

Ad 259-1



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

Plac Władysława Łokietka 1; 20-950 Lublin; tel. 443-51-37, 443-51-96;
centrala 532-10-11 wew. 137, 196; fax. 532-36-10
E-mail: prezydent@um.lublin.pl

**Analiza zasadności
przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część – III –
wyrażonego w postaci uchwały nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta
Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. oraz rysunków planu
stanowiących załączniki Nr 1 do Nr 4 do uchwały**

Granice obszaru objętego analizą oznaczono na kopii rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III, która stanowi załącznik do niniejszej analizy

ZASTĘPCA/DYREKTORA WYDZIAŁU
Architektury, Budownictwa i Urbanistyki

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Opracowanie:

Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki
Lubelska Pracownia Urbanistyczna

Lublin październik 2007

I. Analiza stanu formalnego

1. Stan własnościowy

- 1) Sprawa dotyczy terenu będącego własnością spółki Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach.
- 2) Przedmiotowa nieruchomość nabyta została w okresie obowiązywania Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonego uchwałą nr XV/91/86 z dnia 30.12.1986 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie i zmienionego uchwałą nr L/500/93 Rady Miejskiej w Lublinie. Według ustaleń tego planu przedmiotowa działka położona była na terenach oznaczonych symbolami III C15ZP, III C14U, III C11US, tzn. odpowiednio – zielen publiczna, jako funkcja podstawowa, usługi dla obsługi funkcji podstawowej i usługi sportu. W obszarze Poligonu zbilansowane zostały potrzeby mieszkańców w zakresie zieleni dzielnicowej i ogólnomiejskiej dla zrealizowanej dzielnicy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Czechów i będącej w fazie realizacji dzielnicy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Botanik. Od roku 2004 przedmiotowy plan ogólny utracił swoją ważność.

2. Stan planistyczny

- 1) Analizowany obszar objęty jest ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miejską w Lublinie nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r.
- 2) W roku 2003 Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę o przystąpieniu do aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 253/X/2003 z dnia 16 października 2003 r.). Prace nad aktualizacją są w toku.
- 3) Analizowany obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III, wyrażonego w postaci uchwały nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005r. oraz rysunków planu stanowiących załączniki Nr 1 do Nr 4 do uchwały, sporządzonego w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie trwania procedury planistycznej weszła w życie nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zastrzegająca wymogi w odniesieniu do ustaleń zawartości zarówno studium jak też i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z mocy art. 85 ust. 2 tejże ustawy dokończenie procedury nastąpiło w trybie przepisów ustawy z 1994r., ponieważ przed wejściem jej w życie projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu.

3. POROZUMIENIE zawarte dnia października 2007r. pomiędzy „Echo Investment” S.A. z siedzibą w Kielcach (właściciel terenu) a Gminą Lublin, zawierające oświadczenia woli i zobowiązań obu stron, dotyczących możliwości realizacji inwestycji na terenie ‘Górek Czechowskich’ na warunkach w nim określonych.

II. Ustalenia planistyczne analizowanego obszaru

Dla potrzeb analizy skupiono się przede wszystkim na tych ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które mają bezpośredni związek z przedmiotem analizy.

II.1. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina dla wnioskowanego terenu (*wyciąg z tekstu*):

3. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA LUBLINA DO 2010 ROKU

Program 2.1. ROZWÓJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

Funkcje i cele programu

- Ukierunkowanie i etapowanie procesu urbanizacji w oparciu o przyjęte zasady ekonomiki zainwestowania oraz spójności przestrzennej i organizacyjnej zagospodarowania.
- Sformułowanie zasad i warunków działalności inwestycyjnej w wyodrębnionych obszarach problemowych oraz strefach wielofunkcyjnych.
- Zabezpieczenie prawno-organizacyjne rezerw rozwojowych dla poszczególnych sfer aktywności społeczno-gospodarczej miasta z wyodrębnieniem.
 - rezerw koniecznych – wynikających ze skonkretyzowanych programowo potrzeb inwestycyjnych,
 - rezerw potencjalnych stanowiących między innymi ofertę rozwojową dla funkcji o bliżej nieskonkretyzowanym zakresie i rodzaju, mogących bezkolizyjnie zaistnieć, wzbogacając strukturę miasta,
- Koordynacja programów cząstkowych i działowych.

Elementy programu

Zróżnicowane formy działalności inwestycyjnej tworzące tkankę urbanistyczną miasta zgeneralizowano w odniesieniu do dwóch podstawowych sfer aktywności społecznej mieszkańców:

- sfery aktywności zewnętrznej (sfera nauki i pracy), generującej rozwój,
- sfery aktywności wewnętrznej (sfera zamieszkania) stabilizującej rozwój,

Jednocześnie uwzględniono zarówno zróżnicowane i rosnące potrzeby mieszkańców, jak też potencjalne możliwości istniejącego środowiska naturalnego i kulturowego. Proponowany program rozwoju przestrzeni zurbanizowanej, bazując na współzależności, tych dwóch decydujących o wielkości i randze miasta sfer współżycia społecznego – przewiduje organizację działań inwestycyjnych w wyodrębnionych obszarach:

a) intensywnych przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:

- stref działalności społeczno-gospodarczej,
- stref zaplecza mieszkaniowego, oraz systemów obsługi technicznej miasta, w tym również sukcesywne przekształcanie terenów wojskowych, tj. poligonów na Czechowie i Majdanku, dla rozwoju funkcji miejskich

b) ograniczonych przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:

- strefy ogólnodostępnej zieleni,
- strefy gospodarki rolnej.

Program zakłada sformułowanie zakresu tzw.

- rezerw koniecznych – niezbędnych dla skonkretyzowanego zakresu potrzeb inwestycyjnych i ustalonego programu funkcjonalnego, oraz
- rezerw potencjalnych "ofertowych" wynikających z naturalnej chłonności i wydolności struktury oraz możliwości ekonomicznych.

Lokalizacja programu

Program obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta.

Zakłada się:

- wytworzenie „szkieletu” urbanistycznego miasta obejmującego potencjalną strefę rozwoju największej aktywności społeczno-gospodarczej, ściśle związanej z podstawowym

- układem komunikacyjnym oraz głównymi kierunkami powiązań zewnętrznych, przy uwzględnieniu i połączeniu wykształconych, charakterystycznych zespołów funkcjonalnych (np. Śródmieście, kompleksy produkcyjne itp.),
- wyodrębnienie i wykorzystanie szkieletu morfologicznego (fizjograficznego) pozwalającego na utrzymanie, "otwarcie", uatrakcyjnienie i rozwinięcie strefy ogólnodostępnej zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi zgodnie z ustaleniami ESOCH,
 - rozwinięcie systemu obsługi technicznej miasta na bazie istniejącego układu elementów i sieci zgodnie z programami branżowymi,
 - utrzymanie dotychczasowych kierunków rozwojowych zaplecza mieszkalno-socjalnego miasta przy założonej koncentracji przestrzennej działań inwestycyjnych w kolejnych etapach realizacji.

