

Analiza istniejących uwarunkowań rozwoju Miasta, a w szczególności stanu obecnego zagospodarowania przestrzennego, sytuacji społeczno ekonomicznej, demograficznej i gospodarczej oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną wskazuje, że ustalone w obecnie obowiązującym Studium cele i kierunki rozwoju powinny zostać uzupełnione o nowe treści, wynikające z aktualnych uwarunkowań przestrzennych i gospodarczych kraju, regionu i Miasta. Problematykę kierunków opisano w układzie wynikającym wprost z litery ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zmianami).

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Dla potrzeb niniejszego dokumentu określono następujące zasady polityki przestrzennej, mające na celu zachowanie odpowiednich standardów urbanistycznych w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej i krajobrazowej miasta (jako całości) oraz w poszczególnych rejonach planistycznych:

1. **Zasada komplementarności i strefowania** w przestrzeni różnych rodzajów działalności człowieka, poprzez wyznaczenie:

- 1) obszarów struktury terenu: osadnictwa, komunikacji, zapewniających rozwój aktywności inwestycyjnej miasta w wymiarze społecznym, gospodarczym, kulturowym – tereny pod zabudowę np. śródmiejską, mieszkaniową, usługową, aktywności gospodarczej, ciągi komunikacyjne (drogowe, kolejowe),
- 2) obszarów infrastruktury technicznej, obronności i bezpieczeństwa publicznego, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie i rozwój miasta np. tereny oczyszczalni, elektrociepłowni, tereny specjalne,
- 3) obszarów środowiska przyrodniczego, zapewniających prawidłowe warunki do życia oraz zachowania funkcji ekologicznych – tereny wyłączone z zabudowy np. wód powierzchniowych, lasów, zieleni nadrzecznej i łąkowej, zieleni o charakterze publicznym, ogrodów działkowych oraz przestrzeni otwartych.

2. **Zasada integralności i ciągłości struktur ekologiczno - przestrzennych**, poprzez określenie:

- 1) Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) stanowiącego system ekologiczny miasta, w skład którego wchodzi tereny posiadające znaczące (w skali miasta) uwarunkowania środowiskowe lub wymagające działań rewitalizacyjnych (rekultywacji, renaturalizacji),
- 2) obszarów, które ze względu na wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe są objęte

formą ochrony przyrody lub są wskazane do objęcia ochroną prawną,
3) przestrzeni otwartych zapewniających bezpieczeństwo żywnościowe oraz przeciwdziałających skutkom zmian klimatycznych.

Zasadę integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wznaczenia funkcji przyrodniczych Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych miasta należy traktować jako nadrzędną, ponieważ prawidłowo ukształtowana i wydolna struktura ekologiczna miasta warunkuje i kształtuje stan higieny atmosfery, ma zatem bezpośredni wpływ na poprawę warunków aerasanitarnych miasta, a co za tym idzie stan zdrowia mieszkańców.

3. **Zasada zachowania i ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu** w tym krajobrazu kulturowego, stanowiących o historycznej przeszłości i współczesnej tożsamości miasta, poprzez uwzględnienie:

- 1) obszarów i obiektów stanowiących dziedzictwo narodowe (i europejskie), zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- 2) strefy ochrony widoków służącej zachowaniu wartości ekspozycji historycznego układu Starego Miasta i Śródmieścia,
- 3) krajobrazów priorytetowych (w oparciu o audyt krajobrazowy).

Biorąc pod uwagę, że Studium nie jest planem miejscowym, lecz zapisem polityki przestrzennej miasta, rysunek Studium należy traktować jako zasady, a nie lokalizację, czy ścisłe granice. Podanych na rysunku Studium elementów, czy też granic nie należy traktować jako ścisłej ich delimitacji, a jako obraz zasad podziału i zagospodarowania obszarów miasta (obraz polityki przestrzennej miasta). Doprecyzowanie lokalizacji oraz przeznaczenia terenów wskazanego i niewskazanego na rysunku Studium nastąpi w drodze planów miejscowych zgodnie z zasadami określonymi w Studium i zgodnie z uwarunkowaniami stanu istniejącego w czasie ich sporządzania.

