

wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany mpzp miasta Lublin część III  
**obszar G** – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Sierpniowej (**III wyłożenie**)  
**obszar H** – rejon ulic: Wojtasa, Kwietniowej Sierpniowej (**II wyłożenie**)

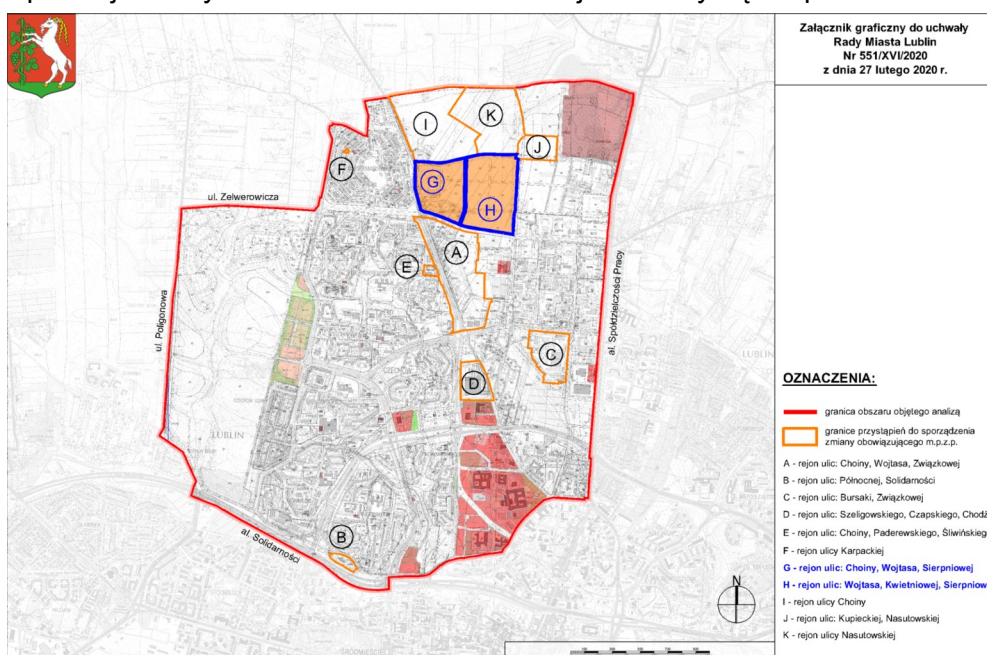
Prace nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszarów: **G** – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Sierpniowej, **H** – rejon ulic: Wojtasa, Kwietniowej Sierpniowej zainicjowane zostały uchwałą Rady Miasta Lublin nr 551/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 - grudzień 2019 r. Do analizy włączono także wybrane wnioski z lat 2016-2018 oraz 2005-2015, których możliwość uwzględnienia była ściśle związana ze wskazaniem kierunkowymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin i które były niesprzeczne z ustaleniami nowego dokumentu studium przyjętego w lipcu 2019r. Każdorazowo przeanalizowano zgodność ze Studium postulowanej zmiany przeznaczenia terenu, obsługę komunikacyjną oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej, względy ekonomiczne, tj. obciążenia finansowe dla miasta, wiążące się z ewentualnym przyjęciem danego wniosku.

W wyniku przeprowadzonej analizy wyodrębniono jedenaście obszarów dla których Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczonych jako:

1. Obszar A - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej,
2. Obszar B - rejon ulic: Północnej, Solidarności,
3. Obszar C - rejon ulic: Bursaki, Związkowej,
4. Obszar D - rejon ulic: Szeligowskiego, Czapskiego, Chodźki,
5. Obszar E - rejon ulic: Choiny, Paderewskiego, Śliwińskiego,
6. Obszar F - rejon ulicy Karpackiej,
7. **Obszar G - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Sierpniowej,**
8. **Obszar H - rejon ulic: Wojtasa, Kwietniowej, Sierpniowej,**
9. Obszar I - rejon ulicy Choiny,
10. Obszar J - rejon ulic: Kupieckiej, Nasutowskiej,
11. Obszar K - rejon ulicy Nasutowskiej.

