PROGRAM FUNKCJONALNO–UŻYTKOWY DLA OBIEKTU MAŁEJ RETENCJI PRZY UL. WETERANÓW

Opracowany zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2026 r. poz. 793 z późn. zm.) i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454, z późn.. zm).

NAZWA ZAMÓWIENIA	**OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE**	
NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	dz. nr ew. 6/2, ark. 6, obręb 0026, id. działki: 066301_1.0026.AR_6.6/2	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	Województwo: lubelskie, powiat: Lublin, miasto: Lublin ul. Weteranów, 20-044 Lublin	
NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO	**GMINA LUBLIN,** **PLAC KRÓLA WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA 1** **20-109 LUBLIN**	
Kody CPV:	45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych 45112712-9 Roboty w zakresie kształtowania ogrodów 45000000-7 Roboty budowlane 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę 45110000-1 Roboty ziemne 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu 45232452-5 Roboty odwadniające 45240000-1 Budowa obiektów inżynierii wodnej 77310000-6 Usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zielonych 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych 71421000-5 Usługi wkomponowywania ogrodów w krajobraz 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów	
NAZWA I ADRES JEDNOSTKI OPRACOWUJĄCEJ	Arbre ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU **ARBRE ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU SP. Z O. O.** ul. AL. KRAŚNICKA 127, 20-718 LUBLIN REGON: 388674321, NIP: 7123417592 tel. 604 438 485, e-mail: biuro@arbre-ak.pl	
BRANŻA	**Autorzy:**	**PODPIS**
ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU	**dr inż. arch. kraj. Piotr Szkołut**	
ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU	**mgr inż. arch. kraj. Daria Makarewicz**	
ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU	**inż. arch. kraj. Monika Recław**	
SPECJALIZACJA	**Konsultanci-eksperci:**	
ANALZIA GIS	**mgr Piotr Kociuba**	
SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONANO-UŻYTKOWEGO	**1. STRONA TYTUŁOWA** **2. SPIS TREŚCI** **3. CZĘŚĆ OPISOWA** **4. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**	
DATA I MIEJSCE OPRACOWANIA: LUBLIN, CZERWIEC 2026		

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OPISOWA 4
NAZWA ZAMÓWIENIA 5
DANE INSTYTUCJI ZAMAWIAJĄCEGO 5
CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA 5

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 6
1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 6
2. PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH 7
3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 10
3.1. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE 10
3.2. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE 11
3.3. UWARUNKOWANIA TECHNICZNE 11
3.4. BADANIA GEOTECHNICZNE 11
3.5. INNE UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE 12
3.6. ISTNIEJĄCA ROŚLINNOŚĆ 12
4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE 12
5. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE 12
5.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW 13
5.2. OGÓLNY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI 13
5.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI ORAZ POZOSTAŁYCH PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW 14
5.4. WIELKOŚĆ MOŻLIWYCH PRZEKROCZEŃ LUB POMNIEJSZENIA PARAMETRÓW POWIERZCHNI LUB WSKAŹNIKÓW 15

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA 15
6. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ 15
7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PRAC PRZEDPROJEKTOWYCH I DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ 16
7.1. Koncepcja zagospodarowania terenu – uszczegółowienie 17
7.2. Wytyczne i wymagania dotyczące opracowania projektu 17
7.3. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót 18
7.4. Dokumentacja powykonawcza 19
8. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE PROWADZENIA ROBÓT I REALIZACJI ZAMÓWIENIA 19
9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU BUDOWY 23
10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY 24
11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI 24
12. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI BUDOWLANYCH 24
13. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA 24
14. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU 25
14.1. Wymagania dotyczące prowadzenia i realizacji robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji 25
14.2. Wymagania dotyczące prowadzenia robót i realizacji związanych z wykonaniem zieleni 25
14.3. Wymagania dotyczące prowadzenia robót odtworzeniowych i zakończenia prac 27
14.4. Harmonogram prac objętych przedmiotowym zamówieniem 28
15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW, BADAŃ I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH 29
15.1. Ogólne wymagania formalno-prawne 29

15.2. Wymagania w zakresie ochrony środowiska **29**
15.3. Wymagania w zakresie gospodarki materiałowej i gospodarki odpadami **30**
15.4. Wymagania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej **30**

CZĘŚĆ INFORMACYJNA **31**
16. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO **32**
17. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ INNE DOKUMENTY I INFORMACJE NIEZBEDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH **34**

ZAŁ. 1. WYPIS I WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

ZAŁ. 2. KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

ZAŁ. 3. BADANIA GEOTECHNICZNE

ZAŁ. 4. INWENTARYZACJA I GOSPODARKA ZIELENI

ZAŁ. 5. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

NAZWA ZAMÓWIENIA

OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE

DANE INSTYTUCJI ZAMAWIAJĄCEGO

NAZWA ZAMAWIAJĄCEGO	Gmina Lublin
REGON	431019514
NIP	946-25-75-811
ADRES SIEDZIBY	Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-101 Lublin

CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy stanowi wytyczne do przeprowadzenia procedury przetargowej w formule zaprojektuj i wybuduj dla zadania pod nazwą „Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego dla 6 obiektów małej retencji w Lublinie", dla obiektu zlokalizowanego przy ul. Weteranów, dz. ew. nr 6/2, ark 6, obr. 0026, (id. 066301_1.0026.AR_6.6/2).

Dopuszczalne jest dokonywanie przez Wykonawcę niezbędnych zmian w zakresie proponowanych rozwiązań na etapie projektowania. Wszystkie zmiany wymagają uzyskania akceptacji Zamawiającego, a także organów administracji, wydających poszczególne uzgodnienia i decyzje.

Podstawa opracowania:

- Umowa z Zamawiającym,
- Kopia mapy zasadniczej, wykonanej dn. 8.05.2026 r., organ wydający: Prezydent Miasta Lublin, pl. Łokietka 1, 20-109 Lublin,
- Wizja lokalna,
- Wypis i wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, sporządzony na podstawie 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 oraz na podstawie art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.);
- Obowiązujące Normy, Ustawy i Rozporządzenia,
- Obowiązujące Standardy Zieleni Miasta Lublin („Zieleń miejska – standardy") przyjęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 51/4/2022.;