Na terenie miasta wyznaczono 9 rejonów urbanistycznych, dla których określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, stanowiące wytyczne do ich wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1. REJON I – ZACHODNI

- 1) Kształtowanie zorganizowanych struktur osadniczych miasta (osiedli), gdzie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej (przeznaczenie podstawowe), mieszkaniowo-usługowej (przeznaczenie równoważne), realizowane będą funkcje zapewniające obsługę podstawowych

11. rekultywację terenów zdegradowanych;

12. rewitalizację biologiczną uznanych za zdegradowane odcinków dolin rzecznych Byszczy, Czerniejówki i Czechówki m.in. poprzez ich renaturalizację;

13. zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej oraz ich ochronę przed przekształcaniem na inne cele (w tym np. na miejsca parkingowe);

14. realizację nowych terenów zieleni w miejscach wymagających wzmocnienia Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych oraz jako enklaw zieleni w terenach o innym przeznaczeniu, w tym w szczególności w terenach mieszkalniowych.

Polityka ta będzie realizowana poprzez wykluczenie zainwestowania miejskiego i ochronę obszarów oraz obiektów istotnych z punktu widzenia ochrony środowiska i przyrody, w tym systemu przyrodniczego miasta (ESOCH) oraz określenie takich standardów zabudowy, które wykluczają niekorzystne przekształcenia i doprowadzą do eliminacji zagrożeń już istniejących. Konieczne jest efektywne rozbudowywanie i wznacianie struktury ekologicznej miasta w stopniu przynajmniej takim samym, jak proces narastania terenów inwestycyjnych.

3.1.1. Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)

W granicach administracyjnych Miasta Lublin wyznacza się Ekologiczny System Obszarów Chronionych stanowiący system przyrodniczy miasta powiązany z regionalnym systemem przyrodniczym, składający się z kortarzy i sięgaczy ekologicznych oraz obszarów węzłowych, a także węzłów ekologicznych, obejmujący (w całości lub w części):

- doliny rzeczne (Byszczy, Czerniejówki, Czechówki, Nędziny i Cieką spod Konopnicy), suche doliny i wąwozy,
 - obszary prawnie chronione istniejące i projektowane, w tym: rezerwaty, Obszary Chronionego Krajobrazu, Obszary Natura 2000, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
 - lasy (w tym lasy ochronne), park leśny i inne zadrzewienia,
 - tereny zieleni urządzonej w tym: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne, miejsca pamięci, wybrane ogrody działkowe, omentarze, większa skupiska zieleni osiedlowej,
 - tereny wartościowej zieleni nieurządzonej, służącej utrzymaniu puli genetycznej i wznacnianiu różnorodności biologicznej,
 - tereny wód otwartych,
 - tereny otwarte wykorzystywane rolniczo, ogrodniczo, bądź nieużytki służące wzmocnieniu przyrodniczemu oraz prawidłowemu przewietrzaniu przestrzeni miasta.
- Zasady zagospodarowania terenów położonych w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów

Chronionych winny być bezwzględnie podporządkowane przede wszystkim ochronie wartości przyrodniczych i każdorazowo szczegółowo określone w planach miejscowych, a także w decyzjach o warunkach zabudowy (zasada zachowania spójności polityki przestrzennej miasta). Studium wyznacza ogólne, podstawowe zasady dotyczące Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (w razie potrzeby - do uzupełnienia i uszczegółowienia w planach miejscowych), zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego, do których należą:

- **zakazy:**
 - o lokalizacji zabudowy kubaturowej w sposób niweczący przyrodnicze funkcje systemu;
 - o przekształcania rzęby terenu w tym tworzenia nasypów ziemnych oraz zasypywania dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów;
 - o składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wyłwisk gnojownicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt;
 - o eksploatacji surowców mineralnych za wyjątkiem terenów, dla których już udzielono koncesji;
- **nakazy:**
 - o likwidacji obiektów destrukcyjnych;
 - o poszerzania (lub wykonywania) przepustów w przecinających kortarzy ekologiczne nasypach drogowych i kolejowych;
 - **dopuszczenia:**
 - o zachowania istniejącej zabudowy, w tym w szczególności zabudowy zabytkowej;
 - o realizacji obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną, w tym urządzeń wodnych;
 - o realizacji obiektów budowlanych związanych z rekreacją i turystyką, zgodnie z zasadami określonymi poniżej oraz usług, w tym usług kultury, oświaty i innych funkcji wskazanych w Studium;
 - o realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacji (drog), w sposób pozwalający zachować ciągłość systemu i jak najmniej inwazyjny dla środowiska i krajobrazu np. prowadzenie dróg po estakadach;
 - **zalecenia:**
 - o kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień);
 - o restrykcji użytków zielonych kosztownych omych;
 - o zwiększania powierzchni istniejących kompleksów leśnych o grunty nieprzydatne do produkcji

rolnej, nieużytki i tereny zrekultywowane oraz przeznaczone do rekultywacji.

W ramach ESOCH w zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszcza się realizację terenów i obiektów rekreacyjnych, przy zachowaniu podstawowego priorytetu dla funkcji przyrodniczej.

Lokalizacja terenów i obiektów rekreacyjnych wymaga szczegółowych ustaleń w planach miejscowych i może obejmować w szczególności:

- lokalizacje terenowych urządzeń sportowych i turystycznych wraz z niezbędnym zapleczem technicznym i sanitarnym,
- place zabaw i inne urządzenia rekreacyjne,
- obiekty małej architektury,
- pawilony parkowe z funkcjami kulturalnymi, gastronomicznymi i innymi będącymi komplementarnymi w stosunku do funkcji parkowej i rekreacyjnej,
- ciągi pieszce i rowerowe.

Wskazane jest równomierne rozłożenie obciążenia terenów rekreacyjnych wrażliwych przyrodniczo i zapewnienie ich dostępności poprzez system ciągów pieszych i rowerowych.

Ekologiczny System Obszarów Chronionych uzupełniają i wzmacniają pozostałe tereny zielone w tym w szczególności tereny otwarte oraz: ogrody, cmentarze, miejsca pamięci, zielen osiedlowa i przydomowa, zielen przyuliczna i izolacyjna oraz inne, mniejsze skupiska zieleni w tym pomniki przyrody. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego cyt.: „*trwałość i należyte pełnienie funkcji przez system przyrodniczy (ESOCH) uzależnione jest od zapewnienia przestrzennych związków z terenami otwartymi i leśnymi, położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych.*”

3.1.2. Obszary i obiekty o ustanowionej ochronie prawnej

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów obowiązujących ustaw m.in. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze, ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne występujące na terenie Lublina, to:

- Rezerwat przyrody „Stasin”;
- Obszary chronionego krajobrazu:
 - o Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - o Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”;
- Obszar Natura 2000 „Bystrzyca Jakubowicka” (PLH 0600996);

• Pomniki przyrody:

- o młozrząb japoński w zabytkowym zespole dworsko - parkowym w Abramowicach;
- o 4 lipy szerokoliste przy ul. Franciszki Amszajnowej;
- o lipa drobnolistna na terenie Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego im. Jana Bożego, przy ul. Biernackiego;
- o dąb szypulkowy na terenie Klimiki Okulistycznej, ul. Chmielna;
- o topola holenderska przy ul. Bolesława Chrobrego;
- o lipa drobnolistna rosnąca u zbiegu ulic: ul. gen. B. Duchy oraz ul. S. Nowickiego;
- o 2 szaktaki pospolite przy ul. Bernardynskiej, przy Zespole Szkół Ekonomicznych im. Vetterów;
- o modrzew polski, jesion wyniosły, wiąz polny w zabytkowym zespole pałacowo - parkowym w Jakubowicach Murowanych;
- o topola czarna przy ul. Jana Kasprowicza;
- o klon srebrzysty przy ul. Mikołaja Kopernika;
- o dąb bezszypulkowy odmiany nieszypulkowej, kasztanowiec zwyczajny na skwerze pomiędzy ulicami: Krakowskie Przedmieście, Ewangelicka, I Armii Wojska Polskiego;
- o 9 dębów szypulkowych przy alei Kraśnickiej;
- o kasztanowiec biały przy kościele p.w. św. Mikołaja, ul. Krzywa 1;
- o dąb szypulkowy na terenie cmentarza oraz 3 młozrzęby japońskie przy ul. Lipowej;
- o 2 dęby szypulkowe, topola czarna na Placu Litewskim;
- o topola czarna rosnąca przy budynku mieszkalnym (ul. Lwowska 22);
- o topola czarna rosnąca przy ul. Lopacińskiego;
- o szpalet 6 buków na terenie Jednostki Woskowej, Al. Raclawickie;
- o topola biała w południowej części Ogrodu Saskiego;
- o 48 drzew (aleja kasztanowców białych) rosnących w pasie drogowym ul. Ignacego Solarza;
- o 3 dęby szypulkowe przy ul. Sławinkowskiej;
- o topola czarna rosnąca przy parkingu (ul. Spadochroniarzy 9);
- o topola holenderska rosnąca w rejonie zbiegu ulic: al. Spółdzielczości Pracy i ul. Bazylianówka;
- o kasztanowiec biały na terenie Państwowego Szpitala Klinicznego, ul. Staszica;

hałasem dla Miasta Lublin.

3.5. Ochrona biosfery

Wytyczne dotyczące ochrony biosfery:

- Należy utworzyć wcześniej wskazane formy ochrony przyrody.
- Należy bezwzględnie zachować i w miarę możliwości powiększać istniejące kompleksy leśne zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
- Przy realizacji terenów zielonych należy stosować roślinność typową dla danej biocenozy.
- Należy zachować, sukcesywnie wzmacniać oraz przywracać drożność ESPOCH.
- Należy w miarę możliwości i w zależności od lokalnych uwarunkowań naturalizować obszary przekształcone, a położone w ramach ESPOCH.
- Należy dążyć do zachowania terenów łąkowych i muraw oraz zapewnić prowadzenie właściwej gospodarki w ich obrębie.

3.6. Elementy krajobrazu kulturowego w tym parki, ogrody i zadrzewienia

3.6.1. Ochrona najważniejszych elementów środowiskowych i krajobrazowych Miasta

Ukształtowanie terenu i dostosowana do tego zabudowa, w szczególności w części historycznej miasta, stanowią istotny walor krajobrazowy i decyduje o unikatowości Lublina. Przede wszystkim dotyczy to dolin rzecznych, które powinny być chronione przed urbanizacją oraz urozmaiconej rzeźby terenu na Płaskowyżu Nałęczowskim, gdzie zabudowa powinna być wpisana w krajobraz, dopasowana do rzeźby terenu i nie powinna zacierać, a podkreślać istniejące różnicowanie wysokościowe. Doliny rzeczne, suche doliny oraz wąwozy powinny być przeznaczone przede wszystkim pod tereny zieleni np. nadrzecznej, łąkowej, parkowej, leśnej. Ochrona procesów ekologicznych poprzez zachowanie terenów przed intensywną zabudową jest podstawowym warunkiem ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego miasta.

3.6.2. Wybrane parki i ogrody wskazane do ochrony i uwzględnienia w planach miejscowych

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić następujące tereny zieleni, zarówno istniejące jak i projektowane: tereny zieleni (w tym parki) w wąwozach i suchych dolinach, parki nadrzeczne i tereny rekreacyjno-sportowe w dolinie rzeki Bysurzy (w tym Park Centralny ze Stawem Królewskim), Czerniejówki i Czechówki, Park Ludowy, Ogród Saski, Park Bronowice, Park Rury, Park Jana Pawła II, Park Akademicki, Wąwóz Kalinowszczyzna, Park Czechów wraz z wąwozami na Czechowie, Błonia pod Zamkiem, Park Rusatka, Park Zawilcowa, Park Zembrzyce, Park Węgliń, Park Abramowice, Park na Felinie, Park Konstantynów, Park Dżbenin, Park Wola Sławińska, Park w Głusku, Park Wrotków, Park na Górkach Czechowskich, Ogród Botaniczny, Park Etnograficzny (Skansen), Ogrody klasztorne: SS Wizytek, OO Salezjanów,

