

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Lublin**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Gminy Lublin prawa użytkowania wieczystego  
nieruchomości położonych w Lublinie przy ul. Tęczowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 344), w związku z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 2542) – Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na nieodpłatne nabycie przez Gminę Lublin od Polskich Kolei Państwowych S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Tęczowej, oznaczonej jako działka nr 1/16 o powierzchni 0,5795 ha (obręb 50- Zemborzyce Kościele III, arkusz 1), dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU1I/00212187/1.

§ 2

Wyraża się zgodę na nabycie przez Gminę Lublin od Polskich Kolei Państwowych S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Tęczowej, oznaczonej jako działka nr 1/1 o powierzchni 1,4626 ha (obręb 49 - Zemborzyce Kościele II, arkusz 1), dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU1I/00159250/4, zabudowanej mostem żelbetonowym.

§ 3

Gmina Lublin nabeździe nieruchomości opisane w § 1 i § 2 niniejszej uchwały z przeznaczeniem na cele związane z wykonywaniem zadań własnych Gminy Lublin w dziedzinie transportu.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Lublin

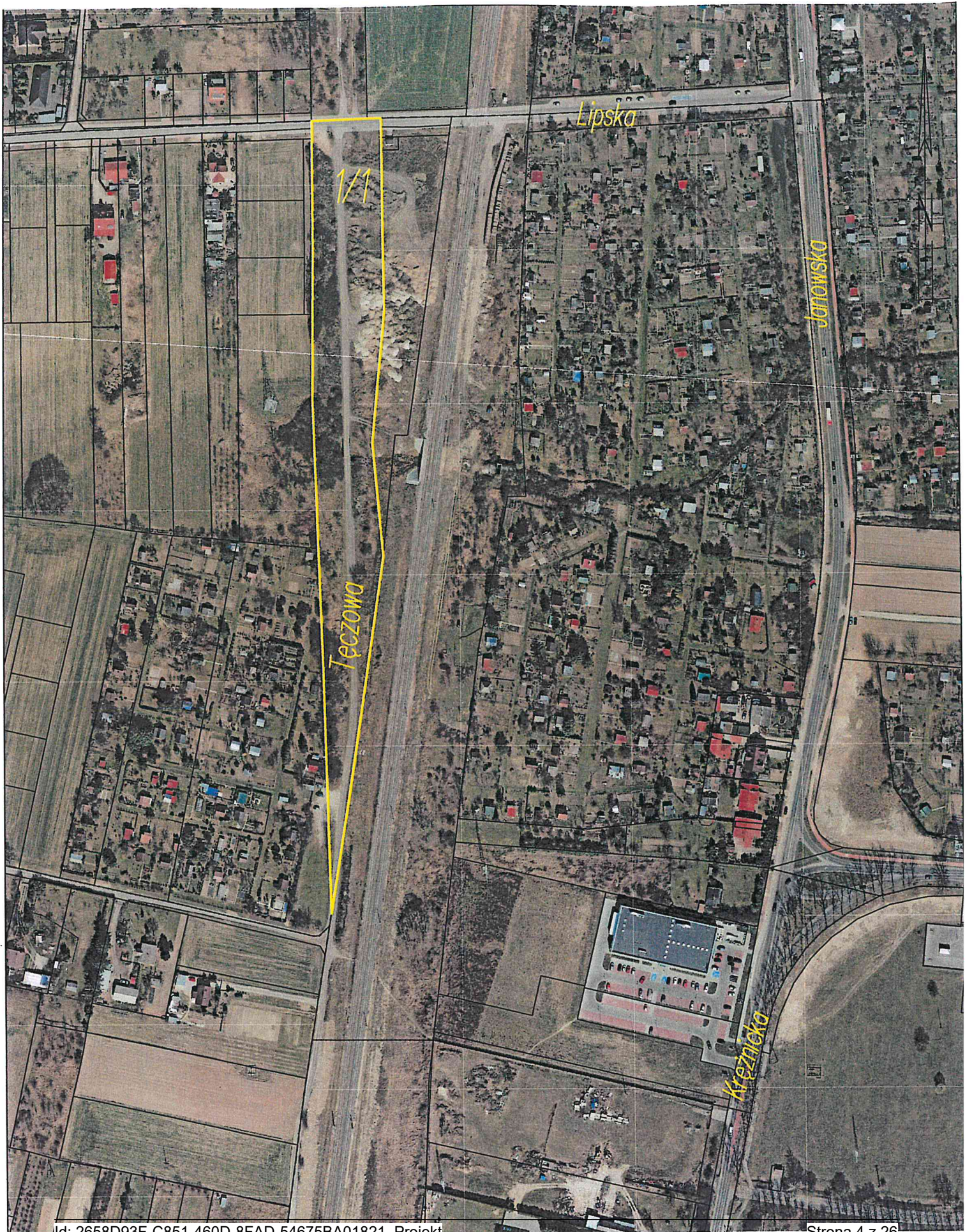
**Jarosław Pakuła**

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH



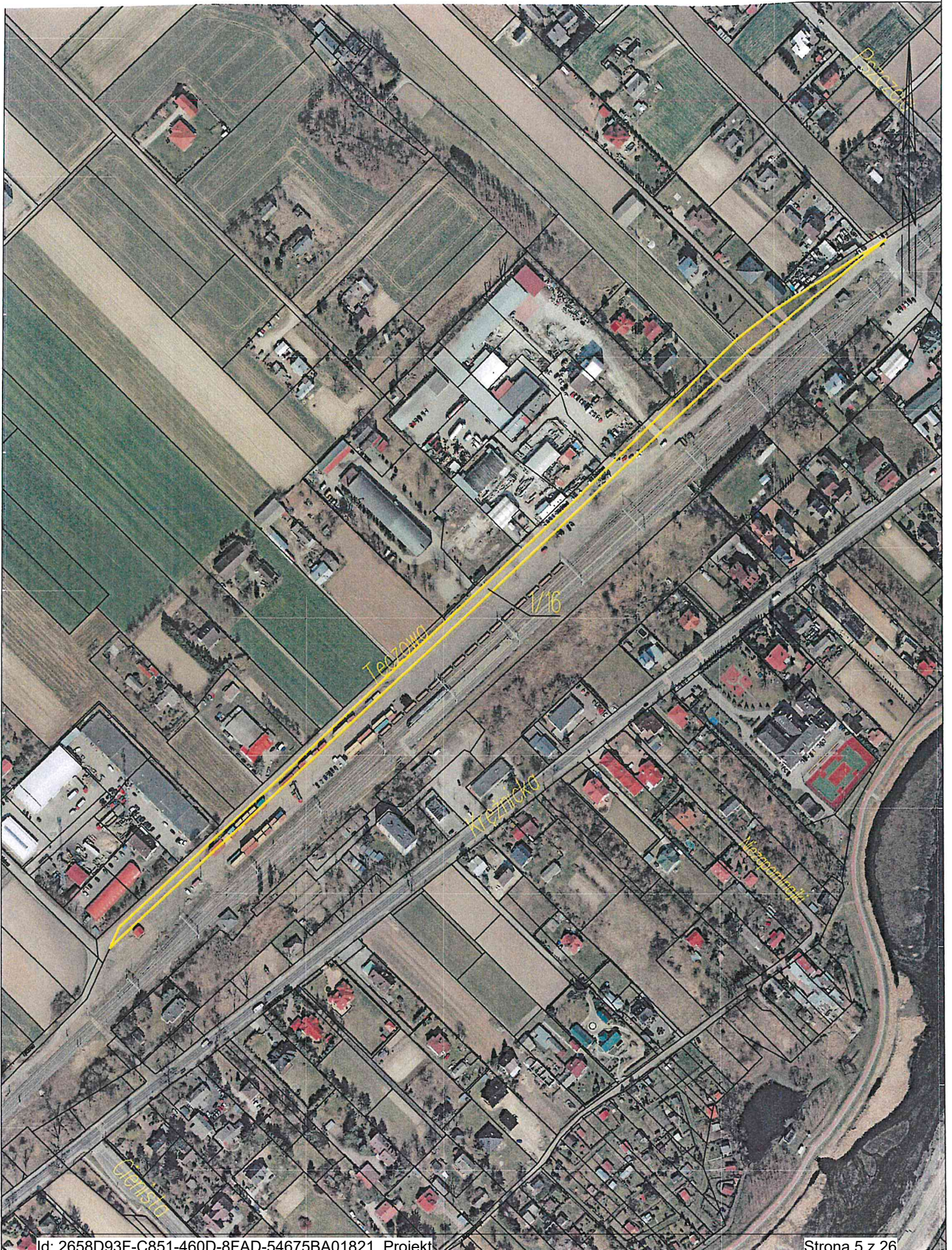


MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH





MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH





## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów.