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

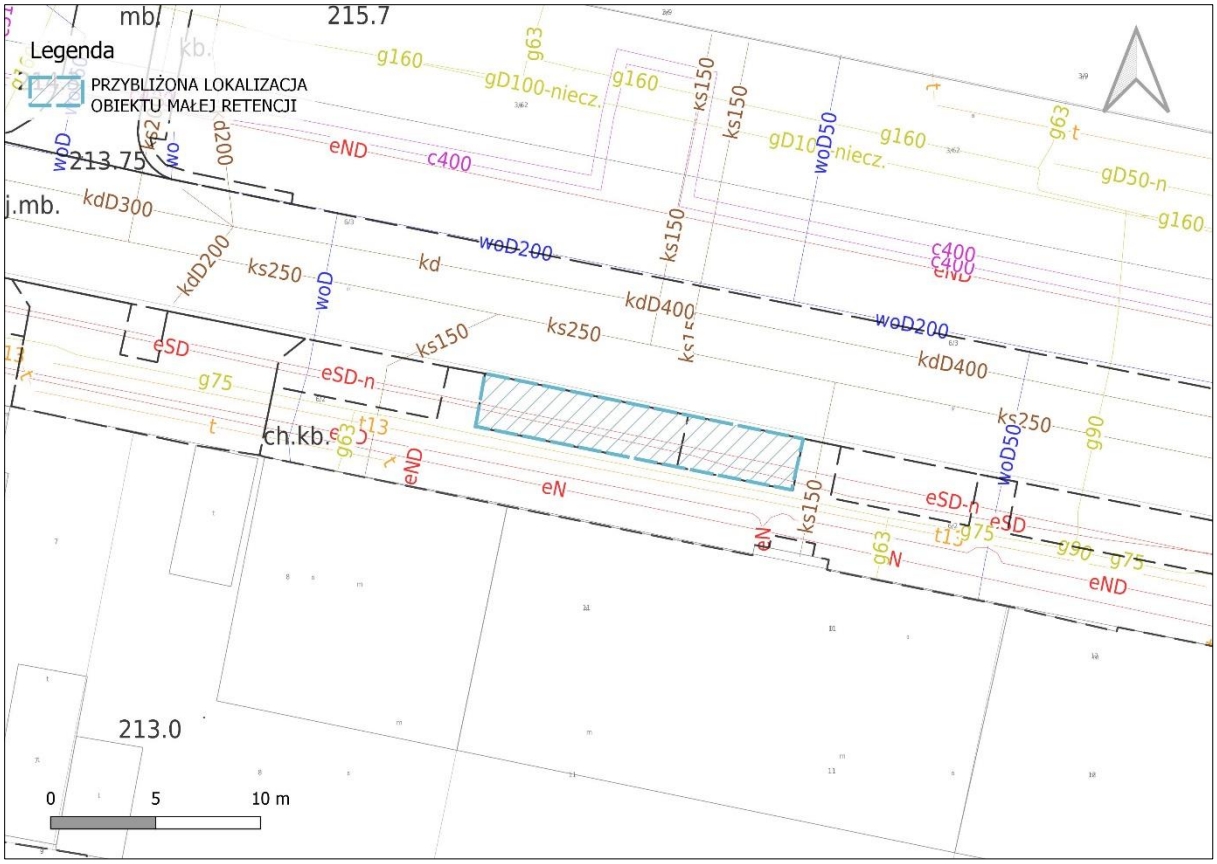
Przedmiotem zamówienia jest:

- opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej: **projektu budowlanego (jeżeli dotyczy)** i **projektu wykonawczego** wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami – zgodnie ze stosownymi przepisami,
- opracowanie **Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót** – zgodnie ze stosownymi przepisami,
- opracowanie **przedmiarów i kosztorysów szczegółowych** – zgodnie ze stosownymi przepisami,
- opracowanie **harmonogramu rzeczowo-finansowego** na realizację robót budowlanych,
- **wykonanie wszelkich robót budowlanych i prac** w związku z realizacją przedmiotu zamówienia,
- uzyskanie wszelkich wymaganych pozwoleń, odstępstw, badań, ekspertyz, uzgodnień, pozwoleń, certyfikatów wynikających z wykonywanej dokumentacji projektowej oraz prowadzonych robót w tym uzyskanie ewentualnych odstępstw od obowiązujących przepisów i norm,
- opracowanie dokumentacji powykonawczej.

dla obiektu małej retencji, zlokalizowanego przy ul. Weteranów, dz. ew. nr 6/2, ark.6, obr. 0026 (066301_1.0026.AR_6.6/2)

Wykonawca, w ramach realizacji przedmiotu zamówienia, zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz innych dokumentów niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji, a także do opracowania i uzyskania zatwierdzenia dokumentacji projektowej. Wykonawca wykona wszelkie roboty budowlane oraz prace związane z zagospodarowaniem terenu, będzie pełnił nadzór autorski nad realizacją robót wykonywanych na podstawie sporządzonej dokumentacji projektowej oraz udzieli gwarancji na wszystkie wykonane przez siebie elementy objęte zamówieniem, w tym na wszystkie zaprojektowane i posadzone rośliny.

Teren opracowania jest własnością Gminy Lublin i znajduje się w zarządzeniu gminnych jednostek organizacyjnych.



Rysunek 1. Plan sytuacyjny – przybliżona lokalizacja obiektu małej retencji.

2. PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

Każdy Wykonawca ubiegający się o udzielenie zamówienia ma możliwość dokonania wizji lokalnej terenu objętego opracowaniem oraz weryfikacji udostępnionych informacji we własnym zakresie, w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.

REALIZACJA ZADANIA WYMAGA PODJĘCIA DZIAŁAŃ W ZAKRESIE:

a) Prac przedprojektowych, w szczególności:

- opracowania harmonogramu prac projektowych oraz terminów uzgodnień,
- wykonania, w razie konieczności, dodatkowych badań gruntowo-wodnych,
- wykonania, w razie konieczności, dodatkowych odwiertów geotechnicznych,
- pozyskania aktualnej mapy zasadniczej lub w razie konieczności mapy do celów projektowych
- jeżeli nastąpi potrzeba, aktualizacji inwentaryzacji istniejącego zagospodarowania terenu w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej, w szczególności inwentaryzacji zieleni oraz projektu gospodarki istniejącą szatą roślinną w zakresie objętym opracowaniem,
- weryfikacji uwarunkowań, w szczególności związanych z istniejącą rzeźbą terenu, infrastrukturą podziemną oraz istniejącym zagospodarowaniem terenu.
- jeżeli nastąpi potrzeba, pozyskania niezbędnych warunków technicznych przebudowy, zabezpieczenia lub przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu,

- wykonania projektu ochrony istniejącego drzewostanu, przeznaczonego do adaptacji,

b) Prac projektowych, w szczególności:

- dopracowania i uszczegółowienia koncepcji,
- opracowania projektu budowlanego (jeżeli dotyczy) i wykonawczego wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem opinii, uzgodnień, zgłoszeń, decyzji administracyjnych, w tym uzgodnień wodnoprawnych oraz innych decyzji lub zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego, o ile będą wymagane dla przyjętych rozwiązań projektowych,
- opracowania innej dokumentacji, niezbędnej do realizacji inwestycji,
- uzgodnienia i zaopiniowania projektu we właściwych jednostkach, w tym (jeżeli niezbędne) zatwierdzenie ew. czasowej organizacji ruchu, opinii niezbędnych wydziałów Urzędu Miasta, uzgodnienia z gestorami sieci, jeżeli dotyczy: dokonanie zgłoszenia robót i pozyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszenia lub pozyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
- opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454),
- opracowanie projektu ochrony drzew na placu budowy zgodnie ze standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym. POD to rodzaj specjalistycznej dokumentacji opracowanej dla potrzeb skutecznej ochrony drzew, zawierającej m.in. typowanie kolizji bezpośrednich, zabiegów ochronnych, rehabilitacyjnych, nadzorów nad wykonaniem. POD stanowi integralną część dokumentacji projektowej,
- opracowanie przedmiarów i kosztorysów szczegółowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458),
- opracowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego na realizację robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa musi zostać sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności, tj.:

- Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2024 r. poz. 1411, ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.; – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.);

– Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454 ze zm.);

– 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;

– Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2026 r. poz. 793);

– Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);

– obowiązujące Standardy Zieleni Miasta Lublin („Zieleń miejska – standardy") przyjęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 51/4/2022.;

c) Prac wykonawczych, w szczególności:

– zapewnienia nadzoru podczas wykonywania robót przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia,
– zapewnienia wszelkich niezbędnych nadzorów wynikających z uzyskanych opinii, zgód pozwoleń i decyzji,
– sprawozdania nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacja projektową zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane oraz aktami wykonawczymi,
– wykonanie wszelkich robót przygotowawczych, ziemnych, budowlanych, ogrodniczych oraz wszelkich robót przewidzianych w dokumentacji projektowej:
  - zabezpieczenie terenu budowy oraz odpowiednie oznakowanie go, umieszczenie tablic informacyjnych,
  - zlokalizowanie ewentualnego zaplecza budowlanego i wyznaczenie szlaków komunikacyjnych, miejsc składowania materiałów budowlanych i postoju maszyn na terenie budowy w sposób nie powodujący zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i minimalizujący zagęszczenie gruntu na terenie budowy,
  - wykonanie wszelkich prac rozbiórkowych i demontażowych,
  - zabezpieczenie istniejących sieci infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
  - zabezpieczenie adaptowanej szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych,
  - wykonanie wszelkich prac przygotowawczych i robót ziemnych,
  - dostawę wszelkich niezbędnych materiałów budowlanych oraz materiału roślinnego,
  - budowę obiektu małej retencji, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - posadzenie roślin wraz z uprawą gleby,
  - wykonanie innych niezbędnych prac wymaganych dla właściwej realizacji inwestycji,
  - wykonanie prac odtworzeniowych, elementów które uległy uszkodzeniu podczas robót,
  - uporządkowanie terenu budowy,

d) Prac powykonawczych, w szczególności:

- opracowanie dokumentacji powykonawczej
- zapewnienie gwarancji na wykonane roboty budowlane, zastosowane materiały oraz wykonane nasadzenia;
- zapewnienia pielęgnacji gwarancyjnej zieleni przez okres wskazany w umowie, obejmującej podlewanie, odchwaszczanie, nawożenie, uzupełnianie ściółki, ochronę roślin oraz wymianę roślin obumarłych lub uszkodzonych.
- wykonania wszelkich czynności niezbędnych do dokonania odbioru końcowego inwestycji i przekazania obiektu do użytkowania

Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej. Wykonanie robót należy zaplanować w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników terenu objętego opracowaniem. Wykonawca zwróci szczególną uwagę na tę kwestię i wybierze rozwiązania gwarantujące bezpieczną realizację i eksploatację obiektu oraz odpowiednią jego trwałość. Wykonawca ma obowiązek przestrzegać powyższych standardów dotyczących sposobu prowadzenia prac i ochrony roślinności na obszarze objętym opracowaniem przed rozpoczęciem prac w terenie.

3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

3.1. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Obszar opracowania znajduje się na działce nr 6/2 (id: 066301_1.0026.AR_6.6/2). Dla terenu opracowania nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar administracyjny miasta Lublin objęty jest Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

Szczegółowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działki 6/2 zawarto w załączniku nr 1 – wypis i wyrys ze Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin tj. 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.

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: https://bip.lublin.eu/strategia-i-planowanie/planowanie-przestrzenne/

Planowana inwestycja nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3.2. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE

Teren opracowania nie jest objęty ochroną konserwatorską. Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieujętej w rejestrze oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3.3. UWARUNKOWANIA TECHNICZNE

a) Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Lublinie w dzielnicy Rury Brygidkowskie, przy ul. Weteranów. Obszar przeznaczony pod realizację niecki infiltracyjnej znajduje się w pasie zieleni usytuowanym pomiędzy jezdnią, a ciągiem pieszym, bezpośrednio przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

Istniejące ukształtowanie terenu charakteryzuje się wyraźnym spadkiem w kierunku wschodnim. Zarówno jezdnia, jak i przyległy ciąg pieszy obniżają się z zachodu na wschód. Dodatkowo teren posiada spadek poprzeczny, kolejno od strony budynków w kierunku pasa zieleni, ciągu pieszego oraz jezdni, co sprzyja powierzchniowemu odpływowi wód opadowych na teren opracowania.

b) Istniejące uzbrojenie terenu

W granicach terenu objętego opracowaniem zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura techniczna. Przez obszar planowanej inwestycji przebiega sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. W bliskim sąsiedztwie terenu opracowania zlokalizowane są sieci: gazowa oraz kanalizacyjna.

Projektowane zagospodarowanie należy dostosować do przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem wymaganych odległości. Zakres planowanych prac należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci istniejących.

Przebieg istniejącej infrastruktury określono na podstawie kopii mapy zasadniczej wykonanej dn. 8.05.2026 r., organ wydający: Prezydent Miasta Lublin, pl. Łokietka 1, 20-109 Lublin, stanowiącej załącznik nr. 2.

Przed rozpoczęciem robót ziemnych wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualnego przebiegu uzbrojenia terenu. W przypadku ujawnienia dodatkowego uzbrojenia prace należy prowadzić zgodnie z wytycznymi właściciela sieci, z zachowaniem szczególnej ostrożności.

3.4. BADANIA GEOTECHNICZNE

Dla terenu objętego opracowaniem wykonano badania geotechniczne, które wskazują, że strefę powierzchniową tworzy nasyp o miąższości ok. 0,3 m. Poniżej podłoże rodzime budują grunty spoiste w postaci pyłów, głębiej pyłów lessowych o konsystencji zmieniającej się na głębokości od twardoplastycznej do zwartej. W

wykonanym otworze badawczym nie stwierdzono występowania zwierciadła wód gruntowych. Jednocześnie wskazano możliwość okresowego stagnowania wód opadowych i roztopowych na powierzchni terenu.

Rozpoznane warunki gruntowo – wodne nie wskazują przeciwskazań do realizacji planowanej niecki retencyjnej. Przy projektowaniu należy uwzględnić spoisty charakter gruntów rodzimych.

Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić warunki gruntowo-wodne przy projektowaniu i realizacji ogrodów deszczowych.

Szczegółową dokumentację z przebiegu badań stanowi załącznik nr 3.

3.5. INNE UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

Realizacja przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu i wykonaniu niecki retencyjnej powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, wytycznymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

3.6. ISTNIEJĄCA ROŚLINNOŚĆ

Teren objęty opracowaniem jest terenem biologicznie czynnym, na którym zinwentaryzowano1 szt. klonu pospolitego.

Przedstawienie graficzne stanowi załącznik nr 4 – Inwentaryzacja i gospodarka zieleni.

4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie niecki retencyjnej infiltracyjnej stanowiącej element błękitno – zielonej infrastruktury, służącej retencji, wód opadowych i roztopowych pochodzących z przyległych powierzchni utwardzonych oraz terenu zieleni, na którym jest zlokalizowana.

Projektowane rozwiązanie powinno zapewniać ograniczenie odpływu wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz ograniczyć spływ powierzchniowego i powstawanie zastoisk poprzez ich zatrzymanie, oraz infiltrację wód do gruntu. Zastosowane rozwiązania mają na celu poprawę lokalnego bilansu wodnego, zwiększenie retencji, ograniczenie skutków intensywnych opadów oraz wspomaganie naturalnego obiegu wody. Rozwiązanie powinno pełnić również funkcję przyrodniczą i estetyczną poprzez wprowadzenie odpowiednio dobranej roślinności odpornej na okresowe zalewanie i przesuszenie, sprzyjającej zwiększeniu bioróżnorodności oraz poprawie estetyki przestrzeni.

5. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Realizacja przedsięwzięcia obejmować będzie następujące roboty:

- Zabezpieczenie terenu,

- Przygotowanie i oczyszczenie terenu,
- Zabezpieczenie istniejącej roślinności,
- Wykonanie wykopu pod nieckę retencyjną,
- Dostawę i rozładunek niezbędnych do wykonania zadania materiałów budowlanych,
- Wykonanie niecki retencyjnej,
- Wykonanie infrastruktury towarzyszącej (jeżeli dotyczy),
- Dostawę i rozładunek materiału roślinnego,
- Nasadzenia zieleni,
- Uprzątnięcie terenu.

Projektowana niecka retencyjna powinna zostać zaprojektowana i wykonana w sposób zapewniający skuteczne przejmowanie, retencjonowanie, podczyszczanie oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z przyległych powierzchni. Projektowane rozwiązanie powinno spełniać następujące wymagania:

- zapewniać retencję oraz infiltrację wód opadowych do gruntu,
- zapewnić dopływ wód opadowych z przyległych nawierzchni poprzez odpowiednio zaprojektowane wloty/szczeliny, zabezpieczone przed wypłukiwaniem gruntu i erozją
- zapewnić równomierny dopływ wody oraz infiltrację wód opadowych,
- zapewniać bezpieczne użytkowanie obiektu poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu oraz eliminację elementów mogących stwarzać zagrożenie,

5.1. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW

L.P	RODZAJ POWIERZCHNI	ilość	jednostka
1.	**Projektowane obiekty małej retencji**		
	– niecka retencyjna infiltrująca w gruncie(głębokość 20 cm)	21,9	m^2
2.	**Projektowana zieleń**		
	– powierzchnia nasadzeń	19,6	m^2

** - Ostateczna ilość, wielkość i lokalizacja elementów zostaną określone przez Wykonawcę na etapie opracowania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem estetyki charakteru miejsca, bezpieczeństwa użytkowników oraz funkcji. Wszelkie zmiany na etapie projektowym i wykonawczym należy uzgodnić z Zamawiającym

5.2. OGÓLNY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI

Z terenu zlewni zagospodarowano wody opadowe poprzez wprowadzenie rozwiązania z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, jakim jest niecka retencyjna, umożliwiający gospodarowanie wód opadowych metodami naturalnymi i/lub bazującymi na naturalnych. Obszarem odwadniania są dachy sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone, z których wody opadowe są odprowadzane przy pomocy naturalnego ukształtowania terenu.

Całkowita ilość wody deszczowej do zagospodarowania w obrębie zlewni wynosi 2,55 m^3.

Zaproponowane rozwiązanie umożliwi zagospodarowanie 100% wody opadowej w obrębie zlewni.

5.3. SZCZEGÓŁOWY OPIS PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI ORAZ POZOSTAŁYCH PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW

Rozmieszczenie oraz szczegóły rozwiązania przedstawiono w załączniku nr 5.

5.3.1. NIECKA RETENCYJNA

W ramach realizacji zadania przewiduje się wykonanie jednej niecki retencyjnej o powierzchni **21,9 m²** i głębokości 0,2 m. Wymagana pojemność retencyjna niecki: **2,55 m³.**

Pod nieckę retencyjną należy wykonać wykop. Wykonawca zobowiązany jest zagospodarować urobek pozyskany z wykopów. Podłoże należy przygotować zgodnie z wymaganiami gatunkowymi sadzonych roślin, z uwzględnieniem odpowiedniej głębokości sadzenia. Po przygotowaniu podłoża należy ułożyć geowłókninę separacyjno-filtracyjną oraz wykonać w niej nacięcia w miejscach planowanych nasadzeń. W przygotowanych otworach należy posadzić rośliny znoszące zarówno okresowe zalewanie, jak i suszę, a następnie cały obszar uzupełnić warstwą antyerozyjną. Dno niecki retencyjnej należy wykonać jako przepuszczalne, zapewniające infiltrację wód opadowych do gruntu.

Realizacja niecki retencyjnej wymaga uzyskania odpowiednich uzgodnień wodnoprawnych.

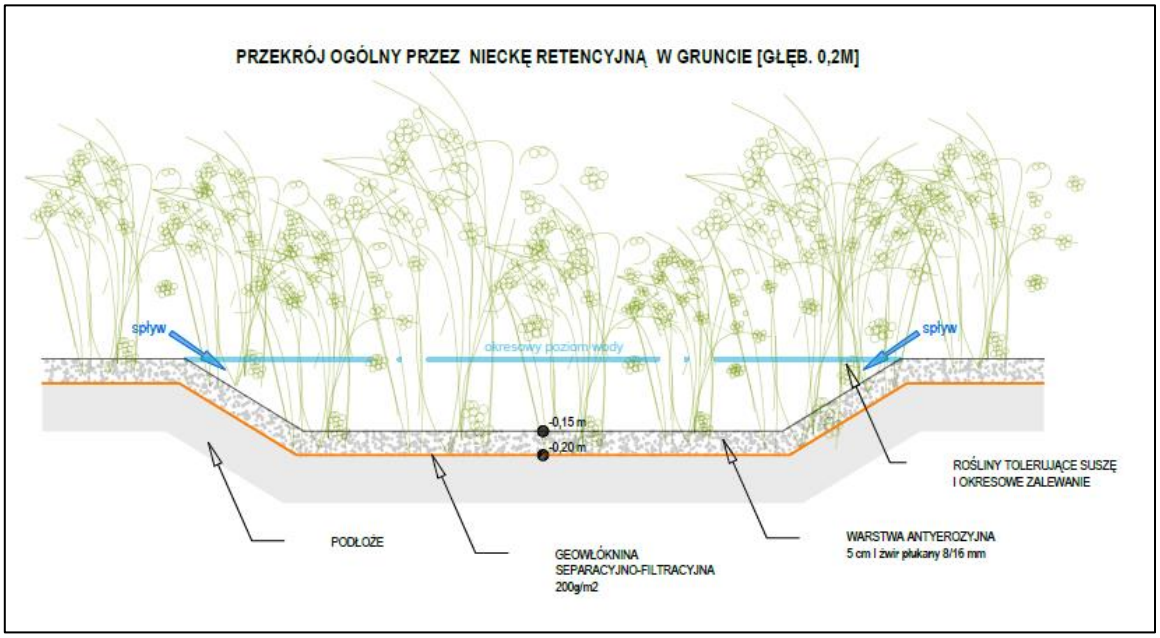
Konstrukcja niecki retencyjnej (głębokość 0,2 m):

– rośliny tolerujące susze i okresowe zalewanie

5 cm – warstwa antyerozyjna, szer. 20 cm, żwir płukany 8,16 mm

– geowłóknina separacyjno-filtracyjna 200g/m2

– podłoże



Rysunek 2. Przekrój ogólny przez nieckę retencyjną infiltrującą w gruncie.

5.4. WIELKOŚĆ MOŻLIWYCH PRZEKROCZEŃ LUB POMNIEJSZENIA PARAMETRÓW POWIERZCHNI LUB WSKAŹNIKÓW

Dopuszczalne wielkości możliwych przekroczeń w zakresie wielkości i parametrów technicznych projektowanych elementów zagospodarowania terenu wynoszą +/- 5%.

