotowa uchwała dopuszcza opracowanie i uchwalenie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar północno-wschodni odrębnie dla poszczególnych obszarów lub ich części.

OBSZAR A - REJON ULICY TRZEŚNIEWSKIEJ



Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w dzielnicy Rudnik, w obrębie osiedla domów jednorodzinnych u zbiegu ulicy Trześniowskiej i Świdnickiej. Zbliżony jest kształtem do trapezu, posiada powierzchnię ok. 0,17 ha. Teren jest zabudowany i zagospodarowany (domy jednorodzinne z ogrodami). Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (osiedle zrealizowane w okresie PRL, wraz ze współczesnymi uzupełnieniami). Od strony północnej (rejon ulicy Świdnickiej) obszar częściowo znajduje się w obrębie strefy ESOCH (Ekologiczny System Obszarów Chronionych).

Według ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) obszar opracowania położony jest na terenach: zabudowy jednorodzinnej, zieleni o charakterze publicznym: parkowej, dolinnej, izolacyjnej, zieleńców, skwerów oraz Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.) obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym symbolem **M4** (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości. Wniosek dotyczył korekty linii zabudowy w kierunku północno wschodnim, która umożliwi realizację planów inwestycyjnych (rozbudowa domu).

W projekcie wydzielono dwa tereny: 1MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obrębie którego zlokalizowane są obiekty kubaturowe, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m) oraz ZP (teren zieleni publicznej wchodzący w skład ESOCH w obrębie którego nie może być realizowana zabudowa). Projekt zmiany planu sankcjonuje w przeważającej mierze zasadnicze ustalenia obowiązującego mpzp, a wprowadzone korekty nie naruszają interesu osób trzecich i nie wpływają negatywnie na zagospodarowanie i użytkowanie terenów sąsiednich.

OBSZAR B - REJON ULICY KOSYNIERÓW



Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w północnej części miasta, w dzielnicy Rudnik w rejonie ulic: Kosynierów, Adama Kerstena i Edwarda Zwolskiego. Powierzchnia opracowania wynosi ok. 0,43 ha. W bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (domy wolnostojące, bliźniacze oraz szeregowe), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (blok o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym) oraz zabudowa usługowa (pawilon handlowo-usługowy). Należy nadmienić, że ta część miasta Lublina na przestrzeni ostatnich lat podlega bardzo intensywnym procesom urbanizacji oraz transformacji przestrzennej związanej głównie z realizacją zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Sam teren opracowania jest tylko częściowo zagospodarowany i zabudowany (domy mieszkalne wraz obiektami gospodarczymi).

Według ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) obszar opracowania położony jest na terenach zabudowy jednorodzinnej / usługowej

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym (uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.) symbolem: **M4** - teren zabudowy mieszkaniowej oraz **U** – teren usług komercyjnych.

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości. Wnioski dotyczyły korekty linii zabudowy, likwidacji planowanej stacji trafo oraz możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W projekcie wydzielono dwa tereny zabudowy: 1MNW (teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej: jedno i wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m) oraz 1MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m). Opracowanie stanowi punktową zmianę obowiązującego mpzp, ustalenia nie naruszają zasadniczej struktury funkcjonalno-przestrzennej, a wprowadzone korekty są zgodne ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich (w tym kameralna zabudowa usługowa i wielorodzinna).

OBSZAR C - REJON ROD "BLUSZCZOWA"



Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w północnej części miasta, w dzielnicy Rudnik w rejonie ulic: Nagietkowej (od strony wschodniej), Bluszczowa (od strony zachodniej), projektowanej drogi KDG (od strony północnej) i przedłużenia ulicy Stanisława Węglarza (od strony południowej). Powierzchnia opracowania wynosi ok. 12,5 ha.

Od strony północnej, zachodniej i południowej obszar opracowania graniczy generalnie z terenami intensywnie zurbanizowanymi (dominują osiedla zabudowy wielorodzinnej z uzupełnieniami zabudowy jednorodzinnej). Od wschodu sąsiedztwo stanowią tereny w znacznej mierze niezabudowane i niezainwestowane (nieużytki, tereny rolne, ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Znaczna część obszaru opracowania wchodzi w skład strefy ESOCH (Ekologiczny System Obszarów Chronionych). Jako, że ta część miasta podlega bardzo intensywnym procesom urbanizacyjnym (zwłaszcza zabudowa mieszkaniowa), można założyć, że dotychczas niezainwestowane tereny w najbliższych latach także będą sukcesywnie zabudowywane.

Na przeważającej części obszaru opracowania zmiany mpzp zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy "Bluszczowa". ROD "Bluszczowa" jest intensywnie użytkowany zarówno przez działkowców jak i mieszkańców sąsiednich osiedli, dla których pełni funkcję nieformalnego parku. Pozostałą część obszaru stanowią inne tereny zielone.

Według ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) obszar opracowania położony jest na terenach: tereny zabudowy wielorodzinnej oraz zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce skwery. Ponadto objęty jest (przeważająca część) Ekologicznym System Obszarów Chronionych (ESOCH).

Obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.) symbolem: **M2** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz **ZP** tereny miejskiej zieleni publicznej

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek użytkowników ROD "Bluszczowa" oraz mieszkańców sąsiednich osiedli. Generalnie wniosek dotyczy planistycznego usankcjonowania istniejącego sposobu zagospodarowania (tereny ogrodów działkowych) dla zabezpieczenia obszaru przed potencjalną zabudową.

Projekt planu zakłada dwa główne sposoby użytkowania terenu. Na terenach prywatnych (które nie wchodzi w skład ROD "Bluszczowa", położone poza strefą ESOCH) utrzymana będzie funkcja mieszkaniowa wielorodzinna (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1MW, 2MW, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m).