W ramach realizacji zadań własnych Gminy Lublin konieczne jest nabycie nieruchomości zajętych pod ul. Tęczową, w celu regulacji stanu prawnego ulicy.

W związku z powyższym zachodzi konieczność pozyskania przez Gminę Lublin prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Lublinie przy ul. Tęczowej oznaczonych jako działka nr 1/16 o powierzchni 0,5795 ha (obręb 50- Zemborzyce Kościele III, arkusz 1), dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00212187/1 oraz jako działka 1/1 o powierzchni 1,4626 ha (obręb 49 - Zemborzyce Kościele II, arkusz 1), dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00159250/4. Wymienione powyższej działki stanowią własność Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym spółki PKP S.A.

PKP. S.A. wyraża zgodę na nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Lublin prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. 2022 r. poz. 2542 ze zm.). Jednocześnie wnosi o zwrot poniesionych przez Spółkę PKP PLK S.A. nakładów na most żelbetonowy, znajdujący się na działce nr 1/1 (obręb 49 - Zemborzyce Kościele II, arkusz 1). Wartość nakładów na ww. obiekt zostanie ustalona na podstawie wyceny, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przedmiotowe nieruchomości położone są w części miasta nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynika, że:

- działka nr 1/1 o powierzchni 1,4626 ha (obręb 49 - Zemborzyce Kościele II, arkusz 1) położona jest w obszarze: zieleń o charakterze publicznym (parkowa, dolina, izolacyjna, zieleńce, skwery); powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalny w rejonie lotniska, zieleń urządzona związana z wypoczynkiem i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa; suche doliny; ekologiczne systemy obszarów chronionych; linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV i linia napowietrzne wysokiego napięcia 220 kV;
- działka nr 1/16 o powierzchni 0,5795 ha (obręb 50- Zemborzyce Kościele III, arkusz 1) położona jest w obszarze: tereny zabudowy jednorodzinnej; tereny aktywności gospodarczej (przemysłowe, bazy, składy, magazyny/usługowe); zieleń o charakterze publicznym (parkowa, dolina, izolacyjna, zieleńce, skwery); tereny zabudowy jednorodzinnej/usługowej; tereny zamknięte i ich strefy ochronne; suche doliny, łączniki ekologiczne i drogi zbiorcze.

Biorąc powyższe pod uwagę, uchwała zasługuje na podjęcie.

Materiałem dodatkowym, nie stanowiącym załącznika do uchwały jest wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

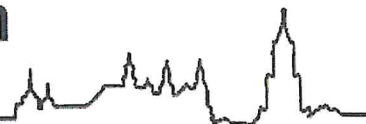




EUROPEJSKA  
STOLICA  
MŁODZIEŻY



# Prezydent Miasta Lublin



ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 466 2300, fax: +48 81 466 2301  
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

PL-WZ-I.6727.2.58.2022  
dot. GD-NN-I.6823.45.2014

Lublin, dnia 3 czerwca 2022 r.

## WYPIS I WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

### Na podstawie:

- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. Poz. 741);
- Uchwały Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin

### Zasady zagospodarowania określone w Studium ( cz. II - Kierunki ), dla działki nr: 1/1 / ark.1, obręb 49 - Zemborzyce Kościelne II I:

- ZIELEŃ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM: PARKOWA, DOLINA, IZOLACYJNA, ZIELEŃCE, SKWERY
- POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE LOTNISKA
- ZIELEŃ URZĄDZONA ZWIĄZANA Z WYPOCZYNIKIEM I REKREACYJNYMI POTRZEBAMI SPOŁECZEŃSTWA, W TYM ZIELEŃ DZIAŁKOWA
- SUCHE DOLINY
- EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH
- LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV

### Zasady zagospodarowania określone w Studium ( cz. II - Kierunki ), dla działki nr: 1/16 / ark.1, obręb 50 - Zemborzyce Kościelne III I:

- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY / USŁUGOWE
- ZIELEŃ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM: PARKOWA, DOLINA, IZOLACYJNA, ZIELEŃCE, SKWERY
- TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ / USŁUGOWEJ
- TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE
- SUCHE DOLINY
- ŁĄCZNIKI EKOLOGICZNE
- DROGI ZBIORCZE

### Zastrzeżenia i uwagi :

Niniejszy wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin jest wyciągiem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, Część II - Kierunki - stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały i posiada wyłącznie charakter wypisu wybranych informacji. Pełna informacja dotycząca polityki przestrzennej gminy zawarta jest w Uchwale Nr 283/VIII/2019, w całości dostępnej na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Miasta Lublin:

Działka nr: 1/1 / ark.1, obręb 49 - Zemborzyce Kościelne II / znajduje się w obszarze opracowywanego obecnie planu, zgodnie z Uchwałą nr 782/XXIV/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej.

Załączniki:

1. Wypis: odpis treści uchwały oraz wybranych fragmentów załącznika nr 2 - Część II - Kierunki
2. Wrys: Część II - Kierunki - mapa zbiorcza
3. Legenda: Część II - Kierunki - mapa zbiorcza

Dokument wygenerowany automatycznie z systemu administrowanego przez Urząd Miasta Lublin.

Potwierdzenie oryginalności dokumentu :

Data:  
Lublin, 2022-06-03

(pieczęć urzędu):



**Z up. PREZYDENTA  
Miasta Lublin  
Kierownik Referatu**

***mgr Aneta Bukowska-Staniak***  
(dokument w postaci elektronicznej podpisany  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

URZĄD MIASTA LUBLIN WYDZIAŁ GEODEZJI, ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin

Adnotacja o opłacie skarbowej:

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie: Art. 7 pkt 3 - Jednostki samorządu terytorialnego



**Uchwała Nr 283/VIII/2019**

**Rady Miasta Lublin**

z dnia 1 lipca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. Poz. 741) w związku z uchwałą nr 1076/XLIII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, zwane dalej Studium.

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Część I - Uwarunkowania - stanowiące załącznik nr 1;
- 2) Część II - Kierunki - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag z I wyłożenia projektu Studium do wglądu publicznego, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag z II wyłożenia projektu Studium do wglądu publicznego, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3

Tracą moc:

- 1) uchwała nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin;
- 2) uchwała nr 67/VIII/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. B. Ducha.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin  
Jarosław Pakuła