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

6. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Projekt musi być zgodny z postanowieniami, uzgodnieniami, opiniami, zatwierdzeniami, zapisami decyzji administracyjnych oraz innymi przepisami mającymi zastosowanie przy realizacji projektu;

***Jeśli będzie wymagane, należy uzyskać warunki i uzgodnienia od wszelkich podmiotów, których stanowisko będzie niezbędne do realizacji zadań w formule zaprojektuj i wybuduj, między innymi*:**

- Wydział Planowania Urzędu Miasta Lublin – potwierdzenie zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- gestorzy sieci uzbrojenia terenu – uzgodnienia dotyczące zbliżeń lub ewentualnych kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną;
- zarządca terenu lub właściciel nieruchomości – uzyskanie wymaganych zgód na prowadzenie robót, jeżeli będą wymagane;
- właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej – dokonanie zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (jeżeli dotyczy),
- właściwe organy administracji publicznej – uzyskanie innych opinii, uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami prawa, niezbędnych do realizacji inwestycji;

Szczegółowy zakres i formę Projektu Budowlanego określa ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454, ze zm.). Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności prawem budowlanym wraz z aktami wykonawczymi, wiedzą techniczną oraz normami technicznymi.

W projekcie należy uwzględnić warunki i wymagania określone w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Wskazane powyżej elementy wymagane przez Zamawiającego nie stanowią zamkniętego katalogu. Wykonawca rozszerzy dokumentacje o inne elementy, wymagane przepisami prawa lub niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAKRESU PRAC PRZEDPROJEKTOWYCH I DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Dokumentacja projektowa (projekt budowlany i/lub wykonawczy) powinna uwzględniać projekt branży architektury- krajobrazu oraz wszystkie opracowania wynikające z obowiązujących przepisów, postanowień, opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych oraz założeń programowych, warunków technicznych wydanych przez właścicieli urządzeń infrastruktury. W dokumentacji projektowej nie mogą być przyjęte rozwiązania konkretnej firmy, należy przyjmować rozwiązania o danych parametrach technicznych, które muszą być podane w opracowaniu.

Oferowana cena za prace projektowe powinna obejmować kompleks czynności i kosztów z nimi związanych łącznie z opłatami pobieranymi przez urzędy i instytucje z tytułu uzgodnień prac projektowych oraz zakupem map i podkładów geodezyjnych, wypisów z ewidencji gruntów, kosztów niezbędnych badań i inne w tym miejscu niewyszczególnione.

Wykonawca musi zapewnić w zespole udział projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia. Wykonawca wykaże, że dysponuje zespołem osobowym składającym się z niżej wymienionych osób, przy czym

Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji:

- co najmniej jedną osobą do projektowania w branży architektura krajobrazu, posiadającą wykształcenie wyższe na kierunku architektura krajobrazu, a także posiadającą przynajmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe,
- co najmniej jedną osobą posiadającą wykształcenie i uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych.

Kompletną dokumentację projektową należy dostarczyć Zamawiającemu w następującej formie:

- w formie papierowej oraz w formie elektronicznej na nośniku pendrive:
- dla rysunków: w formacie DWG/DXF oraz PDF,
- dla tekstów: w formacie DOC lub DOCX,
- dla zestawień: w formacie XLS lub XLSX,
- dla dokumentów skanowanych: w formacie PDF lub TIFF.

7.1. Koncepcja zagospodarowania terenu – uszczegółowienie

Przed przystąpieniem do właściwych prac projektowych wybrany Wykonawca wykona uszczegółowioną koncepcję zagospodarowania terenu, uwzględniającą rozmieszczenie wszystkich elementów. Koncepcja powinna zostać wykonana na aktualnej mapie do celów projektowych lub aktualnej mapie zasadniczej.

Koncepcja ma przedstawiać szczegółowe rysunki:

- projektowanych rozwiązań małej retencji,
- lokalizacji i parametrów obiektów małej retencji,
- projektowanych elementów uzupełniających,
- lokalizacji i parametrów elementów uzupełniających,
- zieleni z oznaczeniem lokalizacji poszczególnych gatunków na mapie,

Ponad to:

- opis techniczny ww. elementów,
- mapę z naniesioną inwentaryzacją drzew oraz lokalizacją ww. elementów w terenie.
- mapę z projektem gospodarki drzewostanem i projektem ochrony drzew w celu minimalizowania skutków planowanych robót budowlanych na istniejącą roślinność.

7.2. Wytyczne i wymagania dotyczące opracowania projektu

Wykonawca przygotuje kompletną dokumentację projektową uwzględniającą projekty w branży zieleni oraz innych branż niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia wraz ze szczegółowymi Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót oraz wszystkie inne opracowania wynikające z obowiązujących przepisów, postanowień i decyzji administracyjnych wraz z klauzulą o kompletności dokumentacji. Dokumentacja będzie posiadać oświadczenie Wykonawcy, podpisane przez projektantów odpowiedzialnych za spełnienie tych wymagań, że została wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Opracowania graficzne muszą być wykonane na aktualnych mapach do celów projektowych lub zasadniczych, w zależności od zakresu projektowanego przedsięwzięcia. Wykonana dokumentacja powinna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa a w szczególności prawem budowlanym, wraz z aktami wykonawczymi, z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz normami technicznymi.

Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić ryzyko zmian w aktach prawnych, przepisach technicznych i konieczności uwzględniania ich w opracowaniu wszystkich dokumentów powstałych w wyniku realizacji zamówienia.

Cały przedmiot zamówienia Wykonawca ma obowiązek zaprojektować i wykonać w sposób oszczędny tzn. w oparciu o zasadę dążenia do uzyskania założonych w tym programie efektów przy jak najniższej kwocie wydatków.

Przedmiot zamówienia należy wykonać w sposób umożliwiający użytkowanie przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z definicją „projektowania uniwersalnego" oraz obowiązującymi przepisami prawa. Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być zgodne z zasadami dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji.

Projekt budowlany i/lub wykonawczy dla danej lokalizacji ma uwzględniać wszystkie elementy przeznaczone do realizacji w ramach prac wykonawczych, w tym m.in.:

- projekt zagospodarowania terenu,
- projektowane lokalizacje i parametry elementów zagospodarowania,
- projekt zieleni (projekt nasadzeń, krzewów, bylin oraz innych innowacyjnych/autorskich kompozycji zieleni zaproponowanych na etapie projektu szczegółowego).

Projekt zagospodarowania terenu powinien być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679) oraz uwzględniać zastane i projektowane elementy:

- ukształtowanie terenu, w tym planowany układ spływu wód opadowych;
- układ komunikacyjny w tym ciągi piesze i jezdne;
- elementy małej architektury;
- inwentaryzację szaty roślinnej (drzewa, krzewy i inne naturalne formy pokrycia terenu);
- gospodarkę drzewostanem i inną zastaną roślinnością.

Wykonawca, działając w imieniu Zamawiającego, będzie zobowiązany m.in. do: uzyskania uzgodnień, decyzji oraz opinii dla rozwiązań projektowych związanych z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz (jeżeli dotyczy) do skutecznego zgłoszenia wykonywania robót budowlanych / pozwolenia na budowę.

7.3. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót

Forma i zakres dokumentacji projektowej, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r., (Dz.U. 2021 poz. 2454 tj. z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Programu Funkcjonalno – Użytkowego. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót powinny zostać sporządzone dla każdego rodzaju robót budowlanych wynikających z dokumentacji projektowej opracowywanej przez Wykonawcę i po zatwierdzeniu przez Zamawiającego będą stanowiły podstawę do oceny wykonania i odbioru robót niezbędnych dla zrealizowania przedmiotu zamówienia.