Przedmiotowa uchwała dopuszcza opracowanie i uchwalenie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin odrębnie dla poszczególnych obszarów lub ich części. Zmiana mpzp dla obszarów A - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej i F - rejon ulicy Karpackiej zostały uchwalone 2022 r. Pozostaje obszary są w opracowaniu



## OBSZAR G REJON ULIC: CHOINY, WOJTASA, SIERPNIOWEJ



**OBSZAR G – granice opracowania mpzp**

Teren będący przedmiotem zmiany planu położony jest w dzielnicy Czechów Północny, między ulicami Choiny, Wojtasa a przedłużeniem ulicy Nasutowskiej. Jest to obszar o powierzchni ok. 13,3 ha w części zagospodarowany i zabudowany budynkami usługowymi, handlowymi, składowymi oraz mieszkalnymi jednorodzinnymi (pasma wzdłuż ul Choiny i ul. Wojtasa). Pozostała część terenu jest niezabudowana i niezagospodarowana. Działki objęte zmianą planu są we władaniu: osób fizycznych, gminy oraz spółek handlowych.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.) obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym symbolem: **AGc** - tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych, **AG** - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych, **AG/M4** - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, **KS** – tereny urządzeń komunikacji samochodowej obejmujące parkingi strategiczne, stacje benzynowe, gazowe i obsługi, zajezdnie, bazy samochodowe, **IT1**- stacje transformatorowe, **KX1** - tereny komunikacji pieszo – jezdnej, **KX** - tereny komunikacji pieszej, **KDD - G** - drogi (ulice) dojazdowe, **KDL - G** - drogi (ulice) lokalne.

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/usługowej, zabudowy jednorodzinnej/usługowej oraz zieleni o charakterze publicznym (parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery).

Zmiana planu została zainicjowana w wyniku uchwalenia w 2019 r. studium oraz na wniosek właścicieli nieruchomości. Postulaty dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oraz mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

W dniach od 1 do 29 kwietnia 2022 r. odbyło się pierwsze wyłożenie do wglądu publicznego projektu mpzp dla obszaru G w rejonie ulic: Choiny, Wojtasa, Sierpniowej, w wyniku którego zostało złożone 24 uwagi. W następstwie uwzględnienia części złożonych uwag wprowadzono do projektu planu korekty i zmiany. Następnie przeprowadzono ponowne uzgodnienia z instytucjami i organami w niezbędnym zakresie.

Zmiany wprowadzone do projektu planu wynikające z pozytywnego rozparzenia części uwag dotyczyły: obniżenia maksymalnej wysokości planowanej zabudowy w terenie 1MW/U w strefie C, wprowadzenia dodatkowych zapisów odnośnie miejsc parkingowych, korekty linii

zabudowy, zasięgu stref wysokości oraz wielkości strefy szczególnej przestrzeni publicznej wyznaczonej w terenie 1MW/U.

Następnie w dniach od 12 stycznia do 8 lutego 2023 r. odbyło się drugie wyłożenie do wglądu publicznego projektu mpzp, w wyniku którego zostały złożone 3 uwagi. W efekcie uwzględnienia części złożonych uwag wprowadzono do projektu planu korekty i zmiany (korekta układu drogowego oraz wysokości zabudowy w terenie MN/U). Następnie przeprowadzono ponowne uzgodnienia z instytucjami i organami w niezbędnym zakresie. Wynikiem przeprowadzonych czynności jest prezentowany obecnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany planu zakłada dla omawianego obszaru przeznaczenie zgodne z obowiązującym dokumentem studium: tereny mieszkalno-usługowe i usługowe oraz tereny infrastruktury. Zaproponowana w projekcie mpzp struktura przestrzenna (podział na jednostki przestrzenne oraz układ komunikacyjny) bazuje w zasadniczej mierze na ustaleniach obowiązującego planu (co wynika z takich przesłanek jak częściowo zrealizowana sieć drogowa, wykup działek pod komunikację itd.). Zmiany dotyczą głównie parametrów zabudowy dla poszczególnych terenów.

W południowej części obszaru objętego opracowaniem projektuje się funkcję usługową / mieszkaniową jednorodzinną (MN/U) o maksymalnej wysokości zabudowy 12m. Funkcja usługowo / mieszkaniowa wielorodzinna (MW/U) zlokalizowana została w środkowej i północnej części planu. Zakłada się trzy strefy wysokości zabudowy w obszarze opracowania : **A** (maksymalna wysokość 18 m), **B** (maksymalna wysokość 22 m) oraz **C** (maksymalna wysokość 14 m / IV kondygnacje).