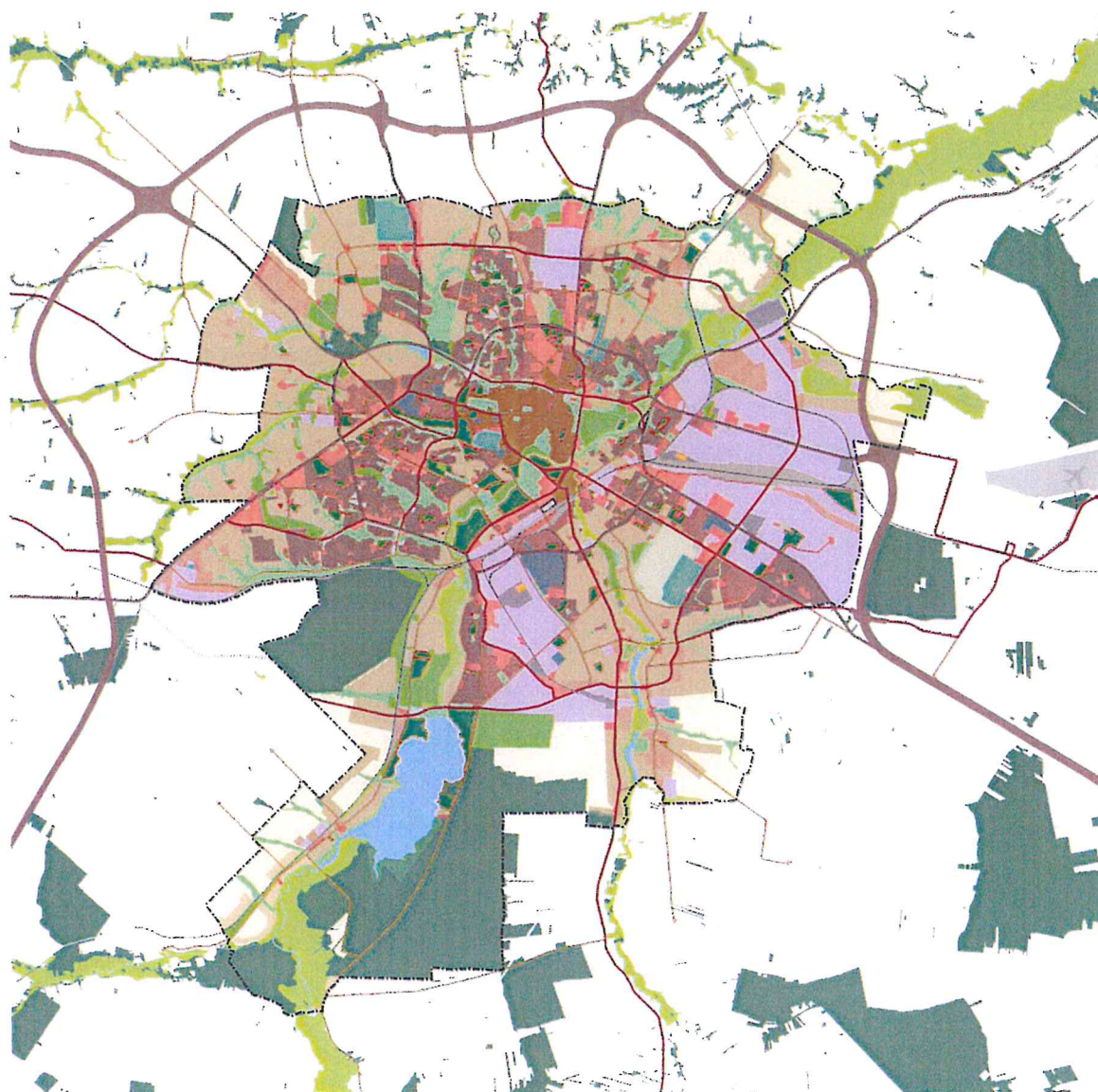
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

Część II - Kierunki, wypis wybranych fragmentów:

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - Kierunki*

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 283/VIII/2019  
Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ II - KIERUNKI**



**Prezydent Miasta Lublin**

Wydział Planowania  
Lublin 2019 r.

*Wydział Planowania, Urząd Miasta Lublin*

1/173



## Spis treści

1. BILANS PROGNOZOWANYCH ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW.....	5
1.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.....	9
1.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.....	71
1.2.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne	71
1.2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	75
1.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy	77
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	78
2.1. Zasady służące wzmocnieniu i ochronie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta, zasady zagospodarowania obszarów objętych ochroną prawną oraz obszarów wyznaczonych do objęcia ochroną	78
2.1.1. Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)	79
2.1.2. Obszary i obiekty o ustanowionej ochronie prawnej	82
2.1.3. Obszary wskazane do objęcia ochroną prawną	84
2.1.4. Zasady zagospodarowania obszarów objętych ochroną prawną oraz obszarów wyznaczonych do objęcia ochroną	88
2.2. Ochrona litosfery	95
2.3. Ochrona hydrosfery	96
2.4. Ochrona atmosfery	96
2.5. Ochrona biosfery	97
2.6. Elementy krajobrazu kulturowego w tym parki, ogrody i zadrzewienia	97
2.6.1. Ochrona najważniejszych elementów środowiskowych i krajobrazowych Miasta	97
2.6.2. Wybrane parki i ogrody wskazane do ochrony i uwzględnienia w planach miejscowych	98
3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	98
3.1. Kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wynikające z ustaleń dokumentów wyższego rzędu oraz dokumentów wewnętrznych miasta	99
3.2. Gminny program opieki nad zabytkami	100
3.3. Obszary i obiekty - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego Lublina	101
3.3.1. Pomnik Historii „Lublin - historyczny zespół architektoniczno - urbanistyczny”	101
3.3.2. Obiekty wpisane na Listę Dziedzictwa Europejskiego	102
3.3.3. Obszary i obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego	102
3.3.4. Obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków nie będące w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego	102
3.3.5. Ochrona i kształtowanie sylwety miasta	103
3.3.5.1. Strefa ochrony widoków	103
3.3.5.2. Strefa ochrony dalekiego tła ekspozycji	104
3.3.5.3. Obszar przedpoła widokowego	104
3.3.6. Obiekty dziedzictwa kulturowego nie ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obszary i obiekty ujęte na Liście Dóbr Kultury Współczesnej Lublina	105
3.4. Lubelski Park Kulturowy - delimitacja i zasady ochrony	105
4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	106
4.1. Systemy komunikacji	106
4.1.1. Komunikacja drogowa	107
4.1.2. Komunikacja zbiorowa (publiczna)	108
4.1.3. Parkingi	110
4.1.4. Komunikacja lotnicza	113
4.1.5. Komunikacja kolejowa	114

4.1.6. Komunikacja rowerowa	115
4.1.7. Komunikacja piesza	115
4.2. Infrastruktura techniczna	116
4.2.1. Zaopatrzenie w wodę	116
4.2.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych i wód opadowych	117
4.2.3. Zaopatrzenie w gaz	118
4.2.4. Zaopatrzenie w ciepło	119
4.2.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną	121
4.2.6. Telekomunikacja	123
4.3. Gospodarka odpadami	123
4.4. Obszar i teren górniczy	124
4.5. Cementarze	125
4.6. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	127
5. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	131
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, ZAWIERAJĄCYCH ZADANIA RZĄDOWE, SŁUŻĄCE REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU KRAJOWYM.....	134
7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	137
8. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....	140
9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	140
10. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	143
11. OBIEKTY LUB OBSZARY DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	144
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 r. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY.....	144
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	146
13.1. Przekształcenia i rehabilitacja - obszary wskazane do rewitalizacji, delimitacja i zasady ochrony	146
13.2. Obszary wymagające rekultywacji	148
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	149
15. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....	150
15.1. Miejski obszar funkcjonalny ośrodka wojewódzkiego - Lubelski Obszar Metropolitalny	150
15.2. Obszary problemowe	152
16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....	154
16.1. Synteza ustaleń studium	154
16.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań	163
BIBLIOGRAFIA - OPRACOWANIA WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA STUDIUM.....	165
Ustawy i akty wykonawcze	165
Dokumenty o znaczeniu krajowym i ponadlokalnym	166
Dokumenty o znaczeniu lokalnym	168
Dokumenty i opracowania branżowe	170
Materiały kartograficzne	171



### Załączniki graficzne do Części II - Kierunki

1. Ekologiczny System Obszarów Chronionych Miasta.
2. Ochrona i kształtowanie środowiska - tereny rekreacyjne miasta.
3. Miejsca pracy - kierunki rozwoju.
4. Komunikacja drogowa, kolejowa i lotnicza.
5. Komunikacja zbiorowa.
6. Komunikacja piesza i rowerowa.
7. Zaopatrzenie w wodę.
8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
9. Odprowadzenie wód opadowych.
10. Zaopatrzenie w gaz.
11. Zaopatrzenie w ciepło.
12. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
13. Obszary rozwoju funkcji miastotwórczych - kierunki rozwoju.
14. Centralny obszar miasta.
15. Podstawowe zasady ochrony i kształtowania sylwety miasta.
16. Obszary rewitalizacji i obszary zdegradowane.