Jeżeli po opracowaniu Dokumentacji projektowej przez Wykonawcę wyniknie potrzeba wykonania robót budowlanych, na które w niniejszym PFU nie załączono odpowiednich warunków wykonania i odbioru robót, Wykonawca opracuje i przedstawi do przeglądu i akceptacji Zamawiającemu dodatkowe STWiORB na te roboty

oraz wykona te roboty w ramach ceny wynikającej z Umowy. Warunki wykonania i odbioru robót uzupełniają program funkcjonalno-użytkowy w zakresie wymagań technicznych, a zawarte w nich wymagania w zakresie materiałów i ich jakości, sprzętu, środków transportowych, warunków wykonania robót, badań i kontroli jakości, należy traktować jako minimalne w stosunku do wymagań jakie będą zawarte w opracowywanych przez Wykonawcę Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.

7.4. Dokumentacja powykonawcza

Po zakończeniu prac, nie później niż w dniu zgłoszenia do odbioru końcowego zamówienia, Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumentację powykonawczą w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej, która zawierać będzie m.in. wszelkie wymagane uzgodnienia i opinie, instrukcję użytkowania i konserwacji obiektów małej retencji oraz zieleni wraz z szacunkowymi kosztami brutto rocznych prac związanych z pracami konserwacyjnymi.

Dokumentacja powykonawcza powinna zawierać m.in. dokumentację projektową z naniesionymi zmianami i uzupełnieniami, dokonanymi w trakcie wykonywania robót, deklaracje zgodności zastosowanych materiałów z Polską Normą, Normą Europejską, Specyfikacją Techniczną, Aprobatą Techniczną, wyniki pomiarów geodezyjnych wykonywanych przez służbę geodezyjną Wykonawcy, wyniki badań rutynowych i dodatkowych wskazanych przez Nadzór.

8. WYMAGANIA OGÓLNE DOTYCZĄCE PROWADZENIA ROBÓT I REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Prace budowlane należy wykonać:

- w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami oraz normami techniczno-budowlanymi,
- z należytą ostrożnością dla istniejącej zielni, poprzez zabezpieczenie szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych, w tym prowadzenie robót w sposób, który nie będzie kolidować z systemami korzeniowymi dużych drzew i ich nie uszkodzi - stosowanie ogrodzeń panelowych wygradzających istniejące grupy drzew i krzewów przewidzianych do zachowania oraz dróg tymczasowych,
- w przypadku uszkodzenia infrastruktury terenu Wykonawca zobowiązany jest na koszt własny do odtworzenia i naprawy,
- przy zachowaniu należytej odległości od istniejącej infrastruktury podziemnej i nadziemnej,
- z uwzględnieniem tyczenia geodezyjnego elementów projektowanego zagospodarowania terenu,
- z uwzględnieniem naprawy istniejącej szaty roślinnej zniszczonej w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
- z uwzględnieniem wszelkich robót odtworzeniowych,
- z uwzględnieniem innych niezbędnych prac,
- z uwzględnieniem uporządkowania terenu budowy.

Wykonawca w ramach wynagrodzenia zobowiązany jest do:

1. Dokonania potwierdzenia bądź weryfikacji danych wyjściowych do projektowania, przygotowanych przez Zamawiającego i w uzasadnionych wypadkach dostosowania ich tak, aby zagwarantować osiągnięcie wymagań zawartych w PFU. Wykonawca na własny koszt wykona wszystkie badania i analizy uzupełniające niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca musi zapewnić w zespole udział wykonawców posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje do prowadzenia i wykonywania robót budowlanych. Wykonawca wykaże, że dysponuje zespołem osobowym składającym się z niżej wymienionych osób, przy czym Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji:
   - co najmniej jedną osobą do kierowania robotami w branży architektura krajobrazu i sprawującej nadzór dendrologiczny nad istniejącą zielenią, posiadającą wykształcenie wyższe na kierunku architektura krajobrazu, a także posiadającą przynajmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe,
   - co najmniej jedną osobą posiadającą wykształcenie i uprawnienia do kierowania robotami w specjalności sanitarnej.
3. Wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zaakceptowana przez Zamawiającego dokumentacją projektową, Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót, zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawa budowlanego, decyzjami, opiniami i uzgodnieniami.
4. Protokolarnego przejęcia terenu budowy.
5. Zabezpieczenia terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki zamówienia oraz jego przeznaczenia.
6. Pozyskania miejsca, zorganizowania zaplecza budowy wraz z doprowadzeniem potrzebnych mediów, ponoszenia kosztów ich zużycia w okresie realizacji robót. Zaplecze budowy Wykonawca zlokalizuje w miejscu, jak najmniej uciążliwym dla użytkowników terenów przyległych do terenu inwestycji.
7. Demontażu zaplecza budowy oraz urządzeń i obiektów tymczasowych po zakończeniu budowy, doprowadzenia wykorzystanego terenu co najmniej do stanu i wyglądu pierwotnego.
8. Zapewnienia stałego utrzymania porządku i czystości wewnątrz i bezpośrednio na zewnątrz terenu budowy oraz utrzymania w stanie estetycznym ogrodzeń i obiektów tymczasowych budowy.
9. Zorganizowania i zabezpieczenia terenu budowy oraz zapewnienia stałych warunków widoczności w dzień i w nocy wszystkich elementów oznakowania. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność i zobowiązany jest do likwidacji szkód wyrządzonych osobom trzecim na terenie budowy i na terenie przyległym do terenu budowy, na skutek własnej działalności lub swoich podwykonawców, w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
10. Ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku ze zdarzeniami losowymi, odpowiedzialności cywilnej oraz następstw nieszczęśliwych wypadków, dotyczących pracowników i osób trzecich, które to wypadki mogą powstać w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, a w tym z ruchem pojazdów mechanicznych.

11. Zawiadamianie Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu.
12. Umożliwienia Zamawiającemu sprawdzenia każdej roboty, która zanika lub ulega zakryciu.
13. W uzasadnionych przypadkach na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek odkryć lub wykonać otwory niezbędne dla zbadania robót, o ile wcześniej nie poinformował Zamawiającego o gotowości robót do odbioru, a następnie na własny koszt przywrócić stan poprzedni.
14. Odpowiedniego oznakowania terenu robót i zaplecza budowy oraz dodatkowego niezbędnego obszaru przy uwzględnieniu wymagań w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego, przepisów BHP oraz bezpiecznego wykonania robót.
15. Stosowania przy wykonywanych pracach sprzętu, który nie spowoduje hałasu i wibracji ponad dopuszczalne normy, ograniczenia pracy maszyn na tzw. „jałowym biegu".
16. Zastosowania środków organizacyjnych i technicznych w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi pochodzącymi od pracujących maszyn i urządzeń pracujących w ramach realizacji przedmiotu zamówienia.
17. Poniesienia wszelkich kosztów związanych z: wykonaniem dróg dojazdowych, montażowych i innych niezbędnych do realizacji zamówienia, zapewnienie niezbędnych nadzorów technicznych ze strony właścicieli urządzeń obcych oraz ze strony służb miejskich w celu prawidłowego prowadzenia robót,
18. Koordynowania robót podwykonawców.
19. Prowadzenia robót w takim systemie, który zagwarantuje wykonanie robót w zakładanym terminie umownym oraz zgodnie z opracowanym przez Wykonawcę i zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramem robót.
20. Dokonywania wszelkich niezbędnych uzgodnień związanych z realizacją zakresu zamówienia,
21. Przerwanie robót na żądanie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego lub Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem.
22. Wykonania wszelkich czynności dodatkowych wynikających z przyjętej technologii wykonania robót oraz wynikających z dostępu do miejsca robót, w tym zabezpieczenia infrastruktury na czas prowadzenia robót oraz okolicznych budynków i innych obiektów budowlanych zlokalizowanych w okolicy budowy, konserwacji urządzeń zabezpieczających i oznakowania.
23. Regulacji urządzeń uzbrojenia podziemnego wykonywanych lub przebudowywanych nawierzchni drogowych oraz trawników.
24. Zabezpieczenia sąsiednich obiektów i urządzeń na czas prowadzenia robót oraz zapewnienia dostępu do wszystkich posesji przez cały czas trwania robót.
25. Wykonania wszelkich, wymaganych przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego Programów Zapewnienia Jakości niezbędnych do zrealizowania umowy.
26. Uwzględnienia w cenie ofertowej kosztów związanych z ewentualnym wydłużeniem robót (prace zabezpieczające itp.) spowodowanych koniecznością zastosowania zimowej przerwy technologicznej. Konieczność zastosowania w/w przerwy nie może być podstawą do żądania od Zamawiającego zwrotu kosztów spowodowanych faktem przedłużenia czasu na ukończenie robót budowlanych.