Program 2.4 TWORZENIE WARUNKÓW ROZWOJU USŁUG PODSTAWOWYCH

Cel i funkcje programu

Wiodącą funkcją programu jest stworzenie warunków dla rozwoju usług podstawowych, głównie związanych z obsługą zespołów mieszkaniowych, o standardach użytkowych dostosowanych do skali potrzeb mieszkańców.

Celem tego programu jest utrzymanie hierarchicznego modelu usług w sferze:

- organizacji usług związanych z obsługą zespołów mieszkaniowych,
- organizacji usług w strukturalnie wyodrębnionych rejonach

Elementy programu

Program obejmuje obiekty usługowe o zasięgu podstawowym. Z uwagi na fakt, że dotychczasowy rozwój miasta odbywał się w sposób bardzo selektywny (większość środków kierowano na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych), należy dążyć do uzupełnienia struktury wyodrębnionych funkcjonalnie obszarów o nie zrealizowane dotychczas funkcje komplementarne gwarantujące uzyskanie odpowiedniego standardu użytkowego. W strukturze należy dążyć do przestrzennej koncentracji obiektów usługowych w ośrodki o zróżnicowanym, w zależności od potrzeb, zasięgu obsługi

Lokalizacja programu

Rozmieszczenie programu powinno zapewniać zróżnicowany przestrzennie i ilościowo rozwój usług podstawowych, wynikających z zapotrzebowania mieszkańców.

Lokalizacja programu może mieć charakter sieciowy:

- oparty o sieć głównych ulic z przeważającą funkcją usługową,
- polegający na wyznaczeniu osi rozwoju usług wzdłuż głównych ulic, z jednoczesnym nanizaniem na ten układ ośrodków usługowych, lub koncentryczny,
- grupowanie usług w ośrodki usługowe, zwłaszcza w obszarach położonych z dala od głównych osi,

Program 2.5 KSZTAŁTOWANIE KONCENTRACJI USŁUG O RÓŻNYM CHARAKTERZE POZIOMU PONADLOKALNEGO

Cele i funkcje programu

Swą dominującą pozycję w regionie miasto utrwaliło dzięki najwyższej koncentracji ludności oraz przemysłu, a także innych funkcji o znaczeniu regionalnym oraz krajowym takich jak: nauka, szkolnictwo wyższe, specjalistyczna służba zdrowia i oświata, kultura oraz obsługa w zakresie najwyżej zorganizowanych usług.

Wzrost rangi miasta do ośrodka zauważalnego w skali europejskiej będzie następował poprzez unowocześnianie i rozwój funkcji istniejących, jak również poprzez doposażenie o nowe funkcje wyższego rzędu.

Celem programu jest umożliwienie wykształcenia wielofunkcyjnych centrów usługowych grupujących obiekty i urządzenia obsługi mieszkańców (miasta, regionu) o charakterze ponadpodstawowym z zakresu: administracji, organizacji społecznych i politycznych, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki i szkolnictwa wyższego, specjalistycznej służby zdrowia, turystyki, handlu itp.

Koncentrowanie programów różnorodnych funkcji o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach w wyznaczonych obszarach sprzyjać będzie powstawaniu wyróżniających się przestrzeni w strukturze miasta.

Elementy programu

Program dotyczy:

- wytworzenia reprezentacyjnego obszaru centralnego miasta poprzez rozwinięcie i wzbogacenie programu funkcjonalno-przestrzennego Śródmieścia. W procesie przekształceń programowych i przestrzennych obszaru, obowiązuje zasada poszanowania wartości kulturowych terenu i obiektów,
- wykorzystania istniejących rezerw terenowych przeznaczonych pod funkcje usługowe, składów i baz pod centra handlowe,
- wyznaczenia centrów usług ponadlokalnych,
- wyznaczenia rejonów lokalizacji centrów handlowych – podmiejskich na obrzeżach terenów zainwestowania miejskiego,

Lokalizacja programu

Lokalizacja programu nastąpi, w oparciu o rozmieszczenie i skalę ośrodków, ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta po przeanalizowaniu istniejących rezerw terenowych.

Wyznaczenie terenów pod podmiejskie centra handlowe nastąpi w nowej edycji planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach stycznych do głównych dróg wylotowych z miasta.

Rozdział 3.2.5. Środowisko przyrodnicze

Program 5.1. OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE

Cele i funkcje programu

Celem programu jest objęcie ochroną prawną terenów cennych przyrodniczo zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody. Wiodącą funkcją programu jest ochrona zasobów środowiska przyrodniczego, ich wzmocnienie, a także doskonalenie zasad kształtowania Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych

Elementy programu

Na obszarze miasta występują tereny cenne przyrodniczo wymagające następujących form ochrony prawnej:

- rezerwat przyrody (Górki Czechowskie),
- pomniki przyrody,
- zespoły przyrodniczo – krajobrazowe,
- użytki ekologiczne.

Wykaz terenów wymagających w/w form ochrony prawnej oraz zasoby i walory środowiska przyrodniczego zawiera aneks 4.5 pkt 2. Wymienione tereny wymagają ochrony przed zmianą sposobu ich zagospodarowania za wyjątkiem różnych form użytkowania dydaktycznego i rekreacyjnego, które określi plan zagospodarowania przestrzennego miasta.

Lokalizacja programu

Obszar miasta Lublina w powiązaniu z terenami podmiejskimi.

Rozdział 3.2.6. Rekreacja

Program 6.1. ROZWÓJ CENTRÓW REKREACYJNYCH

Funkcje i cele programu

Celem programu jest urządzenie w obszarze miasta atrakcyjnej, dobrze dostępnej bazy wypoczynkowej dla mieszkańców i uczestników turystyki, funkcją centrów jest promowanie gminy i regionu,

Elementy programu:

- analiza możliwości rozwoju i przekształceń istniejących obiektów w kierunku aktualnych trendów w sporcie i rekreacji,
- wyznaczenie w granicach miasta atrakcyjnych terenów nadających się dla rekreacji,
- ustalenie sposobów pozyskiwania tych terenów dla zasobu gruntów komunalnych,
- opracowanie sposobu udostępnienia obszarów rekreacyjnych pod względem powiązań komunikacyjnych zespołu rekreacyjnego w dolinie rzeki Ciemięgi na zasięg oddziaływania ośrodków rekreacyjnych w obszarze miasta,
- powiązania centrów rekreacyjnych z zespołami przyrodniczymi i zielenią poza granicami miasta,
- opracowanie studium programowo-przestrzennego zagospodarowania wyznaczonych terenów rekreacyjnych,
- stworzenie preferencji dla rozwoju programów sportowych z uwagi na ich ograniczoną rentowność,