Tereny miejskie (które wchodzi w skład ROD "Bluszczowa", w tym położone w strefie ESOCH) pełnić będą funkcję terenów zielonych (tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym rodzinne ogrody działkowe ZO). Bazując na istniejącej strukturze funkcjonalno - przestrzennej wydzielono trzy enklawy zieleni (1ZO, 2ZO, 3ZO) powiązane system ciągów pieszych (KX). W ramach ciągu pieszego 2KX przebiegać będzie zielony bulwar (strefa szczególnej przestrzeni publicznej PP), który pełnić będzie funkcję parku linearnego (obszar o bogatym programie użytkowym i wyjątkowych walorach przestrzennych). Całość stanowić będzie miejsce wypoczynku i rekreacji dla różnych grup wiekowych, wyspę zieleni w obszarze intensywnej urbanizacji.

OBSZAR D - REJON ULIC BLUSZCZOWEJ I DALIOWEJ



Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w północnej części miasta, w dzielnicy Rudnik w rejonie ulic: Narcyzowej, Bluszczowej i Daliowej. Od strony zachodniej graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od północy i wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa z planowaną drogą KDG. Powierzchnia opracowania wynosi ok 5,9 ha.

Generalnie obszar opracowania zmiany planu tylko w niewielkim stopniu jest zainwestowany. Przeważająca część to tereny zielone (nieużytki, tereny rolne,) a zabudowa zlokalizowana jest tylko na jego krańcach (od wschodu: blok mieszkalny oraz domy jednorodzinne, od wschodu: zabudowa jednorodzinna/zagrodowa).

Obszar położony jest w części miasta która, na przestrzeni ostatnich dekad podlega bardzo intensywnym procesom urbanizacyjnym i należy mieć na uwadze, że tereny dotychczas niezainwestowane w najbliższych latach także będą sukcesywnie zabudowywane.

Według ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) obszar

opracowania położony jest na terenach: zabudowy wielorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej/jednorodzinnej oraz terenach usługowych.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.) obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym symbolem: **M3** - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, **ZT** - obszar zieleni towarzyszącej oraz **KDD** - teren dróg publicznych ulica dojazdowa

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania zmiany planu. Wnioski dotyczyły korekty linii zabudowy oraz korekty ustaleń planistycznych (dostosowanie do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu z uwzględnieniem zabudowy zrealizowanej na przestrzeni ostatnich lat w sąsiedztwie zmiany planu).

Wydzielono następujące tereny zabudowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW, 2MW, 3MW, 4MW, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m) oraz teren zabudowy usługowej/tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1U/MW, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 14 m).

Zaproponowana w projekcie mpzp struktura funkcjonalno-przestrzenna (podział na jednostki przestrzenne oraz układ komunikacyjny) bazuje na ustaleniach obowiązującego planu (co wynika z takich przesłanek jak częściowo zrealizowana sieć drogowa, wykup działek itd.) a wprowadzone korekty nie naruszają interesu osób trzecich oraz nie wpływają negatywnie na zagospodarowanie i użytkowanie terenów sąsiednich.

OBSZAR E - REJON ULICY NARCYZOWEJ



Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w północno-wschodniej części miasta, w dzielnicy Rudnik, w paśmie którego przybliżone granice stanowią ulice: Sekwojowa (od północy), Narcyzowa (od zachodu), Orzechowa od wschodu (od wschodu) oraz Brzozowa i Pistacjowa (od południa). Powierzchnia opracowania wynosi ok 9,8 ha.

Generalnie obszar zlokalizowany jest w części miasta, która przez dekady nie była intensywnie urbanizowana i stanowiła rezerwę terenową. Dlatego też, zarówno obszar opracowania zmiany planu jak i tereny sąsiednie częściowo tylko są zainwestowane i zagospodarowane. Nadal, znaczna część to tereny zielone (nieużytki, tereny rolne). Niemniej stopniowo ten obszar miasta także podlega presji inwestycyjnej. Świadczą o tym chociażby domy jednorodzinne wybudowane w ostatnim okresie. Od strony wschodniej część obszaru (pasmo wzdłuż ulicy Orzechowej) zlokalizowane jest w obrębie strefy ESOCH (Ekologiczny System Obszarów Chronionych).

Według ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) obszar opracowania położony jest na terenach: zabudowy jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej / usługowej, zieleni o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery oraz Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.) obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym symbolem **KDGP** - ulica główna ruchu przyspieszonego, **M5** tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oraz **U** teren usług - teren komercyjnych.

Zmiana planu została zainicjowana na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania zmiany planu. Wniosek dotyczył możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zarezerwowanych w obowiązującym planie pod realizację drogi głównej ruchu przyspieszonego (KDGP). Jako, że droga ta nie będzie realizowana w tym obszarze, w zasadniczym stopniu uległy zmianie uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne (brak oddziaływania drogi na otoczenie, brak konfliktu funkcji itd.) i dlatego też wniosek został rozpatrzony pozytywnie.

W projekcie zmiany planu wyznaczono następujące tereny zabudowy: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej/teren zabudowy usługowej (1MN/U, maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m). W części terenów 1MN, 2MN (położonych w strefie ESOCH) wyznaczono obszar zieleni izolacyjnej (ZI). W centralnej części obszaru opracowania wyznaczono teren zieleni urządzonej (ZP), który będzie pełnić funkcję kameralnego parku/skweru (miejsca rekreacji) dla mieszkańców obszaru.

Projekty zmiany planu wyłożone są do publicznego wglądu **w terminie od 8 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2021r.**, dyskusja publiczna nad rozwiązaniami planistycznymi odbędzie się w dniu **20 grudnia 2021 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 stycznia 2022 r.**

Informację przygotowano w: Wydziale Planowania 29.11.2021r.