27. Zabezpieczenia istniejącej zieleni w sąsiedztwie prowadzonych robót zgodnie zatwierdzonym Projektem Ochrony Drzew i dbałości o przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska.
28. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów dotyczących ochrony środowiska na terenie budowy i na terenie przyległym do terenu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
29. Sprawowania nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacją projektową zgodnie z Prawem budowlanym.
30. Opracowania harmonogramu robót budowlanych oraz prac projektowych w formie i zakresie uzgodnionym z Zamawiającym w ramach przyjętej ceny ofertowej.
31. Wykonania wszelkich czynności dodatkowych wynikających z przyjętej technologii wykonania robót oraz wynikających z dostępu do miejsca robót, w tym zabezpieczenia infrastruktury na czas prowadzenia robót oraz okolicznych budynków i innych obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze oddziaływania budowy.
32. Usunięcia wszelkich nieprzewidzianych w projekcie kolizji i przeszkód, na które ewentualnie natrafi w trakcie wykonywania robót po ich zidentyfikowaniu. Kolizje i przeszkody Wykonawca ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu, przedstawiając sposób ich usunięcia. Jeżeli usunięcie takiej kolizji wymaga sporządzenia dodatkowej dokumentacji projektowej i/lub dokonania uzgodnień, to jest to obowiązkiem Wykonawcy.
33. Wszelkie prace ziemne należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę znaków osnowy geodezyjnej zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm.).
34. Zgłoszenia do właściwego Geodety w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia kolidujących punktów osnowy geodezyjnej, a następnie odtworzenie tych punktów w terenie,
35. Wywiezienia i utylizacji po rozbiórkach budowlanych ziemi, ewentualnych odpadów gabarytowych, betonowych, stalowych i innych.
36. Utrzymania terenu budowy i dróg dojazdowych w należytym stanie technicznym i bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów, śmieci.
37. Używania materiałów i wyrobów posiadających aprobaty techniczne, świadectwo dopuszczenia do stosowania, atesty, udokumentowane źródło pochodzenia. Wszystkie materiały i urządzenia przed ich wbudowaniem muszą zostać zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego lub innego przedstawiciela Zamawiającego. Wszystkie certyfikaty, atesty i deklaracje i karty katalogowe powinny być załączone do dokumentacji. Wszystkie materiały, urządzenia i sprzęt dostarcza Wykonawca.
38. Zagospodarowania materiałów pochodzących z rozbiórki zgodnie z Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.).
39. Przed przystąpieniem do robót wykonawca sporządzi inwentaryzację fotograficzną przyległych do terenu budowy obiektów i okolicznych dróg oraz dróg dojazdowych do budowy. W przypadku ewentualnych uszkodzeń w wyniku przejazdów pojazdów budowy, pracy sprzętu budowlanego czy z powodu innych

przyczyn powstałych w związku z wykonywanym przez Wykonawcę pracami, Wykonawca naprawi uszkodzone elementy we własnym zakresie i na swój koszt.

40. Usunięcia wszelkich wad ujawnionych w trakcie odbioru końcowego przedmiotu Umowy oraz w okresie rękojmi.
41. Przygotowania od strony technicznej i czynnego udziału w odbiorach technicznych, końcowym i ostatecznym przedmiotu zamówienia.
42. Pozostałe wymagania i warunki dotyczące zakresu i realizacji przedmiotu umowy określać będą dokumentacja projektowa wraz ze Szczegółowymi Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych oraz Specyfikacja Warunków Zamówienia.
43. Jeżeli w trakcie prac montażowych powstanie urobek z wykopów. Wykonawca zobowiązany jest zagospodarować pozyskany urobek. Zagospodarowanie musi być zgodne z zasadami utylizacji składowania materiałów odpadowych określonymi w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.). Wykonawca zawrze w swoich cenach koszty związane z zagospodarowaniem urobku, a także jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu wszystkich niezbędnych protokołów z tym związanych.
44. Nie dopuszcza się wykorzystania podczas realizacji prac podłoża wyprodukowanego na bazie torfu.
45. Zapewnienie nadzoru nad pracami przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia
46. Ubezpieczenie budowy i robót zgodnie z postanowieniami Umowy.
47. Stosowanie i proponowanie najkorzystniejszych dla Zamawiającego rozwiązań z punktu widzenia ekonomicznego i technicznego.
48. Utrzymywanie w czasie realizacji robót terenu w stanie bez przeszkód komunikacyjnych, a także usuwanie zbędnych materiałów, odpadów i śmieci. Odpady i śmieci powstałe w wyniku wykonywania robót zostaną wywiezione przez Wykonawcę w ramach wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy. Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające przyjęcie odpadów przez składowiska oraz dokonanie stosownych opłat.
49. Zabezpieczenie przeciwpożarowego, ochrony znajdującego się na terenie robót budowlanych mienia oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, w tym również przestrzeganie wszystkich przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy i ponoszenie pełnej odpowiedzialności za pracowników w przypadku szkody powstałej w wyniku prowadzenia robót do czasu protokolarnego przekazania terenu Zamawiającemu.

9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU BUDOWY

Przed przystąpieniem do robót zasadniczych Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich prac przygotowawczych, niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji. Roboty przygotowawcze należy prowadzić z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa zasad bezpieczeństwa oraz uwzględnić ochronę istniejącej infrastruktury technicznej i zieleni przeznaczonej do zachowania.

Wymagania dotyczące robót związanych z przygotowaniem terenu obejmują:

- wygrodzenie i oznakowanie placu budowy;
- zabezpieczenie adaptowanej szaty roślinnej zgodnie z Projektem ochrony drzew (POD) na terenie inwestycji;
- organizację placu budowy;
- tyczenie elementów projektowanego zagospodarowania terenu;
- roboty związane z wytyczeniem i budową dojazdu do terenu budowy;
- zabezpieczenie istniejącego uzbrojenia podziemnego (jeśli jest taka konieczność)
- oczyszczenie terenu z zanieczyszczeń, karczowanie zarośli, wycinka i karczowanie drzew i krzewów przeznaczonych do usunięcia w Dokumentacji Projektowej,
- usunięcie warstwy humusu w miejscach przewidzianych pod roboty ziemne oraz jej zagospodarowanie zgodnie z dokumentację projektową
- wykonanie niezbędnych odkrywek kontrolnych w miejscach kolizji z istniejącym uzbrojeniem (jeżeli zajdzie taka potrzeba)

10. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY

Nie dotyczy.