W projekcie planu przewidziano dodatkowo obszary zieleni towarzyszącej i szpalery drzew od strony tras komunikacyjnych oraz na granicy zabudowy jedno- i wielorodzinnej. Wyznaczono główne powiązania pieszo-rowerowe oraz strefę przestrzeni publicznej PP (miejsce o wyjątkowych walorach architektoniczno-przestrzennych) w centralnej części planu.

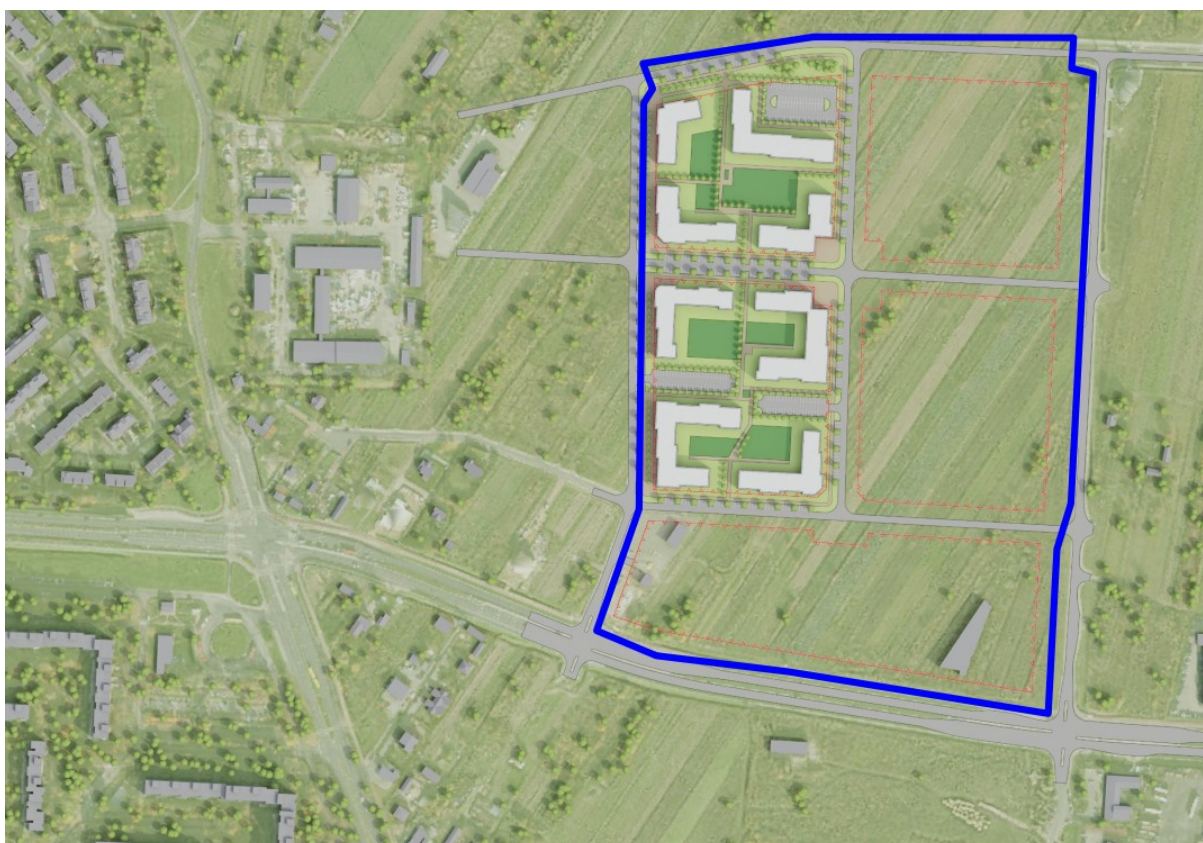
Po wyżej wymienionych zmianach projekt planu będzie wykładany do wglądu publicznego po raz trzeci.