Program obejmuje następujące elementy:

- uporządkowanie doliny rzecznej ze ścieżkami rowerowymi,
- parki leśne z elementami zagospodarowania rekreacyjnego, jak np.: place na ogniska, zadaszenia, ścieżki (rekreacyjne, spacerowe, rowerowe), boiska sportowe i inne,
- ogrody dydaktyczne,
- campingi, zaplecze noclegowe,
- parki o różnych funkcjach (spacerowo-wypoczynkowe, sportowe),
- obiekty i urządzenia sportowe (kryte i otwarte),
- zaplecze usługowe (handlu, gastronomii, kultury, rozrywki),
- zespoły ogrodów działkowych,

Lokalizacja programu

W obszarze miasta w północnej, centralnej i południowej części z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej, pieszej i rowerowej oraz kompleksowej obsługi ruchu rekreacyjnego

Propozycje lokalizacji centrów:

- *Park Poligon* – w powiązaniu z Ogrodem Botanicznym, Skansenem i lasem Dębówka – doliną rz. Czechówki, z wyjściami w tereny otwarte i bliską rekreacyjną strefą przymiejską poza granicami miasta,
- *Dolina rzeki Bystrzycy* – od parku Kalina, poprzez Zespół Centralny, parki: Nadrzeczny, Bronowice, Rusałka, Ludowy, Wyścigi, z istniejącymi obiektami sportowymi, powiązany ścieżką rowerową wzdłuż rz. Bystrzycy, z położonym na południu zespołem „Zemborzyce”,
- *Stary Gaj – Zalew Zemborzycki* – obejmujący obszar doliny rz. Bystrzycy od toru kolejowego w kierunku Warszawy, Zalew Zemborzycki i Lasy: Dąbrowa, Stary Gaj i Rudki, z wyjściem doliną w tereny otwarte na południu,

II.2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin-część III dla wnioskowanego terenu (wyciąg z tekstu uchwały)

W obszarze przewidzianym do zmiany planu zawarte są tereny oznaczone symbolami: SR2, SR1, U, UC, Ub, ZP, ZR, ZPL, KXR, KD..., dla których ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania zawarte są w § § 34, 33, 31, 29, 38, 39, 40, 47, 49, objęte dodatkowo ustaleniami poszczególnych stref polityki przestrzennej zawartymi w § § 59, 60, 67, 73.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 2 ust.4 Podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone zostało w rysunku planu symbolami. Oznaczenie terenu różnymi symbolami rozdzielonymi ukośnikami, oznacza możliwość realizacji na tym terenie inwestycji o funkcji odpowiadającej jednemu z symboli, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **AG/M4** i **SR1/U**, dla których plan nie przewiduje wymiany funkcji.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały mowa o:

pkt 22 dużych obiektach handlowych – co oznacza- domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo- usługowej o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m² realizowane w formie wielokondygnacyjnych domów towarowych lub wielofunkcyjnych centrów handlowo-usługowych z parkowaniem podziemnym lub w formie parkingów wielopoziomowych w granicach własności, w standardzie dostosowanym do wymogów lokalizacji w śródmieściu lub na terenie ośrodka usług II i III stopnia,

pkt 23 wielkokubaturowych obiektach handlowo-usługowych – co oznacza obiekty super i hipermarketów o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m², o charakterze hal handlowych – jedno lub dwukondygnacyjnych z dopuszczonym parkowaniem w poziomie terenu,

Rozdział II

Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

§ 29

1. Wyznacza się „**tereny koncentracji funkcji usługowych UC**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu i.t.p. z wykluczeniem realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² przypadającej na jeden lokal handlowy oraz stacji paliw.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) możliwość łączenia funkcji usługowej z funkcją mieszkaniową tj. możliwość realizacji nowych bądź pozostawienia mieszkań na wyższych kondygnacjach w terenach przekształcanych, przy czym wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 30% pow. użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, jeżeli nie stoi to w sprzeczności z zapisem ustaleń dla stref polityki przestrzennej,
 - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji,
 - 4) bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w podziemiach kubatury na własnej działce, ewentualnie realizację parkingów bądź parkingo-garaży w sposób zorganizowany np. przez kilku inwestorów jako inwestycji wspólnej.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UC nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 31

1. Wyznacza się „**tereny usług komercyjnych – U**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i inne usługi komercyjne, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych typu: domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej.
2. W ramach wyznaczonych terenów U oznacza się **tereny Ua** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne z możliwością realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach - do 30 % udziału w programie oraz **tereny Ub** z podstawowym

przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych typu: domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się realizację obiektów technicznych i usług publicznych oraz usług z grupy oznaczonej symbolem KS – pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach U nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 33

1. Wyznacza się „**tereny sportowo-rekreacyjne – SR1**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę obiektami kubaturowymi o funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach SR1 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 34

1. Wyznacza się „**tereny sportowo-rekreacyjne – SR2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych wyłącznie w zakresie obsługi programu podstawowego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) możliwość przebudowy, remontów i doinwestowania istniejących urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - 2) realizację nowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych na terenach niezagospodarowanych, z uwzględnieniem rozdzielenia zespołów urządzeń dla różnych grup wiekowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) możliwość realizacji obiektów kubaturowych wyłącznie związanych z obsługą funkcji podstawowej (szatnia, natrysk, szalet, wypożyczalnia sprzętu, i.t.p.),
 - 2) w uzasadnionych przypadkach możliwość wygrodzenia części terenu lub jego całości.
4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach SR2 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 38

1. Wyznacza się „**tereny zieleni publicznej – ZP**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parki, skwery i zieleńce.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 tworzą w obszarze miasta system terenów biologicznie czynnych, wspomagający podstawowy układ ekologiczny miasta, wzbogacony o funkcje uzupełniające – rekreację oraz usługi towarzyszące podlegające specjalnym rygorom.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,
 - 2) zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów nieowocowych,
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu,
 - 4) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje,

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w wyznaczonych w rysunku planu rejonach realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (**SR2**) oraz usługowych (**U**) – związanych wyłącznie z obsługą funkcji podstawowej.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZP nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 39

1. Wyznacza się „**tereny rezerwatów przyrody – ZR**” obejmujące projektowany rezerwat florystyczno - krajobrazowy „Górki Czechowskie” wraz ze strefą ochronną tzw. otuliną, przewidziany do objęcia ochroną prawną.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) zakaz przekształcania rzeźby i zmiany użytkowania terenu – do czasu ustanowienia formuły prawnej rezerwatu,
 - 2) sposób zagospodarowania terenu podporządkowany funkcji podstawowej – stosownie do odrębnych przepisów – z wykluczeniem realizacji urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - 3) wymóg zabezpieczenia terenu pod względem sanitarnym oraz właściwego oznakowania rezerwatu i ścieżek dydaktycznych.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZR nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 40