ogród Seminarjny, SS Szarytek, ogród dziedzińcowy Pałacu Biskupiego oraz mniejsze skwery i zieleńce (w tym Plac Litewski, Skwer Dzieci z Pahlutia, Skwer przy ul. Ewangelickiej itp.). Szczególnie starannego potraktowania wymaga również zielenią związaną ze zbiornikami wodnymi: Zalewem Zembrzyckim, stawami w Abramowicach, Woli Sławińskiej i Prawiednikach, pod względem odpowiedniego ukształtowania oraz zieleni wewnątrzostrowa pod względem ochrony przed przekształceniem. Ponadto obszar położony wzdłuż południowo-wschodniego wybrzeża Zalewu Zembrzyckiego należy zachować jako teren parku leśnego, gdzie możliwa będzie lokalizacja różnego rodzaju urządzeń turystycznych np. pola biwakowe, miejsca widokowe – przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r. poz.1153 z późn. zm.).

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ustawowy obowiązek ochrony środowiska kulturowego spoczywa na organach państwowych i samorządowych w zakresie zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych (rozdz.1 art.4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – Dz.U. 2014.1446 z późn. zm.) oraz na właścicielach i użytkownikach obiektów zabytkowych w zakresie utrzymania należących do nich, czy też jedynie użytkowanych przez nich dóbr kultury we właściwym stanie (ustawa jw. rozdz.1, art.5). Działając w myśl tej ustawy oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199), która mówi, że w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza (...) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozdz.1, art.1, ust.2 pkt 4) ustala się zasady ochrony wskazanych obszarów i obiektów stanowiących dobra kultury miasta.

4.1. Kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wynikające z ustalen dokumentów wyższego rzędu oraz dokumentów wewnętrznych miasta

W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2002)* Lublin jest ośrodkiem kultury o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Przewiduje się utrzymanie oraz wzmocnienie tej pozycji poprzez następujące, generalne kierunki działań takich jak:

- poszerzenie oferty ze strony istniejących instytucji kultury (filharmonia, teatry, muzea, ośrodek telewizyjny, wydawnictwa, biblioteki, ośrodek studiów i ochrony środowiska kulturowego itp.);
- podniesienie standardu obiektów istniejących i rozbudowę bazy materialnej do poziomu europejskiego;
- utworzenie jednostek promocji i informacji kulturalnej o zasięgu krajowym

LUBLIN



PODSTAWOWE ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA

OZNACZENIA:

GRANICA OPRACOWANIA

RZEKA

WODY POWIERZCHNIOWE

DOLINY RZEK

LASY

CMENTARZE

PARKI I OGRODY

ZIELEŃ OGÓLNOODSTĘPNA

SUCHE DOLINY

OGRODY DZIAŁKOWE

ŁĄKI

NAJCENNIJSZE ALEJE

POMNIK ZAGŁADY NA MAJDANKU

ISTNIEJĄCE PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

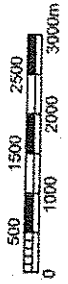
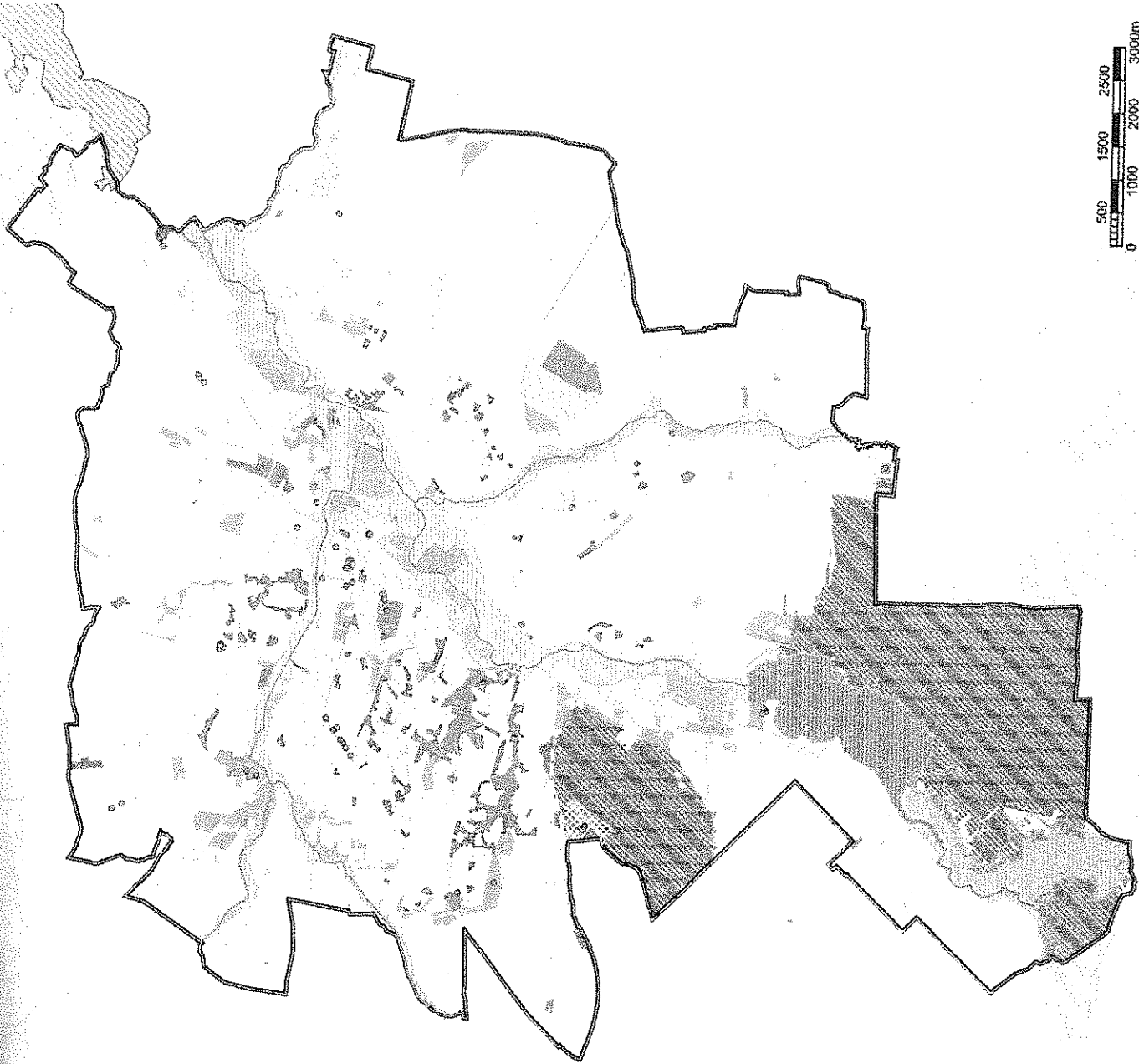
REZERWAT PRZYRODY

POMNIK PRZYRODY

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

NATURA 2000

LASY OCHRONNE



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
WYDZIAŁ PLANOWANIA

LUBLIN

PODSTAWOWE ELEMENTY SYSTEMU
PRZYRODNICZEGO - POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

OZNACZENIA:

GRANICA OPRACOWANIA

RZEKI

WODY POWIERZCHNIOWE

DOLINY RZEK

LASY

SUCHE DOLINY

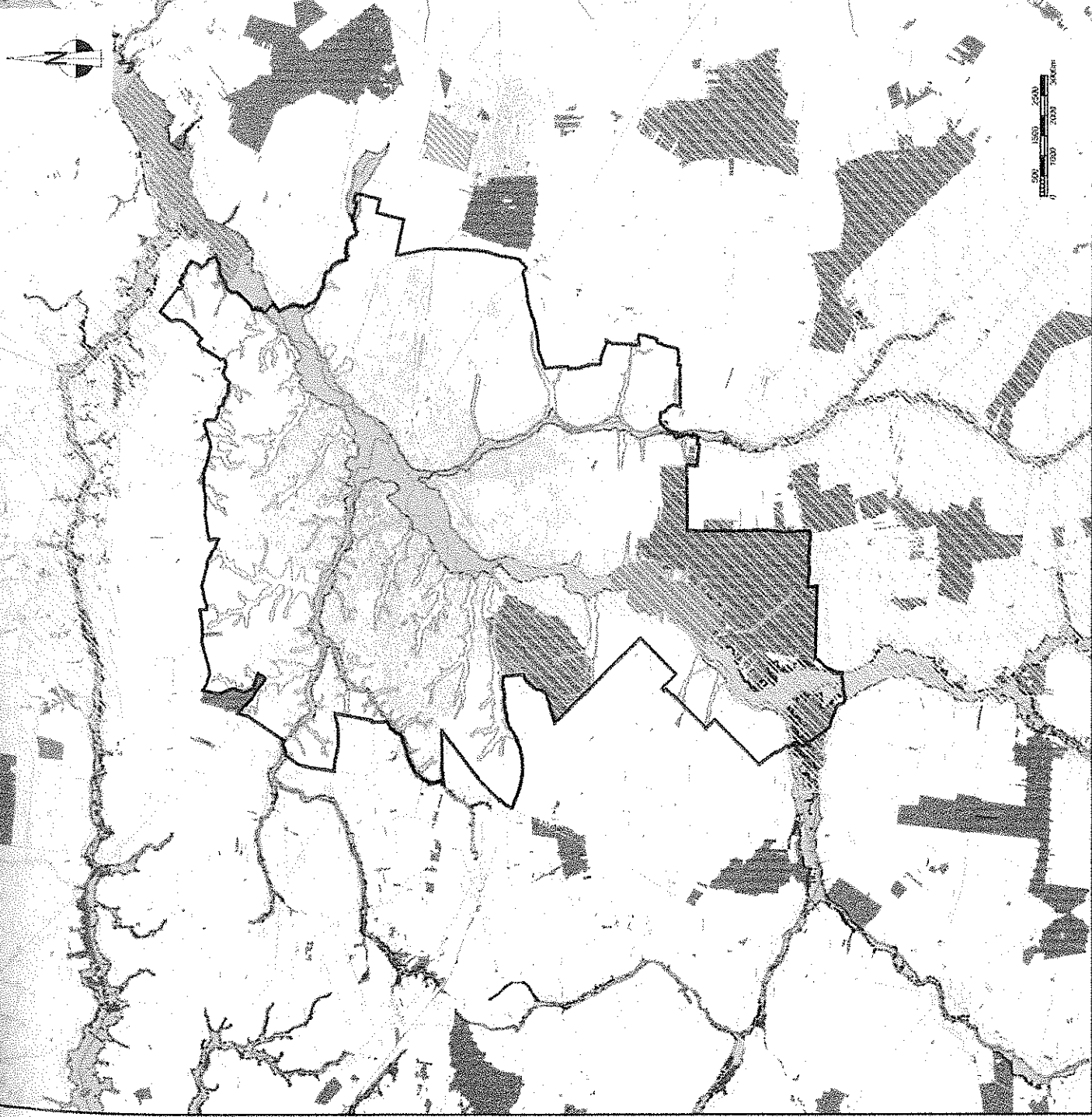
ISTNIEJĄCE PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY

REZERWATY PRZYRODY

OBSZAR CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU

NATURA 2000














LASY OCHRONNE



PREZYBENT MIASTA LUBLIN
WYDZIAŁ PLANOWANIA

Ekologiczny System Obszarów Chronionych Miasta

OZNACZENIA:

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  WĘZEL EKOLOGICZNY
-  OBSZAR WĘZŁOWY
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY
-  SIĘGACZ EKOLOGICZNY
-  ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO DO OBTWORZENIA
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OBSZARY NATURA 2000
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
-  REZERWATY
-  UŻYTKI EKOLOGICZNE
-  ZESPÓŁY
-  PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
WYDZIAŁ PLANOWANIA
LUBLIN 2015 r.