**Część II - Kierunki - mapa zbiorcza.**

## 1.2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

### 1.2.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

W celu kształtowania właściwego zagospodarowania oraz użytkowania terenów, przyjęto następujące, szacunkowe parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu, w tym terenów wskazanych pod zainwestowanie (mieszkaniowe, usługowe, aktywności gospodarczej, cmentarze) oraz terenów, które powinny być wyłączone z możliwości ich zabudowy - otwarte przestrzenie, zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa, zieleni o charakterze publicznym, zieleni nadrzecznej i łąkowej. Są one zalecane do stosowania przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rodzaj przeznaczenia terenu	maksymalna intensywność zabudowy (nadziemnej)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej
zabudowa śródmiejska	8,0	25m	-
zabudowa wielorodzinna:			
- do IV kondygnacji	3,6	16 m	20%
- od IV do IX kondygnacji	6,0	30m	40%
- powyżej IX kondygnacji	9,5	55m	50%
zabudowa wielorodzinna / usługowa:			
- do IV kondygnacji	3,7	20m	30%
- od IV do IX kondygnacji	6,5	32m	30%
- powyżej IX kondygnacji	10,0	55m	35%
zabudowa wielorodzinna / jednorodzinna (mieszana)	3,2	13m	20%
zabudowa jednorodzinna:			
- wolnostojąca, bliźniacza	1,0	12m	20%
- szeregowa	1,4	12m	25%
zabudowa jednorodzinna / usługowa	1,6	15m	30%
zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności	1,0	12m	40%

zabudowa jednorodzinna rezydencjonalna	0,8	9m	50%
zabudowa zagrodowa	1,0	12m	40%
usługowa:			
- do VI kondygnacji	8,0	25m	10%
- od VI do IX kondygnacji	10,0	35m	15%
- powyżej IX kondygnacji	12,0	55m	20%
obiektów handlowych wielkopowierzchniowych	6,0	35m	5%
usług sportu i rekreacji / turystyki:			
- Arena Lublin	0,6	30m	15%
- hale sportowe	1,4	25m	20%
- inne	1,0	18m	20%
usług oświaty / nauki:			
- szkoły	3,2	20m	30%
- uczelnie wyższe	6,0	35m	5%
usługi w zieleni:			
- Targi Lublin	3,0	20m	30%
- d. zespoły pałacowo-parkowe	nie określa się	nie określa się	nie określa się
- inne	1,2	20m	40%
zieleni z pojedynczymi obiektami usługowymi	1,0	16m	70%
aktywności gospodarczej: przemysłowe, składy, magazyny / usługowe	4,5	nie określa się	10%
aktywności gospodarczej: przemysłowe, składy, magazyny	4,0	nie określa się	10%
cmentarze / cmentarz dla zwierząt	nie określa się	25m	15%
zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa	-	-	85%
przestrzenie otwarte	-	-	90%
zieleni o charakterze publicznym	-	-	80%
zieleni nadrzecznej i łąkowej	-	-	90%
pozostałe tereny	nie określa się		

Wskaźniki odnoszące się do wysokości zabudowy nie obejmują dominant, czy akcentów architektonicznych i urbanistycznych wynikających z kompozycji przestrzeni ustalonej w planach miejscowych lub wynikających z przepisów odrębnych.

Na terenach już zurbanizowanych bądź podlegających temu procesowi dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych odpowiadających istniejącemu zainwestowaniu oraz wynikających z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych. Uzupełnieniem kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów jest załącznik nr 15 - podstawowe zasady ochrony i kształtowania sylwety miasta.

Mając na uwadze kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w oparciu o rozwój funkcji miastotwórczych (w rejonach wskazanych na zał. nr 13 w części Kierunki) oraz strukturalnych jednostek osadniczych (mieszkaniowych), przewiduje się tworzenie zorganizowanych układów zabudowy mieszkaniowej wraz z programem usług podstawowych (w tym z zakresu wypoczynku) oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, położonych w bliskim otoczeniu zieleni urządzonej, lasów bądź przestrzeni



otwartych. Szacuje się, że przy zakładanej w Kierunkach strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wskaźnik zieleni normatywnej (parki, skwery, zieleńce, zieleń działkowa, cmentarze) osiągnie wartość ok. 48m<sup>2</sup> /mieszkańca, co stanowi niemalże 2-krotny wzrost udziału zieleni znajdującej w bliskiej odległości od miejsca zamieszkania przypadającej na 1 mieszkańca Lublina, w stosunku do szacowanego obecnie stanu istniejącego, tj. ok. 26 m<sup>2</sup> /mieszkańca. Oprócz tego, wskaźnik zieleni ogółem (tj. Zieleń normatywna, lasy, parki leśne, zieleń łąkowa i nadrzeczna, przestrzenie otwarte - rolnicze, wypoczynkowe, nieużytki, nieurządzone) przypadający na prognozowaną liczbę ludności wyniesie średnio ok. 142 m<sup>2</sup> /mieszkańca.

W związku z „naturalną” potrzebą zapewnienia prawidłowego kształtowania i funkcjonowania:

- (1) infrastruktury społecznej z zakresu usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych;
- (2) ogólnodostępnych terenów zieleni, wypoczynku i sportu (w tym zieleni osiedlowej);
- (3) optymalnych relacji intensywności, powierzchni zabudowanej a powierzchnią zieleni,

na potrzeby niniejszego dokumentu polityki przestrzennej określono wskaźniki i standardy urbanistyczne zalecane do stosowania przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących wskaźników i standardów urbanistycznych - w odniesieniu do projektu Krajowych Przepisów Urbanistycznych oraz propozycji wg G. Dąbrowskiej - Milewskiej (2010):

- 1) infrastruktury społecznej z zakresu usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych:

Rodzaj jednostki oświatowej	Zasięg dojścia		Zasięg dojazdu		Powierzchnia działki	
	Czas (min.)	Odległość (m)	Czas (min.)	Odległość (m)	Minimalna powierzchnia (mkw.)	Powierzchnia terenu (mkw.) /1 mieszkańca
żłobki	10	500	10	5000	3000	0,15 mkw. / 1 mieszk.
przedszkola	10	500	10	5000	4000	0,9 mkw. / 1 mieszk.
szkoły podstawowe gimnazja	20	1000	20	10000	15000	1,5 mkw. / 1 mieszk.

- 2) ogólnodostępnych terenów zieleni, wypoczynku i sportu (w tym zieleni osiedlowej):

Rodzaj zagospodarowania	Program funkcjonalny	Minimalna powierzchnia (mkw.)	Powierzchnia terenu (mkw.) / 1 mieszkańca	Maksymalny promień dojścia (m)
Zieleń przydomowa		250	5,0 mkw./ 1 mieszkańca	
Zieleń osiedlowa	Ogrody oraz place zabaw (powyżej 50 mieszkań)	25% pow. działki budowlanej	8,0 mkw. / 1 mieszkańca 4,0 mkw. / 1 mieszkańca <i>(w zabudowie śródmiejskiej)</i>	100
Podstawowe ogólnodostępne tereny wypoczynku i sportu	Park osiedlowy Urządzenia sportowo-rekreacyjne (do gier zespołowych)	20000	4,0 mkw. / 1 mieszkańca 1,5 mkw. / 1 mieszkańca	500

Ponadpodstawowe tereny wypoczynku i sportu	Park miejski	20000	4,0 mkw. / 1 mieszkańca	1000
	Ośrodki sportu i rekreacji (pływalnia, hala sportowa, itp.)	20000	2,5 mkw. / 1 mieszkańca	

## 16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

### 16.1. Synteza ustaleń studium

Nowa edycja Studium została opracowana z zachowaniem zasady ciągłości planistycznej w relacji (i nawiązaniu) do studium wcześniej obowiązującego oraz archiwalnych i aktualnych planów miejscowych, przy uwzględnieniu obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz podjętych decyzji inwestycyjnych. Uwarunkowania opierają się na analizie istniejącego stanu zagospodarowania oraz regulacji prawnych w relacji do zgłaszanych potrzeb. Kierunki rozwoju określano na podstawie strategii, dokumentów programowych i szeregu innych opracowań<sup>1</sup> oraz wniosków do studium.

Studium składa się z części tekstowej (zawierającej część I - uwarunkowania i część II - kierunki zagospodarowania przestrzennego) oraz rozbudowanej części graficznej - dwóch podstawowych map - „Uwarunkowania” i „Kierunki” oraz szeregu załączników graficznych przybliżających problematykę zagospodarowania przestrzennego miasta w rozbiciu na poszczególne działy, czy też branże. Podstawowym załącznikiem graficznym nowej edycji studium jest mapa „Kierunki”, jednak treść dokumentu należy odczytywać łącznie - część tekstową oraz graficzną należy traktować jako całość.

Mając na uwadze, że zgodnie z dyspozycją ustawową Studium nie jest planem ani też aktem prawa miejscowego, a dokumentem ogólnym, sporządzanym w celu określenia polityki przestrzennej miasta, dopuszcza się wzbogacanie/ uzupełnianie/ wymianę wskazanych funkcji poszczególnych terenów o funkcje komplementarne. Funkcje wyznaczone w rysunku Studium należy traktować jako wiodące - z możliwością ich wzbogacania. Wyklucza się jednak wprowadzanie nowych, bądź wzmacnianie istniejących funkcji kolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenów (funkcje uciążliwe w terenach mieszkaniowych, funkcje mieszkaniowe w terenach produkcyjnych/ przemysłowych/ składowych itp.). Wyklucza się również wprowadzanie nowych, bądź wzmacnianie istniejących funkcji naruszających zasadę integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wzmacniania funkcji przyrodniczych Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych jak również służących jego wzmocnieniu, wskazanych na rysunku Studium, chronionych przed zabudową obszarów otwartych.