1. Wyznacza się „**tereny parków leśnych - ZPL**” obejmujące zbocze doliny rzeki Czechówki, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod funkcje rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu i zakrzewień stabilizujących rzeźbę terenu i stanowiących jego zabezpieczenie przed erozją,
 - 2) obowiązek uporządkowania i właściwej pielęgnacji istniejącego drzewostanu bez zwiększania ilości nowych nasadzeń,
 - 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu urządzenia ciągów spacerowych w tym powiązań z pomnikiem pamięci poświęconym więźniom politycznym Zamku Lubelskiego, ławek wypoczynkowych, urządzeń sanitarnych (śmietniki, biotoalety),
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZPL nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 47

1. Wyznacza się „**tereny komunikacji pieszej – KX**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów pieszych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

§ 49

1. Wyznacza się „**tereny tras komunikacyjnych - KD..**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg (ulic) oznaczonych wg klas:
 - 1) .. **GP** - drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego,
 - 2) ... **G** - drogi (ulice) główne,
 - 3) ... **Z** - drogi (ulice) zbiorcze,
 - 4) ... **L** - drogi (ulice) lokalne,
 - 5) ... **D** - drogi (ulice) dojazdowe,z uwzględnieniem terenów zieleni, spełniającej rolę estetyczną oraz ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb. Szerokość pasa technicznego ulicy w liniach regulacyjnych, przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.
3. Ustalone przebiegi i klasy dróg (ulic), o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:

- 1) ... - **K** - drogi (ulice) krajowe,
 - 2) ... - **W** - drogi (ulice) wojewódzkie,
 - 3) ... - **P** - drogi (ulice) powiatowe,
 - 4) ... - **G** - drogi (ulice) gminne.
4. Dla poszczególnych dróg (ulic) określonych w ust.2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających
- 1) głównych ruchu przyspieszonego (**KDGP**) - 40 - 60 m,
 - 2) głównych (**KDG**) - 35 - 50m,
 - 3) zbiorczych (**KDZ**) - 20 - 40m,
 - 4) lokalnych (**KDL**) - 12 - 30m,
 - 5) dojazdowych (**KDD**) - 10 - 20 m.
5. Dla ulic klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** i wyższych oznaczonych symbolami **KDGP** i **KDG** wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się zjazdy z ulic klasy **Z** i **G** w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi.
6. Dla dróg gminnych klasy **D** dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zainwestowania i uwarunkowań terenowych, zmniejszenie ich szerokości w liniach regulacyjnych do 8.0m.
7. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
- 1) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
 - 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) lokalizację ścieżek rowerowych,
 - 4) lokalizację obiektów niezwiązanych stale z gruntem (np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy) pod warunkiem, że sytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi,
 - 5) korektę wyznaczonych linii rozgraniczających ulic, jeżeli to wynika z rozwiązań szczegółowych na etapie opracowania projektu budowlanego.
8. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 7 można lokalizować pod warunkiem:
- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej

§ 59

1. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed degradacją – ustanawia się **Strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH** - będącą fragmentem systemu ogólnomiejskiego.
2. Ochroną objęte zostają suche doliny, oraz inne formy zieleni wykazujące ciągłość przestrzenną oznaczone na rysunku planu granicami systemu.
3. W granicach ESOCH obowiązuje zakaz:
 - 1) odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
 - 2) lokalizowania wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy mieszkaniowej, poza wyznaczoną w planie strefą,
 - 3) zmiany makroprzekształceń rzeźby terenu, tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin,
 - 4) lokalizowania stacji benzynowych i kopalni surowców mineralnych,
 - 5) lokalizowania parkingów poza wyznaczonymi w planie dla obsługi ruchu rekreacyjnego,
 - 6) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebnowisk zwierząt,
4. Zasady gospodarowania w obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom, dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Funkcją

uzupełniająca jest rekreacja z dopuszczeniem realizacji wszelkich form terenowych urządzeń rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, zadaszenia turystyczne, boiska do gier małych i.t.p.).

5. W obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia różnych form zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania miasta.
6. W granicach ESOCH dopuszcza się realizację podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 60

1. W celu ochrony i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych związanych z dorzeczem Czechówki – na który składają się: ukształtowanie terenu, wraz z historycznie uformowanym jego pokryciem, zachowanym w układzie i/lub substancji, posiadającym znamiona zabytków - ustanawia się wielostrukturalną **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki – SOK 2**, w granicach wyznaczonych w rysunku planu.
2. Zasadniczymi wartościami podlegającymi ochronie w granicach strefy są :
 - 1) relikty archeologiczne wraz z warstwami kulturowymi,
 - 2) historycznie wykształcony zasadniczy układ drożny zawierający, w szczególności, ulice: dr. W.Chodźki, Choiny, M. Wyrwasa i Poligonową,
 - 3) pozostałości dawnych założeń osadnictwa wiejskiego jak np. wyodrębnione siedliska, układy polowe, pozostałości stawów itp.,
 - 4) oraz inne obiekty o wartościach zabytków (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, przydrożne szpalery drzew i inne.).
3. W granicach strefy wyodrębnia się **Strefę Ochrony i Kształtowania Krajobrazu Kulturowego B 32**, o charakterze parku kulturowego – obejmującą Starokatolicki kościół Mariawitów przy ul. Paganiniego nr 1 wraz z otoczeniem, w granicach wskazanych w rysunku planu.
4. W obrębie **Strefy Ochrony i Kształtowania Krajobrazu Kulturowego B 32** ochronie podlega, na podstawie wpisu do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego, budynek kościoła Mariawitów p.w. Matki Bożej Nieustającej Pomocy. *Nr wpisu do rejestru zabytków: A/814.*
 - 1) Podstawowe działania w tej strefie obejmują ochronę i konserwację istniejącej bryły kościoła.
 - 2) W strefie obowiązuje ochrona ekspozycji lokalnych walorów krajobrazowych kościoła Mariawitów przez zakaz wprowadzania kolizyjnych dominant i przesłon w obszarze jego widoczności.
 - 3) Wszelkie prace i roboty naruszające substancję zabytku, a także charakter i układ jego otoczenia w granicach strefy **B32** wymagają uzyskania warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony zabytków.
5. Równoległe z regulacjami dla strefy **SOK2** obowiązują w jej części ustalenia dla **Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ z daleką ekspozycją zewnętrzną** – opisanej w § 66.
6. W granicach strefy **SOK2** wymagane jest spełnienie następujących warunków:
 - 1) zachowanie zasadniczego ukształtowania terenu. Dopuszczalne zmiany obejmować mogą przypadki rekultywacji gruntów zdegradowanych oraz niezbędne deniwelacje wynikające z potrzeb użytkowania zgodnie z ustaleniami planu, w tym także prowadzenia nowych dróg, o ile nie są sprzeczne z celami ustanowienia strefy,
 - 2) ochrona przed zabudową dna i wyznaczonych w planie stoków dolin i wąwozów, a szczególnie doliny Czechówki,
 - 3) utrzymanie skali i charakteru zabudowy w formie nie kolidującej z lokalną tradycją i z walorami krajobrazu – w tym ograniczenie powstawania nieuzasadnionych dominant przestrzennych,
 - 4) zachowanie terenów otwartych o tradycyjnym dla strefy użytkowaniu w obszarach nie przewidzianych w planie pod zabudowę,
 - 5) w odniesieniu do pozostałości osadnictwa wiejskiego – stosowanie zasady utrzymania generalnych cech przestrzennego układu historycznego (granic założenia i podziałów wewnętrznych, wewnętrznego układu drożnego i generalnej zasady sytuowania zabudowy w obrębie parceli) z dopuszczeniem wymiany substancji architektonicznej pod warunkiem nawiązania do tradycyjnej skali i formy,

