

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 sterowania w przestrzeni różnych rodzajów działalności człowieka, poprzez wyznaczenie:**
 - 1) obszarów struktury terenu: osadnictwa, komunikacji, zapewniającej rozwój aktywności inwestycyjnej miasta w wymiarze społecznym, gospodarczym, kulturowym – tereny pod zabudowę np. średniowiejską, 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 nadzecznej i ląkowej, 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

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

Zasady 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 samą jakość atmosfery, ma zatem bezpośredni wpływ na poprawę warunków aerostanijonowych miasta, a co za tym idzie sama 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 zasadę, a nie lokalizację, czy ściśle granic. 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 sporządzenia.

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 Bystrzycy, Czerniejówki i Czekówki 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 mieszkaniowych.

Polityka ta będzie realizowana poprzez wykluczenie z zaінwestowania 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 wykluczą niekorzystne przekształcenia i doprowadzą do eliminacji zagrożeń już istniejących. Konieczne jest efektywne rozbudowywanie i wzmacnianie 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 korytarzy i sięgaczy ekologicznych oraz obszarów węzłowych, a także węzłów ekologicznych, obejmujący (w całości lub w części):

- doliny rzeczne (Bystrzyca, Czerniejówka, Czekówka, Nędziny i Ciek z pod Koponiny), suche doliny i wąwozy,
 - obszary prawnie chronione istniejące i projektowane, w tym: rezerwy, 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, zielonce, ogrody tematyczne, miejsca pamięci, wybrane ogrody działkowe, cmentarze, większe skupiska zieleni osiedlowej,
 - tereny wartościowej zieleni nieurządzonej, służącej utrzymaniu puli genetycznej i wzmacnianiu 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), zgodne z wytycznymi Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego, do których należą:

- zakazy:
 - o lokalizacji zabudowy kubaturowej w sposób niweczący przyrodnicze funkcje systemu;
 - o przekształcania rzeźby terenu w tym tworzenia nasypów ziemnych oraz zasypywania dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów;
 - o składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowniczych i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt;
 - o eksploatacji surowców mineralnych za wyjątkiem terenów, dla których już udzielono koncesji;
- nakazy:
 - o likwidacji obiektów destrukcyjnych;
 - o poszerzenia (lub wykonywania) przepustów w przecinających korytarze 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 (łęk, zadrzewień);
 - o restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornycy;
 - o zwiększania powierzchni istniejących kompleksów leśnych o grunty nieprzystające do produkcji

rolnej, nieużytki i tereny przekształcowane oraz przeznaczane do rekultywacji.

W ramach ESPOCH w zależności od lokalnych uwarunkowań dopuszczane są realizacje 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, zieleń osiedlowa i przydomowa, zieleń przyuliczna i izolacyjna oraz inne, mniejsze skąpska zieleni w tym pomniki przyrody. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego cyt.: „*Prwalność i należyte pełnienie funkcji przez system przyrodniczy (ESPOCH) uzależniane jest od zapewnienia przestrzennych związków z terenami otwartymi i leśnymi, położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych.*”

3.1.2. Obszary / 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 górnictwo, 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 Czernięjowski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - o Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemnięgi”;
- Obszar Natura 2000 „Bystrzyca Jankubowicka” (PLH 060096);

• Pomniki przyrody:

- o młotrzab japoński w zabrytkowym zespole dworaco - parkowym w Abramowicach;
- o 4 lipy szarokształtne przy ul. Franciszki Arnsztajnowej;
- o lipa drobnolistna na terenie Wojewódzkiego Szpitala Zespólnego im. Jana Bożego, przy ul. Biernackiego;
- o dąb szypułkowy na terenie Kliniki Okulistycznej, ul. Ciśnieńna,
- o topola holenderska przy ul. Bolesława Chrobrego;
- o lipa drobnolistna rosnąca u zbiegu ulic: ul. gen. B. Ducha oraz ul. S. Nowickiego;
- o 2 szalkaki pospolite przy ul. Bernardyńskiej, przy Zespole Szkół Ekonomicznych im. Weteranów;
- o modrzew polski, jesion wyniosły, wiąz polny w zabrytkowym zespole pałacowo - parkowym w Jankubowicach Mirowskich;
- o topola czarna przy ul. Jana Kasprowicza;
- o klon srebrzysty przy ul. Mikołaja Kopernika;
- o dąb bezszypułkowy odmiany nieszypułkowej kasztanowiec zwyczajny na skwerze pomiędzy ulicami: Krakowskie Przedmieście, Ewangelicka, 1 Armii Wojska Polskiego;
- o 9 dębów szypułkowych przy alei Kraśnickiej;
- o kasztanowiec biały przy kościele p.w. św. Mikołaja, ul. Krzywa 1;
- o dąb szypułkowy na terenie cmentarza oraz 3 młotrzęby japońskie przy ul. Lipowej;
- o 2 dęby szypułkowe, topola czarna na Placu Litewskim;
- o topola czarna rosnąca przy budynku mieszkalnym (ul. Lwowska 22);
- o topola czarna rosnąca przy ul. Łopacińskiego;
- o szpaler 6 buków na terenie Jednostki Moskowej, Al. Raclawickiej;
- o topola biała w południowej części Ogrodu Saskiego;
- o 48 drzew (aleja kasztanowców białych) rosnących w pasie drogowym ul. Ignacego Solarza;
- o 3 dęby szypułkowe przy ul. Shawinkowskiej;
- o topola czarna rosnąca przy parkingu (ul. Spadochroniarzy 9);
- o topola holenderska rosnąca w rejonie zbiegu ulic: ul. Spółdzielczości Pracy i ul. Bazyliankówka;
- o kasztanowiec biały na terenie Państwowego Szpitala Klinicznego, ul. Staszica;

halasem dla Miasta Lublin.

3.5. Ochrona biostryi

Wynagrze dotyczace ochrony biostryi:

- Należy utworzyć wczesniej wskazane formy ochrony przyrody.
- Należy bezwzględnie zachowac i w miarę możliwości powiększac istniejące kompleksy leśne zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami.
- Przy realizacji terenów zielonych należy stosowac roślinność typową dla danej biocenozy.
- Należy zachowac, sukcesywnie wzmacniac oraz przywracac drożność ESOCH.
- Należy w miarę możliwości i w zależności od lokalnych uwarunkowań naturalizowac obszary przekształcone, a polożone w ramach ESOCH.
- 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 najwazniejszych elementów środowiskowych i krajobrazowych Miasta

Ukształtowanie terenu i dostosowana do tego zabudowa, w szczegolności w części historycznej miasta, stanowi istotny walor krajobrazowy i decyduje o unikalności Lublina. Przede wszystkim dotyczy to dolin rzecznych, które powinny być chronione przed urbanizacją oraz urozniczonej rzeźby terenu na Plaskowyżu Naleczowskiem, gdzie zabudowa powinna być wpisana w krajobraz, dopasowana do rzeźby terenu i nie powinna zacierac, a podkreslic istniejące różnicowanie wysokościowe. Doliny rzeczne, suche doliny oraz wąwozy powinny być przeznaczone przede wszystkim pod tereny zieleni np. nadzecznej, 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 nadzeczne i tereny rekreacyjno-sportowe w dolinie rzeki Byszczy (w tym Park Centralny ze Stawem Królewskim), Czernięjówki i Czechowki, 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 Rusalka, Park Zawilcowa, Park Zemborzycze, Park Węglin, Park Abramowice, Park na Felinie, Park Konstancjuszów, Park Dżemini, Park Woła Sławińska, Park w Ghusku, Park Wroclków, Park na Górkach Czechowskich, Ogród Botaniczny, Park Etnograficzny (Skansen), Ogrody klasztorne: SS Wazytek, OO Salezjanów,

ogród Seminarjny, SS Szarytek ogród dziedziczny Pałacu Biskupiego oraz mniejsze skwery i zieleńce (w tym Plac Litewski, Skwer Dzieci z Pahlana, Skwer przy ul. Ewangelickiej itp.). Szczegolnie starannego potraktowania wymaga również zieleń związana ze zbiornikami wodnymi: Zalewem Zemborskim, stawami w Abramowicach, Woli Sławińskiej i Prawiednikach, pod względem odpowiedniego ukształtowania oraz zieleni wewnątrzlokalizacji pod względem ochrony przed przekształceniami. Ponadto obszar polożony wzdłuż południowo-wschodniego wybrzeża Zalewu Zemborskiego należy zachowac jako teren parku leśnego, gdzie mozliwa 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 DÓBR 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). Działające 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 ustaleń dokumentów wyższego rzędu oraz dokumentów wewnętrznych miasta

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

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