W odniesieniu do przeprowadzonych analiz poszczególnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, określono następujące zasady polityki przestrzennej:

1. Zasada komplementarności i strefowania w przestrzeni różnych rodzajów działalności człowieka.
2. Zasada integralności i ciągłości struktur ekologiczno-przestrzennych.
3. Zasada zachowania i ochrony elementów środowiska kulturowego, w tym krajobrazu i krajobrazu kulturowego, stanowiących o historycznej przeszłości i współczesnej tożsamości miasta.

W odniesieniu do powyższych zasad, celem ochrony środowiska i jego zasobów (w tym ochrony przyrody) jest nie tylko zabezpieczenie i zachowanie ich dotychczasowego stanu ale przede wszystkim

<sup>1</sup> Ważniejsze opracowania i dokumenty wykorzystane na potrzeby nowej edycji Studium zawarto w bibliografii.



wzmocnienie struktury przyrodniczej przy równoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju miasta. Rozwój ten nie może być jednak rozumiany jako niekontrolowana ekspansja zabudowy na tereny otwarte, ale jako podnoszenie standardów i jakości zamieszkiwania mieszkańców oraz wzrost konkurencyjności 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 ESOCH (w razie potrzeby - do uzupełnienia i uszczegółowienia w planach miejscowych), zgodne z wytycznymi Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w niniejszym dokumencie ustala się:

- 1) ochronę, konserwację, rewaloryzację i renowację historycznej substancji i struktury zabytkowej, w tym rehabilitację starych zasobów mieszkaniowych - w szczególności układu urbanistycznego Lublina Starego Miasta i Śródmieścia;
- 2) rewaloryzację najcenniejszych założeń kompozycyjnych i krajobrazowych miasta;
- 3) ochronę obiektów i obszarów zabytkowych, w tym założeń sakralnych o znaczeniu krajowym oraz europejskim oraz świadczących o przenikaniu się kultur wschodu i zachodu, np.: kaplicy św. Trójcy, Katedry, zespołów klasztornych, cmentarzy wyznaniowych (katolickich, prawosławnych, protestanckich, żydowskich).

Dla potrzeb ochrony ekspozycji widokowej Starego Miasta wyznacza się strefę ochrony widoków (SOW) oraz wskazuje się na możliwość ustanowienia Lubelskiego Parku Kulturowego.

Oprócz tego przewiduje się stworzenie warunków ochrony i promowania dziedzictwa kulturowego regionu lubelskiego m.in. poprzez poszerzenie oferty ze strony istniejących instytucji kultury (filharmonia, teatry, muzea, ośrodek telewizji, wydawnictwa, biblioteki, ośrodek studiów i ochrony środowiska kulturowego itp.), podniesienie standardu obiektów istniejących i rozbudowę bazy materialnej do poziomu europejskiego, rewaloryzację historycznej substancji i struktury zabytkowej z wykorzystaniem dla funkcji kultury i turystyki. Ważnym celem jest także rozwój aktywności kulturalnej poprzez poprawę funkcjonowania pozostałych istniejących instytucji kultury oraz utworzenie sieci ośrodków informacji i instytucji. W odniesieniu do infrastruktury komunikacyjnej zakłada się, że rozwój systemów komunikacji miasta będzie następował w oparciu o dążenie do równowagi pomiędzy realizacją celów gospodarczych, społecznych, transportowych i ochrony środowiska. Przyjmuje się maksymalizację korzyści społecznych w stosunku do ponoszonych kosztów, a więc zarządzanie popytem użytkowników systemu transportowego w taki sposób, aby zapotrzebowanie na podróżowanie było zaspokajane w sposób jak najbardziej ekonomiczny. Priorytetem jest rozwój transportu zbiorowego, ruchu rowerowego i pieszego, zaś za najważniejsze działania dla rozwoju systemów komunikacji Lublina uznaje się uprzywilejowanie transportu zbiorowego, rozwój podstawowego układu drogowego, w tym układu tras obwodowych, rozwój ruchu rowerowego oraz zmiany w organizacji ruchu związane z ograniczeniami ruchu w obszarze centralnym miasta. W celu usprawnienia komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym planowana jest budowa intermodalnego Zintegrowanego Dworca Komunikacyjnego, modernizacja linii kolejowej nr 7 (Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk) obejmującą budowę przystanku osobowego Lublin - Zachód oraz przebudowa bocznicy kolejowej do EC Wrotków oraz bazy paliw PKN Orlen. Istotne będą również działania poprawiające stan techniczny układu torowego i urządzeń kolejowych. Ponadto zakłada się również dalszą rozbudowę regionalnego portu



lotniczego: Port Lotniczy Lublin (wraz z budową terminala cargo) i przystosowanie go do kategorii lotniska o charakterze międzynarodowym. Na terenie miasta ustala się stosowanie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej Portu Lotniczego Lublin (w Świdniku) oraz lotniska (Radawieck/Lublina). Do głównych celów polityki przestrzennej w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną zalicza się między innymi: (1) utrzymanie sprawności technicznej istniejących sieci i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz poprawę standardów zaopatrzenia miasta w wodę poprzez objęcie zasięgiem obsługi wodociągu miejskiego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wszystkich istniejących i planowanych terenów zainwestowania; (2) zagwarantowanie niezawodności zasilania w wodę w warunkach normalnych i w sytuacjach zagrożenia kryzysowego; (3) ustanowienie aktualnych stref ochrony ujęć wody; (4) poprawa efektywności i dostosowanie do wymagań ochrony środowiska oczyszczania ścieków komunalnych i deszczowych; (5) zastosowanie indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz indywidualnych rozwiązań odprowadzania wód opadowych zapobiegających degradacji środowiska wyłącznie na terenach zabudowy rozproszonej, przy sprzyjających warunkach hydrogeologicznych i wyposażeniu terenu w sieci wodociągowe; (6) na terenach o niskiej intensywności zabudowy do czasu budowy kanalizacji sanitarnej stosowanie szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków i ich kontrolowany wywóz do stacji zlewnych; (7) stosowanie retencji wód opadowych i roztopowych poprzez wykorzystanie istniejących i planowanych oczek i zbiorników wodnych; (8) rozszerzenie zasięgu obsługi oraz poprawa niezawodności: sieci gazowych, systemu ciepłowniczego miasta; (9) wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii do produkcji energii elektrycznej, ciepła i chłodu; (10) poprawa pewności zasilania oraz zwiększenie możliwości przesyłu mocy i energii elektrycznej oraz ograniczenie uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych; (11) realizację sieci telekomunikacyjnych łączności stacjonarnej w tradycyjnych jak i nowych technologiach (światłowody) na terenach realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej oraz na terenach posiadających niewystarczającą gęstość sieci i urządzeń telekomunikacyjnych; (12) rozwój cyfrowej sieci łączności komórkowej, sieci internetu szerokopasmowego, cyfrowej transmisji telewizyjnej i radiowej oraz innych usług telekomunikacyjnych; (13) realizowanie przez zakłady gospodarowania odpadami wymaganych wskaźników recyklingu, a ponadto produkcję paliw alternatywnych.

Na terenie miasta ustala się możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 100 kW, na terenach wskazanych w niniejszym dokumencie Studium, a w szczególności w rejonach wyznaczonych na rysunku Studium pod warunkiem, że nie naruszy to podstawowej funkcji terenu, przepisów prawnych i ustaleń planistycznych, a więc których negatywne oddziaływania na środowisko akustyczne, przyrodnicze i krajobraz będą znikome (brak obszaru oddziaływania wymagającego ustanowienie strefy ochronnej) oraz spełnią uwarunkowania związane z funkcjonowaniem lotniska. Przewiduje się możliwość realizacji inwestycji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak: (1) budowę turbin (mikroturbin) wiatrowych o pionowej osi obrotu oraz mikroturbin o poziomej osi obrotu, w tym wraz z ogniwami fotowoltaicznymi (bateriami słonecznymi) - układy hybrydowe, (2) budowę farm fotowoltaicznych, (3) budowę bloków energetycznych opalanych biomasą (w istniejących elektrociepłowniach), (4) rozbudowę produkcji energii elektrycznej w oparciu biogaz oraz (5) realizację małych elektrowni wodnych w dolinach rzecznych.