**OBSZAR H - W REJONIE ULIC: WOJTASA, KWIETNIOWEJ, SIERPNIOWEJ**



**OBSZAR H – granice opracowania mpzp**



**OBSZAR H – przykładowa wizualizacja ustaleń projektu mpzp**

Obszar położony w kwartale, którego zewnętrzne granice stanowią istniejące lub planowane ulice: przedłużenie Nasutowskiej (od strony północnej, niezrealizowana,) Edwarda Wojtasa

(od strony południowej, zrealizowana) ul. Czerwcową (od strony zachodniej, częściowo zrealizowana), ul. Kwietniową (od strony wschodniej, zrealizowana). Powierzchnia opracowania wynosi ok. 19,3 ha. Obszar praktycznie niezabudowany i niezagospodarowany (tereny upraw polowych lub nieużytki porośnięte dziką roślinnością). Tylko w południowej części obszaru (pasmo przylegające do ul. Wojtasa) zlokalizowane są dwa budynki o funkcji biurowej. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru przebiega linia wysokiego napięcia 110kV (z wyznaczoną strefą techniczną o szerokości 40 m).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym (uchwała 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.) symbolem: **AG**: tereny aktywności gospodarczej (z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową, **IT1**- stacje transformatorowe, **KDD – G**: drogi (ulice) dojazdowe, **KDL – G**: drogi (ulice) lokalne.

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 / usługowej.

Zmiana planu została zainicjowana na skutek uchwalenia nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublin w 2019 r. oraz na wniosek właścicieli nieruchomości. Wnioski dotyczyły zmiany sposobu przeznaczenia terenów AG na tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną.

W efekcie uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu (12 stycznia – 8 lutego 2023 r.), dokonano drobnych korekt w tekście i rysunku (korekta granic stref wysokości zabudowy i parametru urbanistycznego) na skutek czego projekt planu był ponownie opiniowany i uzgadniany.

Zaproponowana w projekcie mpzp struktura przestrzenna (podział na jednostki przestrzenne oraz układ komunikacyjny) bazuje w zasadniczej mierze na ustaleniach obowiązującego planu (co wynika z takich przesłanek jak częściowo zrealizowana sieć drogowa, wykup działek pod komunikację itd.). Na wyznaczonych terenach zabudowy (oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U) zakłada się realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej. Zakłada się dwie strefy wysokości zabudowy w obszarze: A (maksymalna wysokość 18 m) oraz B (maksymalna wysokość 22 m).

Od strony północnej oraz zachodniej (wzdłuż ulicy Nasutowskiej oraz Czerwcowej) wyznaczono strefę zieleni izolacyjnej ZI. Dla przebiegającej przez obszar linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 40m (po 20m od osi linii). Obsługę komunikacyjną obszaru stanowią przylegające ulice: 1KDL (przedłużenie ul. Nasutowskiej -niezrealizowana), Edwarda Wojtasa, ul. Czerwcową (częściowo zrealizowana), ul. Kwietniową oraz przebiegające przez obszar drogi publiczne wyznaczone w projekcie mpzp (oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD). W terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U oraz 4MW/U (w obszarze skrzyżowania dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD) planuje się realizację stref przestrzeni publicznych (PP) podkreślających rangę miejsca. Dodatkową strefę przestrzeni publicznych (PP) wyodrębniono w terenie 5MW/U na zamknięciu osi kompozycyjno-widokowej wzdłuż drogi 1KDD/3KDD. Ponadto, w terenach 1MW/U oraz 3MW/U od strony zachodniej (wzdłuż ul. Czerwcowej) planuje się strefę lokalizacji usług w parterach budynków dostępnych z poziomu terenu.

Po wyżej wymienionych zmianach projekt planu będzie wykładany do wglądu publicznego po raz drugi.

Projekty zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione będą w dniach **od 22 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 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 28 czerwca 2023 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 w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 lipca 2023 r.**

Uwagi należy składać na piśmie lub drogą elektroniczną do Prezydenta Miasta Lublin, Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin,  
e-mail: [planowanie@lublin.eu](mailto:planowanie@lublin.eu),  
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP

Uwagi winny zawierać:

- imię, nazwisko i adres osoby składającej uwagę (lub nazwę firmy lub instytucji),
- adres lub oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy,
- treść uwagi.

Informację przygotowano w: Wydziale Planowania 17.06.2023r.