- 6) kształtowanie układów przestrzennych ulic i dróg w oparciu o studia widokowe stanowiące integralną część opracowania projektowego i z zastosowaniem elementów kształtujących ich walory estetyczne (jak np. szpalery drzew, oświetlenie, „detal uliczny”).

§ 67

Wyznacza się „strefę miejską – Y 2” - obejmującą obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania, realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania, o dominujących funkcjach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.

1. Dla strefy miejskiej ustala się następujące wymogi:

- 1) zabudowa powinna posiadać charakter miejski i wielkomiejski, z preferencją dla kształtowania zespołów zabudowy wielorodzinnej w formie kwartałów zabudowy, z usługami w parterach od strony ulicy. Zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod funkcję mieszkaniową, warunkowane jest opracowaniem całościowym, stanowiącym integralną część projektu architektoniczno – budowlanego, uwzględniającego powiązania obszaru inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji.
Opracowanie to powinno być poprzedzone scaleniem gruntów w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub co najmniej w części oznaczonej w rysunku planu postulowaną linią podziału terenu o tym samym przeznaczeniu, co pozwoli na racjonalne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów mieszkaniowych tj. określenie zasad kształtowania zabudowy, wydzielenie ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, zieleni w tym placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- 2) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje ochrona funkcji mieszkaniowej. Możliwość wprowadzenia programów usługowych musi być każdorazowo uzasadnione analizą wpływu przewidzianego do realizacji programu na prawidłowe funkcjonowanie działek sąsiednich i wykazania braku kolizyjności, chyba że ustalenia planu w części graficznej zawierają dyspozycje w tym zakresie,
- 3) na terenach rezerwowanych pod koncentrację usług wszystkich poziomów oraz pod realizację programu aktywizacji gospodarczej, zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod te funkcje, warunkowane jest opracowaniem dla całego obszaru koncepcji realizacyjnej, która określi zasady kompozycji przestrzennej oraz obsługi komunikacyjnej i technicznej z uwzględnieniem podziału na etapy realizacji,
- 4) wysokość realizowanych obiektów dostosować należy do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widokowej,
- 5) małe obiekty kubaturowe, uzupełniające zabudowę osiedla (pawilony usługowe, kioski, garaże) powinny być projektowane jako skomponowane z istniejącą zabudową z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej wyłącznie od istniejącego układu ulicznego,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
- 7) dla obiektów usługowych – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
- 8) dla terenów mieszkaniowych w granicach lokalizacji – przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zieleń i tereny biologicznie czynne,
- 9) dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc – wprowadzenie zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na

parking, oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,

10) dla obiektów o szczególnie eksponowanej lokalizacji (jak np. zamknięcia widokowe głównych ciągów komunikacyjnych) właściwy organ administracji samorządowej może zażądać od inwestora spełnienia następujących warunków:

- a) sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,
- b) przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,
- c) przeprowadzenia konkursu architektonicznego dla wyłonienia przez sąd konkursowy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przeznaczonej do realizacji.

2. W strefie miejskiej zakazuje się:

- 1) wprowadzania zabudowy na działkach i terenach pozbawionych możliwości zapewnienia dostępu do podstawowych systemów sieci miejskich, zaopatrzenia w elektryczność, wodę oraz odbioru ścieków komunalnych,
- 2) wprowadzania dogęszczeń zabudowy zespołów mieszkaniowych o ile nie może być spełniony warunek zawarty w pkt 1, podpkt 6,
- 3) degradacji funkcjonalnej i przestrzennej istniejących zespołów zabudowy, w tym obniżania warunków środowiskowych zespołów mieszkaniowych przez wprowadzanie funkcji kolizyjnych, znaczącą redukcję dostępu światła słonecznego i eliminację zieleni przydomowej.

3. W strefie miejskiej zaleca się:

- 1) renowację i harmonijne uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej, z dążeniem do porządkowania wyrazu przestrzennego istniejących zespołów zabudowy;
- 2) modernizację i uzupełnienia miejskiego układu komunikacyjnego z dbałością o estetykę ciągów komunikacyjnych i o ochronę zieleni przyulicznej,
- 3) ochronę i pielęgnację terenów zielonych rekultywację terenów zdegradowanych poprawę walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych dla poprawy warunków ekologicznych środowiska zamieszkania i dla humanizacji zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej,
- 4) zapewnienie prawidłowej obsługi infrastrukturalnej terenów inwestowanych z dążeniem do prowadzenia sieci inżynierskich w kanałach zbiorczych,
- 5) rekonstrukcję zdegradowanych przestrzennie i funkcjonalnie fragmentów strefy;
- 6) przekształcanie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży wielokondygnacyjnych,
- 7) dążenie do wprowadzania miejsc pracy w kompleksach mieszkaniowych, pod warunkiem zapewnienia harmonijnego, nie kolizyjnego współistnienia różnych funkcji.

§ 73

Ustanawia się „strefę ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górek Czechowskich - K 1” w celu zachowania i ochrony najbardziej wartościowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

1. Granicą strefy objęto jeden z najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo rejonów miasta, o charakterystycznej dla obszarów lessowych rzeźbie terenu, wykształconej w formie suchej erozyjno-denudacyjnej głębokiej doliny o przebiegu zbliżonym do południkowego, z licznie rozbudowanymi poprzecznie do niej dolinami bocznymi oraz wypłaszczonymi wierzchowinami. Ustala się w obszarze strefy jako funkcję wiodącą zieleń ogólnodostępną o charakterze parkowym wraz z programem towarzyszącym. Funkcję uzupełniającą stanowi program usługowy i mieszkaniowy przewidziany do realizacji na wyznaczonych w rysunku planu terenach.
2. W granicach objętych strefą wyznacza się tereny o różnorodnych funkcjach, przy czym wielkość programu inwestycyjnego jak też i jego rozmieszczenie podporządkowane zostało istniejącym uwarunkowaniom przyrodniczo – krajobrazowym.