W odniesieniu do tego typu sposobu zagospodarowania, (tj. instalacji odnawialnych źródeł energii) predysponowane są tereny aktywności gospodarczej oraz infrastruktury technicznej, zaś mikroinstalacje i małe instalacje nie naruszające podstawowej funkcji terenu oraz ustaleń praktycznych i planistycznych możliwe są do realizacji w ramach pozostałych funkcji terenu określonych na obszarze miasta.



W zakresie potrzeb funkcjonowania obszaru/terenu górniczego przewiduje się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontów lub rozbiórek istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego i składowaniem odpadów w ramach zasięgu odległości bezpiecznych dla gazociągu. Na terenie obszarów górniczych oraz na terenach wolnych od zabudowy (tereny rolne, nieużytków, zieleni itp.) możliwe jest prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń w poszukiwaniu gazu ziemnego i ropy naftowej oraz budowa infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż.

Pod względem zabezpieczenia potrzeb pochówków zmarłych konieczna jest realizacja nowego cmentarza komunalnego w północnej części miasta w rejonie ul. Bohaterów Września i ul. A. Zelwerowicza, w dzielnicy Sławin oraz rozbudowa istniejących cmentarzy wyznaniowych: przy ul. Głuskiej / ul. Parafialnej, w pobliżu ul. Jarmarcznej oraz w rejonie ul. Bełżyckiej. Ponadto w obszarze miasta wyznacza się lokalizację cmentarza dla zwierząt.

Dla potrzeb Studium określono kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, w których, ze względu na wysoką jakość gleb (klasy I - III) występujących na terenie Lublina przyjęto, że otwarte przestrzenie rolnicze oraz tereny leśne (wskazane na rysunku Studium) należy objąć ochroną planistyczną przed zmianą ich przeznaczenia na cele budowlane (w szczególności przed żywiołowym rozprzestrzenianiem zabudowy mieszkaniowej). Do ochrony przed zabudową wskazano przede wszystkim użytki rolne i leśne położone w południowej (Zemborzyce, Abramowice, Głusk) oraz w północno-wschodniej części miasta (Trześniów, Jakubowice Murowane, Pliszczyn). Obszary te powinny stanowić strefę życielską miasta, umożliwiającą jednocześnie prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego. Ze względu na położenie w obszarze miasta i bliskość terenów mieszkaniowych, na terenach rolniczych wyklucza się możliwość lokalizacji ferm hodowlanych: drobiu, trzody chlewnej, rogacizny i zwierząt futerkowych oraz prowadzenia wyspecjalizowanych gospodarstw rolnych, gdzie prowadzi się chów lub hodowlę większej liczby zwierząt.

W celu poprawy i wzmocnienia warunków ekologicznych i klimatycznych w mieście, wskazuje się dodatkowe tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym dodatkowe tereny ogrodów działkowych - zieleni działkowej, jako urządzenia użyteczności publicznej służące kształtowaniu zdrowego otoczenia człowieka.

W nawiązaniu do powyższych zasad i celów polityki przestrzennej na terenie miasta wyznaczono 9 rejonów urbanistycznych, dla których określono szczegółowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów, stanowiące wytyczne do ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- 1) kształtowanie obszaru funkcjonalnego śródmieścia - centrum miasta jako wielkomiejskiej struktury osadniczej (Stare Miasto, Śródmieście, Czwartek, Wieniawa, Piaski /cz./), gdzie występuje koncentracja zabudowy śródmiejskiej, zabudowy wielorodzinnej (w rejonie ul. Unickiej, ul. Czwartek, ul. Obywatelskiej, ul. Przy Stawie, ul. Głębokiej i ul. H. Wiercieńskiego) oraz usług o funkcjach ogólnomiejskich oraz ponadlokalnych (metropolitalnych);
- 2) kształtowanie terenów zabudowy śródmiejskiej jako wielofunkcyjnych obszarów kwartałowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, w tym usług wyższego rzędu (kultury i sztuki, nauki, edukacji, medycyny, administracji, otoczenia biznesu, itp.) nawiązującej swoją formą do historycznego charakteru przestrzennego oraz kompozycji architektoniczno-urbanistycznej Śródmieścia i Starego Miasta;
- 3) zachowanie zespołu staromiejskiego jako terenu historycznie ukształtowanej zabudowy śródmiejskiej,

gdzie dominującą funkcją są usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w szczególności w zakresie: hotelarstwa, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury i atrakcji turystycznych, a funkcja mieszkaniowa będzie stanowić przeznaczenie uzupełniające - Stare Miasto powinno być wyłączone z ogólnodostępnej komunikacji kołowej (ograniczenia w dostępności samochodowej);

- 4) w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych, szczególnie w rejonie centrum i subcentrów (zał.13) przewiduje się wzmocnienie rozwoju funkcji miastotwórczych przeciwdziałających wyludnianiu się centralnych obszarów miasta, umożliwiając wprowadzanie na terenach usługowych funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz realizację wielofunkcyjnych zgrupowań intensywnej zabudowy (w tym w formie zabudowy śródmiejskiej);
- 5) kształtowanie zorganizowanych struktur osadniczych miasta (osiedli), gdzie w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo/usługowej realizowane będą funkcje zapewniające obsługę podstawowych potrzeb mieszkańców:
  - usługowe, w tym usług: administracji, oświaty, zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu, rekreacji, zamieszkania zbiorowego, handlu, gastronomii oraz drobnego rzemiosła,
  - zieleni o charakterze publicznym (parki, skwery, zieleńce),
  - infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na terenach usługowych, usług oświaty oraz usług w zieleni dopuszczono realizację obiektów z funkcją mieszkaniową, w tym w szczególności związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

- 1) lokalizowanie funkcji usługowych, w tym usług wyższego rzędu (kultury i sztuki, nauki, edukacji, medycyny, administracji, otoczenia biznesu, ogrodu botanicznego / zoologicznego itp.) o znaczeniu ponadlokalnym (metropolitalnym) wraz z usługami towarzyszącymi (handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, sportu itp.);
- 2) koncentrowanie funkcji produkcyjnych, składowo - magazynowych i usługowych (będących lokalnymi ośrodkami miejsc pracy, usług i wytwarzania dóbr materialnych) wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz zielenią urządzonej; dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, w tym w szczególności w zakresie niezbędnym dla potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej, lokalizowanie elementów struktury osadniczej, w tym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym (metropolitalnym);
- 3) lokalizowanie terenów specjalnych związanych z obronnością i bezpieczeństwem publicznym:ochrona i kształtowanie przestrzeni otwartych, obszarów zieleni urządzonej (parki, ogrody) oraz obszarów stanowiących system przyrodniczy miasta (ESOCH), gdzie celem nadrzędnym jest zachowanie krajobrazu oraz powiązań ekologicznych poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, przy uwzględnieniu potrzeb związanych z ochroną przed powodzią oraz przed suszą; wyklucza się możliwość intensywnej zabudowy tych obszarów za wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem i ochroną, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) ochrona i eksponowanie dziedzictwa narodowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz innych obiektów o znaczeniu kulturowym (tożsamości miasta).

W celu zapewnienia możliwości kształtowania właściwego zagospodarowania oraz użytkowania terenów, dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu (w tym także terenów wyłączonych z zabudowy) zostały w treści opracowania oraz w załącznikach graficznych do części II - Kierunki wyznaczone wartości graniczne parametrów i wskaźników urbanistycznych, dotyczących: intensywność zabudowy, wysokości zabudowy,



powierzchni terenu biologicznie czynnego. Oprócz tego określono, wynikające z analizy uwarunkowań dla danego miejsca (kulturowych, przyrodniczych, krajobrazowych, kompozycyjno - estetycznych, ekonomicznych), kierunki zagospodarowania i użytkowania terenu - jako wytyczne dla sporządzanych planów miejscowych.

Realizacja ustaleń Studium będzie miała miejsce w drodze sporządzania planów miejscowych gdzie zakres prac planistycznych każdorazowo należy dostosować do bieżących prognoz, analiz i potrzeb miasta. Ze względu na konieczność zachowania dyscypliny finansów publicznych, szczególnie na terenach wyznaczonych w Studium pod nową zabudowę zasadne będzie przeanalizowanie (przed przystąpieniem do opracowywania planów miejscowych), czy uzasadnione jest uruchamianie w całości terenów wyznaczonych w Studium, czy też należy przekształcić pod zabudowę jedynie jego część, pozostawiając pozostały obszar w bieżącym użytkowaniu (np. rolnym) - do uruchomienia w przyszłości.

Właściwe i korzystne dla interesu publicznego będzie objęcie planami miejscowymi również tych części terenów, które mają zostać przeznaczone pod zabudowę w przyszłości, w celu ochrony przed przypadkowym zagospodarowaniem (np. w drodze decyzji o warunkach zabudowy), co powoduje nieskoordynowane, fragmentaryczne gospodarowanie przestrzenią, a następnie generuje powstawanie nieprzewidywanych, nadmiernych kosztów finansowych ze strony miasta. Lublin posiada obecnie pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na ok. 53,73% miasta (stan na maj 2019 r.).

W zakresie ochrony i zagospodarowania rejonu dawnego Poligonu ustala się **Strefę ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górek Czechowskich**. Granicą strefy objęty 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 wypłaszczonej wierzchołkami.

Ustala się w obszarze strefy jako funkcję wiodącą zieleni ogólnodostępną o charakterze parkowym wraz z programem towarzyszącym. Funkcję uzupełniającą stanowi program usługowy i mieszkaniowy przewidziany do realizacji na wysoczyznach, w tym możliwość realizacji usług oświaty, usług sportu i rekreacji (UO/US) - zgodnie z rysunkiem Studium. Tereny usług sportu i rekreacji (US) położone w rejonie skrzyżowania ulic Poligonowej i Duchy (wysoczyzna południowo - zachodnia), dopuszcza się usługi innego rodzaju, w tym np. usługi handlu, jednak z wykluczeniem zabudowy biurowej, czy też funkcji mieszkaniowej.

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. We wskazanej strefie, w ramach ESOCH przewiduje się utworzenie Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego "Górki Czechowskie" oraz ogólnodostępnego terenu zieleni o charakterze parkowym z uwzględnieniem:

- miejsc rekreacji biernej w formie rozległych muraw, łąk kwietnych, ścieżek spacerowych,
- terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych takich jak: korty tenisowe, boiska do różnych gier, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci, tor saneczkowy, miejsca jazdy na wrotkach, rolkach, deskorolkach itp,

przy czym kształtowanie zieleni powinno się odbywać w sposób naturalny (naturalistyczny), z zachowaniem dna suchych dolin oraz dolnych partii zboczy jako otwartych. Zabudowa sąsiadujących wysoczyzn powinna mieć charakter kaskadowy, dostosowany do ukształtowania terenu - tj. uwzględniający strefowanie wysokości. Funkcja usługowa może być wzbogacana o funkcje usług sportu i rekreacji.



## **16.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań**

Przyjęte w dokumencie Studium rozwiązania dotyczące kształtowania polityki przestrzennej, opracowane w oparciu o właściwe standardy urbanistyczne powinny umożliwić prawidłowe kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta. Uwzględniają one ustawowy wymóg zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawowy wymóg do prowadzenia dalszych działań w zakresie planowania przestrzennego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta powinna zapewniać jego rozwój społeczno - gospodarczy oraz przestrzenny w taki sposób, aby umożliwić ukształtowanie sprawnego ośrodka metropolitalnego, zgodnie z zapisami dokumentów z zakresu planowania przestrzennego na poziomie kraju i województwa. Oprócz tego ma zapewnić stworzenie układu urbanistycznego miasta, w oparciu o efektywne i racjonalne jego zagospodarowanie. Przy wyznaczaniu określonych funkcji w przestrzeni poszczególnych rejonów urbanistycznych, rozpatrywano za każdym razem możliwości uwzględnienia (ustawowych) wymagań dotyczących: (1) ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury), (2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, (3) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, (4) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, (5) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, (6) walorów ekonomicznych przestrzeni, (7) praw własności, (8) obronności i bezpieczeństwa państwa, (9) interesu publicznego, (10) rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

Zakładane zróżnicowanie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, w oparciu o tereny wskazane pod zabudowę oraz wyłączone z zabudowy ma za zadanie umożliwienie realizacji właściwej gospodarki przestrzennej i wzrost konkurencyjności Lublina. Ze szczególną uwagą, rozpatrywane były potrzeby zachowania i ochrony struktury przyrodniczej miasta. Utrzymanie przestrzeni o znaczeniu ekologicznym jako terenów wyłączonych z zabudowy, pełniących równocześnie różnego rodzaju funkcje uzupełniające, np. krajobrazowe (w tym przyrodnicze), gospodarki wodnej, rolnej lub leśnej, warunkuje zachowanie właściwej jakości oraz poziomu rozwoju i życia w mieście. W szczególności dotyczy to zachowania właściwych warunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - Kierunki aerosanitarnych oraz integralności i ciągłości bioróżnorodności przyrodniczej. Za cel przyjmuje się konieczność efektywnej rozbudowy i wzmocnienia struktury ekologicznej miasta w stopniu przynajmniej takim samym, jak proces narastania terenów inwestycyjnych. Z tego względu tereny leśne (będące węzłami ekologicznymi) oraz doliny rzeczne, w szczególności dolina Bystrzycy (ważny korytarz ekologiczny łączący tereny chronione położone w północnej i południowej części województwa lubelskiego) wymagają szczególnej ochrony planistycznej (ESPOCH). Tym bardziej znajduje to swoje uzasadnienie wobec wciąż narastającej antropopresji na tereny cenne ekologicznie (doliny rzeczne, lasy, przestrzenie rolnicze itp.).

Wobec struktury kulturowej miasta, przyjęte rozwiązania wskazują na konieczność wzmocnienia działań dotyczących zachowania, opieki i eksponowania bogactwa dziedzictwa narodowego (w tym o randze europejskiej), zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Stan i jakość struktury kulturowej miasta stanowi wyznacznik poziomu percepcji twórczej natury i człowieka, a zarazem utożsamiania się z miejscem zamieszkania. Reasumując, ukształtowanie terenu i dostosowana do tego zabudowa, w szczególności w części historycznej miasta, stanowi istotny walor krajobrazowy i decyduje o unikatowości Lublina. Przede wszystkim dotyczy to dolin rzecznych, które powinny być chronione przed intensywną urbanizacją oraz urozmaiconej rzeźby terenu na Płaskowyżu Nałęczowskim, gdzie zabudowa powinna być wpisana w krajobraz, dopasowana do rzeźby terenu, nie powinna zacierać, a podkreślać istniejące zróżnicowanie wysokościowe. Doliny rzeczne, suche doliny oraz wąwozy powinny być przeznaczone przede wszystkim pod



tereny zieleni np. nadrzecznej, łąkowej, parkowej, leśnej. Na obszarach zurbanizowanych lub wskazanych w Studium pod zainwestowanie należy w planach miejscowych ustalać sposób zagospodarowania terenów, cechujący się znaczącym udziałem terenów biologicznie czynnych oraz dostępnością i wysoką jakością przestrzeni publicznych.

Niniejszy dokument polityki przestrzennej uwzględnia prognozowane zmiany klimatu i wynikające z tego nowe warunki klimatyczne (w tym ekstremalne i najważniejsze zagrożenia) oraz działania adaptacyjne do zmian klimatu. W celu zapewnienia dalszego zrównoważonego rozwoju, zakłada się rozważne (bezpieczne) i sprawne planowanie rozwoju miasta, umożliwiające efektywne osiąganie wysokiej jakości przestrzeni dla życia mieszkańców. Włączenie adaptacji do zmian klimatu w politykę rozwoju miasta, w tym zwiększenie odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne zostało zawarte w ustaleniach tekstowych i graficznych Studium, odnoszących się do kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych tak w skali miasta, jak i w obrębie wyznaczonych rejonów urbanistycznych.