3. W zagospodarowaniu obszaru strefy wyznacza się tereny o określonych niżej funkcjach oznaczonych symbolami:
 - 1) **ZP** – tereny zieleni ogólnodostępnej o charakterze parkowym z urządzeniami towarzyszącymi, z wykorzystaniem jako miejsce rekreacji i wypoczynku,
 - 2) **ZPL** – zadrzewiony obszar położony w południowej części strefy, obejmujący zbocze doliny Czechówki, (u podnóża zbocza znajduje się pomnik poświęcony pamięci więźniom politycznym Zamku Lubelskiego),
 - 3) **ZR** - tereny do objęcia ochroną prawną występujących stanowisk cennych zbiorowisk roślinności kserotermicznej oraz rzeźby terenu -wyznaczone zgodnie z opracowanym projektem rezerwatu florystyczno – krajobrazowego „Górki Czechowskie”,
 - 4) **R4** - tereny ogrodów działkowych wraz z elementami jego zagospodarowania,
 - 5) **Ub, UC, UP, UPo, SR1, SR2, SR1/U** – tereny usług i sportu,
 - 6) **M5** – tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych z realizacją budynków wolnostojących usytuowane w północnej części obszaru, na dwóch płaskowyżach, stanowiących przestrzenną kontynuację sąsiednich obszarów zabudowy.
4. **Dla poszczególnych terenów o określonych wyżej funkcjach ustala się:**
 - 1) **dla terenów zieleni ogólnodostępnej o charakterze parkowym –ZP:**
 - a) w kształtowaniu kompozycyjno - krajobrazowym terenów parkowych w maksymalnym stopniu zachować naturalną rzeźbę terenu, bez prawa niwelowania, przekształcania i niszczenia zboczy dolin oraz realizacji obiektów kubaturowych,
 - b) kształtowanie zieleni w sposób naturalny, z zachowaniem dna suchych dolin oraz dolnych partii zboczy jako otwartych, trawiastych bez drzew ewentualnie z pojedynczymi egzemplarzami - wyższe partie terenu należy wzbogacić nowymi nasadzeniami zieleni o zróżnicowanym składzie gatunkowym - skupiny zieleni wysokiej nie mogą tworzyć nazbyt zwartych grup, uniemożliwiających swobodne przewietrzanie terenu - obsadzenie stromych zboczy dolin niską roślinnością okrywową o silnie rozbudowanym systemie korzeniowym, zabezpieczającym je przed erozją,
 - c) w zagospodarowaniu terenów parkowych przewidzieć obszary dla różnych form wypoczynku z uwzględnieniem:
 - terenowych urządzeń sportowo rekreacyjnych takich jak: korty tenisowe, boiska do różnych gier, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci, tor saneczkowy, miejsca do jazdy na wrotkach, rolkach, deskorolkach itp.,
 - miejsc rekreacji biernej tj. rozległych muraw, łąk kwiatnych, ścieżek spacerowych,
 - wkomponowania terenów przewidzianych do objęcia ochroną prawną w formie rezerwatu florystyczno-krajobrazowego Górki Czechowskie w ogólnodostępny system terenów rekreacyjnych poprzez system ścieżek dydaktycznych,
 - d) przebieg ścieżek rowerowych i pieszych jako niezależnych dwóch ciągów komunikacyjnych realizowanych w dnach dolin, które stanowiąc będą powiązania wewnętrzne między poszczególnymi obszarami w obrębie strefy jak również z terenami sąsiednimi,
 - 2) **dla terenów o funkcji mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolem M5** - wyznaczonych na wypłaszczeniach wyniesieniach położonych w północnej części obszaru strefy, ustala się realizację funkcji mieszkaniowej na działkach wydzielonych w zabudowie typu rezydencjalnego (ustalenia planistyczne dla terenów M5 zawarte są w § 28).
 - 3) **dla terenów o funkcji usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami Ub, UC, SR1/U** - wyznaczonych na dwóch wypłaszczeniach położonych przy ul. Poligonowej oraz u wlotu doliny ustala się - realizację programu o charakterze ogólnomiejskim z koncentracją funkcji obsługi przedsiębiorczości z wykluczeniem funkcji mieszkaniowej na terenach UC oraz programu usługowego (Ub) i sportowego z przewagą funkcji sportowo-rekreacyjnych na terenach SR1/U.

Dla realizacji zespołów usługowych ustala się:

- a) zabudowę typu pawilonowego o wysokości II kondygnacji, o jednolitym wyrazie architektonicznym dla całości zespołu,
- b) obsługę komunikacyjną zespołu i powiązanie z układem miejskim poprzez ul. Poligonową,
- c) wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach lokalizacji i sytuowanie ich na działce, w części przylegającej do ul. Poligonowej,
- d) wymóg powiązania zagospodarowania działki (elementy małej architektury, ogrodzenie, zieleń) z zagospodarowaniem terenów przyległych,
- e) zakaz lokalizacji supermarketów.

5. W obszarze strefy wyklucza się realizację dodatkowego programu mieszkaniowego.

II.3. Analiza ustaleń planistycznych

Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że badany obszar stanowi teren *Parku Poligon*. Ze względu na specyfikę i charakter omawianego terenu, jego istotne walory przyrodniczo-krajobrazowe, tak w skali dzielnicy, jak i całego miasta, a także kierunek zaproponowanych zmian analiza obejmuje ustalenia studium z zakresu problematyki przyrodniczej, funkcjonalno-przestrzennej, rekreacyjnej i usługowej dotyczące przedmiotowego obszaru.

Ustalenia studium określają strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, która obejmuje obszary intensywnych i ograniczonych przekształceń przestrzennych. Zgodnie z rys. nr 3 ilustrującym rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, a przede wszystkim zgodnie z podstawowym rysunkiem studium, **obszar analizowany zlokalizowany jest w terenach intensywnych przekształceń przestrzennych, jako obszar sukcesywnych przekształceń terenów wojskowych dla rozwoju funkcji miejskich i jednocześnie strefa ogólnodostępnej zieleni.**

Niepowtarzalnym walorem Lublina jest jego położenie: wzgórza lessowe, doliny rz. Czechówki i Bystrzycy głęboko wcięte w podłoże lessowe oraz wąwozy i suche doliny. Ochrona tych terenów przed zabudową jest podstawowym warunkiem ochrony dziedzictwa przyrody nieożywionej jako waloru kształtującego oblicze przestrzenne miasta. Studium uwzględnia walory przyrodnicze i krajobrazowe badanego terenu lokując go w strefie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych. Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna i powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną, międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej oraz ochronę ekosystemów wodnych, rzecznych, łąkowych i innych. Elementami szkieletowymi systemu są dna dolin rzecznych, a wspomagającymi suche doliny, wąwozy, lasy i wszelkie formy zieleni w mieście. Kształtowanie struktury ekologicznej wymaga więc ochrony walorów środowiska przyrodniczego przed degradacją oraz wzbogacanie biologiczne ekosystemów współtworzących system. Istotną kwestią jest również ochrona rzeźby terenu. Podlega ona znacznym przekształceniom w procesach realizacyjnych różnych inwestycji kubaturowych. Największym zagrożeniem rzeźby są makroniwelacje. Obniżają one walor położenia miasta, degradując naturalnie ukształtowane wzgórza lessowe, suche doliny oraz liczne wąwozy.