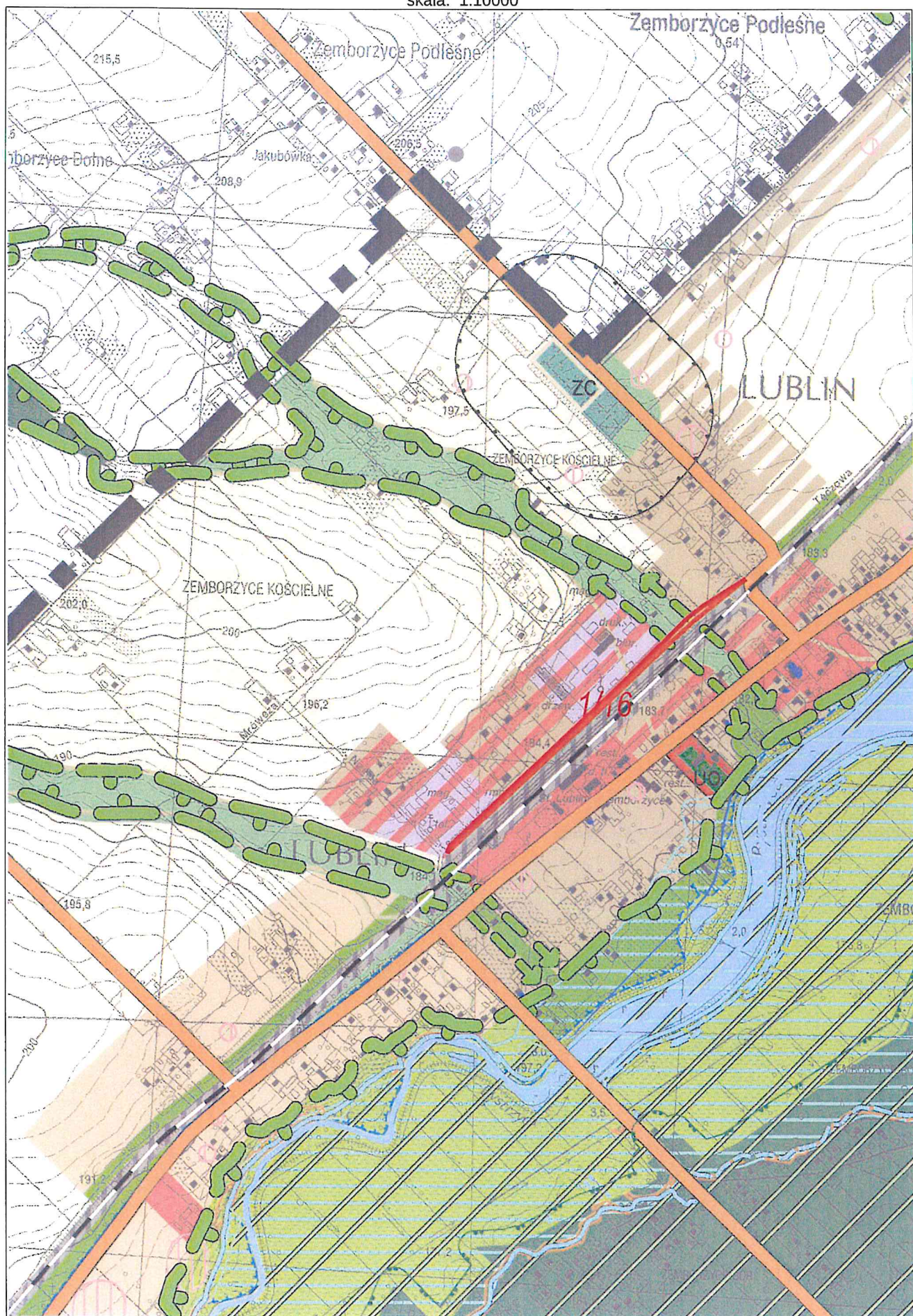






**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - KIERUNKI**  
zatwierdzonego Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 01.07.2019 r.

skala: 1:10000





**OZNACZENIA:**

- GRANICA OPRAWOWANIA - GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- REGIONY URBANISTYCZNE

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

- Ekologiczny system obszarów chronionych
- Każniki ekologiczne
- Rzeki, cieki, wody otwarte
- Zieleń nadrzeczna i łąkowa
- Lasy
- Lasy ochronne
- Parki leśny
- Wydmy śródlądne wskazane do ochrony
- Tereny o spadkach powyżej 15%
- Doliny rzeczne
- Suche doliny
- Pomniki przyrody
- Rezerwat przyrody
- Ogród botaniczny
- Obszary Natura 2000
- Istniejące obszary chronionego krajobrazu: OCK1 - Czerwieński; OCK2 - Dolina Ciemieni
- Użytki ekologiczne
- Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
- Poziom wód gruntowych na głębokości 2m p.p.t
- Granica obszaru/terenu górniczego
- Złóża
- Strefa do metrów od ściany lasu - wyłączona z zabudowy
- Strefa ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru gór Czecho-wskich

**ŚRODOWISKO KULTUROWE**

- Granice pomnika historii "Lublin - historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny"
- Pomnik Zagłady na Majdanku / Strefa ochronna pomnika Zagłady
- Obszary w gminnej ewidencji zabytków, w rej. zabytków woj. lubelskiego
- Obiekty w gminnej ewidencji zabytków, w rej. zabytków woj. lubelskiego
- Obiekty w gminnej ewidencji zabytków, w woj. ewidencji zabytków
- Obszary i obiekty w gminnej ewidencji zabytków (nie ujęte w rejestrze oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków)
- Stanowiska archeologiczne
- Obiekty wpisane na listę dziedzictwa europejskiego
- Park Etnograficzny (Skansen)
- Strefa ochrony widoków (SOw) - obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji

**STRUKTURA TERENU - OSADNICTWO**

- Obszar funkcjonalnego śródmieścia - centrum miasta
- Tereny zabudowy śródmiejskiej
- Tereny zabudowy wielorodzinnej
- Tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej
- Tereny zabudowy wielorodzinnej/jednorodzinnej
- Tereny zabudowy jednorodzinnej
- Tereny zabudowy jednorodzinnej/usługowej
- Tereny zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności
- Tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej
- Tereny zabudowy zagrodowej
- Tereny usługowe
- Tereny obiektów handlowych i usług powierzchniowych - regiony i lokalizacji
- Tereny usług sportu i rekreacji (US) / turystyki (UT)
- Tereny usług oświaty (UO) / nauki (UN)
- Region lokalizacji usług oświaty / usług sportu i rekreacji

- Tereny usług w zieleńi
- Tereny zieleńi z pojedynczymi obiektami usługowymi
- Tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe
- Tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny
- Tereny infrastruktury
- Zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izoacyjna, zielenie, skwery
- Omientarze: ZC - Omientarze czynne ze strefami ochrony sanitarnej, ZCN - Omientarze nieczynne / ZC9 - Omientarz dla zwierząt ze strefą ochrony sanitarnej
- Zieleń urządzona związana z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa
- Przestrzenie otwarte - rolnicze, wypoczynkowe, nieużytki, zieleń nieurzadzona
- Główne aleje miejskie, aleje z najcenniejszym drzewostanem
- Specjalna strefa ekonomiczna

**STRUKTURA TERENU - KOMUNIKACJA**

- Droga ekspresowa (obwodnica)
- Drogi główne ruchu przyspieszonego
- Drogi główne / przebieg orientacyjny
- Drogi zbiorcze
- Tereny obsługi komunikacji samochodowej (dworzec, przystanek, parkingi i inne o funkcjach związanych z obsługą komunikacji)
- Tereny kolejowe
- Zintegrowany dworzec komunikacyjny
- Dworzec autobusowy
- Teren lotniska
- Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, OBRONNOŚĆ, BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE**

- Ujęcia wody (komunalne, komunalne nieczynne, inne)
- Stacje wodociągowe
- Oczyszczalnie ścieków komunalnych
- Główna stacja zasilania (GSZ)
- Główny punkt zasilania (GPZ)
- Linie napowietrzne wysokiego napięcia 400kV
- Linie napowietrzne wysokiego napięcia 220 kV
- Linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV
- Odnowialne źródła energii (OZE) - wybrane
- Elektrociepłownie
- Stacje redukcyjne gazu (1-go stopnia)
- Gazociągi wysokoprężne
- Gazociągi kopalniane wysokoprężne
- Obiekty, które mogą spowodować nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska, w tym zakłady pracy szczególnie niebezpieczne pod względem pożarowym i wybuchowym
- Otwory wiertnicze (odwierty)
- Trasy przewożenia materiałów niebezpiecznych
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- Zasięg fali awaryjnej
- Tereny zamknięte I ich strefy ochronne
- Tereny zamknięte w rezerwie obrony narodowej
- Tereny specjalne (obronności, bezpieczeństwa publicznego)