Park Poligon, wraz z Doliną rzeki Bystrzycy i Starym Gajem-Zalewem Zembrzyckim współtworzy system kompleksów zielonych stanowiących triadę miejskich centrów rekreacyjnych. Podobnie jak wyżej wymienione jest on strukturą wielofunkcyjną, na którą składa się wiele elementów o różnorodnym charakterze. Podstawową zasadą tego typu kompleksów jest dominujący udział terenów zielonych. Handel, podobnie jak gastronomia, kultura czy rozrywka, pojawia się jako jedna z funkcji dopełniających i wspomagających program funkcjonalny terenów zieleni. Ten sposób podejścia do terenu tzw. Górki Czechowskich jako terenu zieleni jest kontynuacją polityki przestrzennej miasta wyrażonej w

ustaleniach dotychczas obowiązujących planów (1959, 1969, 1986 ze zmianą z roku 1993). Zmiana uwarunkowań społeczno-gospodarczych i ustrojowych w Polsce (m.in. udział podmiotów prywatnych w rynku usług, wzrastające zapotrzebowanie społeczne na nowy rodzaj atrakcyjnych form wypoczynku) powodowała także modyfikację podejścia do terenów zieleni. Modyfikacja ta znajdująca odzwierciedlenie w obecnie obowiązującym studium polega na wzbogacaniu programu funkcjonalno-przestrzennego terenów uprzednio planowanych jako stricte zielonych o elementy usług towarzyszących przy zachowaniu zasadniczej idei utrzymywania tych terenów, jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Rozbudowany pakiet usług zaproponowany w studium nie ma charakteru dominującego w sensie terytorialnym, funkcjonalnym i strukturalnym, lecz stanowi integralny element centrum rekreacyjnego współbudujący jego ofertę i jakość. Na etapie konkretyzacji ustaleń studium w zakresie odpowiednim dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brane są pod uwagę zindywidualizowane warunki potrzeby konkretnego terenu. Jest to właściwy moment na określenie szczegółowych zasad przeznaczenia terenu dotyczących doboru pożądaných usług, ich oferty ilościowej i programowej, a także określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy.

Ponieważ zaproponowane kierunki zmian zmierzają w stronę nadania fragmentowi badanego obszaru charakteru handlowego, przeanalizowano ustalenia studium pod kątem kształtowania struktury usług, w tym handlowych. Studium, uchwalone przez Radę Miejską w kwietniu 2000 r., nie wskazuje w stopniu detalicznym lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Wskazuje przede wszystkim obszary koncentracji wielokubaturowych obiektów handlowych. Obszary takie zlokalizowane zostały głównie w podmiejskich terenach miasta, przy głównych arteriach wylotowych. U podstawy takich rozwiązań legły: brak wymogu ustawowego określenia lokalizacji takich obiektów w studium na etapie opracowywania i uchwalenia studium oraz uchwała Rady Miejskiej w Lublinie nr 681/LXIX/98 z dnia 04 czerwca 1998 r. w sprawie określenia założeń polityki miasta w zakresie lokalizacji dużych obiektów handlowo-usługowych. Wymóg wskazania takich obszarów i obowiązkowego sporządzenia dla nich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pojawił się dopiero w wyniku zmiany ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 13 lipca 2000 roku, której przepisy weszły w życie w marcu 2001 r. Natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w roku 2003 nakłada na gminę obowiązek zarówno wskazania takich terenów w studium (art. 10 ust.2 pkt 8), jak i uwzględnienia ich w miejscowym planie (art. 15 ust.3 pkt 4 oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 i art. 20 ust. 1).

Wyznaczając strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Studium ustala m.in. strukturę i dyspozycję usług zarówno podstawowych jak i ponadlokalnych. Struktura usług podstawowych dopełnia strukturę mieszkaniową dążąc do zaspokajania potrzeb mieszkańców w tym zakresie. Lokalizacja obiektów z tej sfery obejmuje przede wszystkim tereny osiedli mieszkaniowych, zarówno istniejących, jak i przewidywanych, koncentrując się w obrębie ich lokalnych centrów oraz wzdłuż ulic. Natomiast struktura usług ponadlokalnych oparta została o jądro w postaci obszaru rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta) z grupą ośrodków satelickich w postaci centrów usług ponadlokalnych (Centrum Zana) oraz z grupą podmiejskich centrów handlowych lokalizowanych na obrzeżach terenów zainwestowania miejskiego. **Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar nie stanowi elementu budującego strukturę usług w mieście, ani o charakterze usług podstawowych, ani o charakterze usług poziomu ponadlokalnego.**

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III, (§ 31, ust. 1 ustaleń planu w związku z treścią § 3 ust. 1, pkt. 22, a także § 73 ust. 4 pkt. 3), który to plan jest narzędziem realizacji polityki przestrzennej przyjętej przez gminę w postaci dokumentu studium wynika, że w granicach terenu objętego analizą, podstawowym przeznaczeniem terenu są tereny zieleni (ZP, ZR, ZPL,) wraz z wyznaczonymi terenami sportowo-rekreacyjnymi (SR1, SR2), a także terenami usług (Ub, UC, SR1/U). Lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest możliwa, jednakże jedynie w obrębie

terenu u zbiegu ulic: Wyrwasa i Poligonowej, tj. terenu oznaczonego symbolem SR1/U, przeznaczonego pod tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych i tereny usług komercyjnych, przy spełnieniu zasadniczych wymogów, tj.:

- 1) połączenia funkcji sportowo-rekreacyjnej (SR1) z funkcją usług komercyjnych (U),
- 2) zachowania przewagi funkcji sportowo-rekreacyjnej,
- 3) kształtowania typu obiektów handlowych jako domów towarowych, pasaży handlowych, koncentracji funkcji handlowo-usługowych,
- 4) nielocalizowania supermarketów,
- 5) kształtowania charakteru i wysokości zabudowy w postaci zabudowy typu pawilonowego o wysokości dwóch kondygnacji, o jednolitym wyrazie architektonicznym dla całości zespołu.

III. Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin-część III

Nie ulega wątpliwości, iż istnieje pewien stopień presji społecznej – w postaci przekazów medialnych oraz dyskusji publicznych, w tym na forach internetowych – wskazujący na potrzebę intensyfikacji działań władz miasta na rzecz rozwoju Lublina, zarówno w aspekcie społeczno-gospodarczym jak i przestrzennym, w tym związanym z poprawą estetyki miasta i ochroną tradycyjnych wartości krajobrazu miasta. Można postawić tezę, że generalnie istnieje zgoda, co do konieczności zdynamizowania zmian w szeroko rozumianej przestrzeni miasta, także w obszarze tzw. Górek Czechowskich. Dyskusja przybiera bardziej dynamiczny, spolaryzowany i emocjonalny charakter w momencie kiedy zaczyna dotyczyć konkretnych, poszczególnych obszarów miasta i związanych z nimi propozycji przekształceń. Wielość poglądów i stanowisk dotyczy także analizowanego obszaru. Teren tzw. Górek Czechowskich postrzegany jest przez ekologów jako obszar cenny przyrodniczo, wymagający działań ochronnych ze względu na występowanie gatunków chronionych (między innymi – projektowany rezerwat przyrody). Przez mieszkańców pobliskich osiedli mieszkaniowych traktowany jest jako teren rekreacyjny. Jednocześnie, jako teren powojenski, postrzegany jest jako obszar zaniedbany, zdegradowany, niebezpieczny, wymagający podjęcia działań porządkujących

i naprawczych. Pojawienie się inwestora o sprecyzowanych zamierzeniach inwestycyjnych, odmiennych od przyjętej dla tego obszaru polityki przestrzennej miasta, zmieniło optykę widzenia tego terenu, a także spolaryzowało poglądy opinii publicznej w kwestii sposobu jego wykorzystania i zagospodarowania. Problemy miasta i jego mieszkańców związane z deficytem miejsc pracy i koniecznością ich tworzenia znajdują również oddźwięk w dyskusji publicznej i samorządowej dotyczącej kwestii sposobu zagospodarowania Górek Czechowskich. Część opinii publicznej wyraża pogląd, że pożądane jest ulokowanie w omawianym terenie dużego obiektu handlowego, który byłby implikował rozwój miejsc pracy, a przez to rozwój dzielnicy Czechów i całego miasta. Szybkie działania podejmowane w stosunku do tego terenu przez władze miasta mogą przyczynić się według niektórych do poprawy wizerunku Lublina, zwłaszcza jako miasta przyjaznego inwestorom.

Również ze strony właściciela tego terenu tj. „Echo Investment” S.A. z siedzibą w Kielcach podejmowane są działania zmierzające do umożliwienia realizacji na terenach przewidzianych do zainwestowania kubaturowego położonych wzdłuż ulic Poligonowej i Generała Bolesława Ducha zwiększonego programu użytkowego obiektów, ze szczególnym ukierunkowaniem na funkcję handlową. W oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne zawarte w planie, aktualnie takie zagospodarowanie tego obszaru zgodnie z zapotrzebowaniem właściciela nie jest możliwe. Wobec rozbieżności stanowisk co do sposobu zagospodarowania tego obszaru, dotychczasowe pertraktacje nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. Prowadzone z władzami miasta negocjacje, ostatecznie doprowadziły do zawarcia w dniu października 2007r.

POROZUMIENIA. Wynegocjowany pomiędzy właścicielem terenu a Gminą Lublin kompromis co do możliwości realizacji zamierzonego przez niego przedsięwzięcia inwestycyjnego, wyrażony został oświadczeniami woli oraz zobowiązaniami obu stron, zawartymi w w/w POROZUMIENIU. Wynegocjowany kompromis co do możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z intencją właściciela terenu na jednoznacznie określonych w nim warunkach, stwarza możliwość podjęcia niezbędnych działań zmierzających do spełnienia oczekiwań zarówno przez mieszkańców jak też przez inwestora.

IV. Wnioski dotyczące zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Poddając się presji społecznej władze miasta przychyliły się również do stanowiska Inwestora-właściciela terenu, wyrażającego niezwalczoną chęć wszczęcia prac zmierzających do zagospodarowania terenu „Gorek Czechowskich”. Zobowiązanie się „Echo Investment” S.A. właściciela terenu (*zawarte w POROZUMIENIU z dnia października 2007r.*) do przebudowy istniejącego skrzyżowania al. Solidarności z al. Wł. Sikorskiego i ulicami Gen. Bolesława Ducha z Północną oraz równoczesnego prowadzenia prac nad realizacją obiektów kubaturowych z urządzeniem na przyległych terenach Parku Miejskiego „Górki Czechowskie” jako wielofunkcyjnego kompleksu dla wypoczynku i rekreacji, kształtowanego z zachowaniem ekologicznych i krajobrazowych walorów naturalnych obszaru, wyposażonego w urządzenia pozwalające na różnorodne formy aktywności, zdaniem władz miasta w znaczący sposób wpłynie na poprawę wizerunku tej części miasta, co będzie skutkowało podniesieniem standardu życia jego mieszkańców. Jednakże realizacja tego przedsięwzięcia, na wynegocjowanych warunkach, musi poprzedzić określona ustawowo procedura planistyczna, niezbędna do weryfikacji dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych. W tej sytuacji uznaje się za zasadne dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III, w granicach oznaczonych na kopii planu stanowiącej załącznik do niniejszej analizy. Celem zmiany planu jest stworzenie możliwości wykorzystania w większym zakresie terenów przewidzianych do zainwestowania kubaturowego.

Zakres prac planistycznych powinien objąć:

- korektę granic terenów zainwestowania kubaturowego oznaczonych symbolami SR2, SR1/U, UC i Ub położonych przy ul. Poligonowej i Generała Bolesława Ducha,
- określenie warunków realizacji inwestycji kubaturowych przy założeniu nienaruszania naturalnej rzeźby terenu oraz dostosowania charakteru i wysokości zabudowy do specyfiki miejsca (tereny parkowo-rekreacyjne)
- określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- dostosowanie ustaleń planistycznych do potrzeb nowego zagospodarowania.

Dokonanie zmiany przedmiotowego planu w zakresie o jakim powyżej, nie naruszy podstawowej jego struktury. Zmiana planu wymagać będzie przeprowadzenia procedury formalno-prawnej w trybie określonym przepisami art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenów położonych poza granicami obszaru przewidzianego do zmiany planu, utrzymane zostaną ustalenia planistyczne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin-część III.

Równoległe z pracami nad zmianą planu prowadzone będą prace nad aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, w celu zachowania zgodności ich ustaleń – zgodnie z wymogami art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.