11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI

Nie dotyczy.

12. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI BUDOWLANYCH

Przed przystąpieniem do robót ziemnych Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia aktualnego przebiegu istniejącego uzbrojenia terenu. W przypadku ujawnienia dodatkowych sieci lub urządzeń uzbrojenia terenu prace należy prowadzić zgodnie z wytycznymi ich właścicieli lub gestorów, z zachowaniem szczególnej ostrożności.

Projektowane zagospodarowanie terenu należy dostosować do przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu, z zachowaniem wymaganych przepisami odległości. W razie konieczności zakres planowanych prac należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci.

13. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA

Nie dotyczy.

14. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

14.1. Wymagania dotyczące prowadzenia i realizacji robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji

W ramach robót związanych z wykonaniem obiektów małej retencji Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania wszystkich prac niezbędnych do zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania oraz trwałości. Roboty należy prowadzić zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

W ramach robót związanych z budową obiektów małej retencji należy wykonać:

- wykonanie wykopu pod projektowaną nieckę,
- przygotowanie i odpowiednie wyprofilowanie dna niecki;
- ułożenie warstwy antyerozyjnej i geowłókniny
- wykonanie obrzeży lub innych elementów towarzyszących wykończeniowych, jeżeli przewiduje je dokumentacja projektowa;
- przygotowanie gleby pod sadzenie roślin,

14.2. Wymagania dotyczące prowadzenia robót i realizacji związanych z wykonaniem zieleni

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót związanych z zagospodarowaniem zieleni zgodnie z dokumentacje projektową, zasadami sztuki ogrodniczej, wymaganiami dotyczącymi materiału roślinnego oraz Standardami Zieleni dla miasta Lublin. Rośliny powinny być zdrowe, wolne od chorób i uszkodzeń oraz spełniać jakościowe wymagania obowiązujących norm i specyfikacji.

W ramach robót związanych z wykonaniem zieleni należy wykonać:

- zakup, dostawę i rozładunek, krzewów, bylin, traw ozdobnych,
- wykonanie nasadzeń krzewów, bylin, traw ozdobnych
- podlanie posadzonych roślin
- roczną pielęgnację drzew, rabat i trawników.

Uwaga!!!

Wykonanie nasadzeń roślinnych

Niedopuszczalne jest stosowanie gatunków inwazyjnych. Listę gatunków inwazyjnych zawarto w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 2022 r. w sprawie listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Unii i listy inwazyjnych gatunków obcych stwarzających zagrożenie dla Polski, działań zaradczych oraz środków mających na celu przywrócenie naturalnego stanu ekosystemów (Dz. U. 2022 poz.2649).

Materiał szkółkarski musi być czysty odmianowo i wyprodukowany zgodnie z zasadami agrotechniki szkółkarskiej oraz Zaleceniami jakościowymi dla ozdobnego materiału szkółkarskiego – wydanymi przez Związek Szkółkarzy Polskich w 2018 roku. Rośliny muszą być zdrowe, zdrewniałe, zahartowane oraz prawidłowo uformowane z zachowaniem charakterystycznego dla gatunku i odmiany pokroju oraz zbliżone do siebie pod kątem

wysokości, średnicy i długości pędów. System korzeniowy musi być dobrze wykształcony, zwarty, odpowiedni do wieku rośliny i sposobu uprawy.

Krzewy przeznaczone do nasadzeń w ramach gatunku i odmiany powinny być wyrównane pod względem wielkości, kształtu, zabarwienia i stopnia rozwoju. Winny być uformowane z zachowaniem pokroju charakterystycznego dla gatunku i odmiany oraz posiadać następujące cechy:

- minimum 5 pędów o długości części nadziemnej minimum 1/3 wysokości typowej dla danego gatunku,
- krzewy płożące – rozpiętość części nadziemnej minimum 50cm/50cm,
- pędy równomiernie rozmieszczone w typowy dla odmiany sposób,
- dobra kondycja zdrowotna, bez oznak chorób i żerowania szkodników,
- bryła korzeniowa powinna być w pojemnikach typu min. C3–C5 w zależności od wzrostu poszczególnych gatunków, prawidłowo uformowana, przerośnięta i nieuszkodzona.

Projektowane nasadzenia bylin powinny charakteryzować się następującymi parametrami: pojemnik – min. P9 lub C1,5, sadzonki przynajmniej dwuletnie. Gęstość sadzenia charakterystyczna dla danego gatunku i odmiany - średnio 7-9 szt./m2.

Materiał szkółkarski musi być czysty odmianowo i wyprodukowany zgodnie z zasadami agrotechniki szkółkarskiej oraz Zaleceniami jakościowymi dla ozdobnego materiału szkółkarskiego – wydanymi przez Związek Szkółkarzy Polskich w 2018 roku oraz Standardami Zieleni dla miasta Lublin. Rośliny muszą być zdrowe, zdrewniałe, zahartowane oraz prawidłowo uformowane z zachowaniem charakterystycznego dla gatunku i odmiany pokroju oraz zbliżone do siebie pod kątem wysokości, średnicy i długości pędów. System korzeniowy musi być dobrze wykształcony, zwarty, odpowiedni do wieku rośliny i sposobu uprawy.

Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki ogrodniczej przez specjalistyczną firmę, pod nadzorem Zamawiającego.

Zalecenia dodatkowe

Preferowane są rośliny rozmnażane w szkółkach zlokalizowanych na terenie województwa lubelskiego lub w regionach o zbliżonych bądź surowszych warunkach klimatycznych. Zaleca się stosowanie materiału roślinnego przystosowanego do lokalnych warunków siedliskowych oraz strefy mrozoodporności występującej na obszarze Lublina i okolic. Należy unikać stosowania roślin pochodzących bezpośrednio z importu z krajów o łagodniejszym klimacie, gdyż mogą one wykazywać obniżoną odporność na niskie temperatury i niekorzystne warunki zimowe.

Kontrola wybranego do nasadzeń materiału roślinnego powinna być dokonywana przed zakupem (najlepiej, jeśli to możliwe – w szkółce) i obejmować:

- jakość i stan zdrowotny – **brak wad niedopuszczalnych** (wg Związku Szkółkarzy Polskich i Standardów Zieleni dla miasta Lublin);
- ukształtowanie systemu korzeniowego – liczba szkółkowań;
- ukształtowanie części nadziemnej – prawidłowy pokrój i forma;
- parametr materiału szkółkarskiego zgodnie z ww. wymaganiami oraz tabelami z wykazem materiału roślinnego.

14.3. Wymagania dotyczące prowadzenia robót odtworzeniowych i zakończenia prac

Po zakończeniu robót budowlanych należy dokonać renowacji i odtworzenia zniszczonych w trakcie elementów terenu zgodnie z wskazaniem Zamawiającego.

Wszelkie dodatkowe prace renowacyjne wymagane na skutek uszkodzenia w trakcie robót budowlanych, Wykonawca wykona na swój koszt po wcześniejszym uzgodnieniu i zaakceptowaniu przez Zamawiającego.

Na terenie inwestycji mogą znajdować się sieci uzbrojenia podziemnego. Zamawiający wymaga, aby przedmiot umowy był realizowany w odpowiedniej odległości o sieci uzbrojenia podziemnego, tak aby nie zostały one naruszone w trakcie prac budowlanych.

W przypadku uszkodzenia sieci Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia właściwych służb oraz gestora sieci, a także do usunięcia powstałych uszkodzeń na własny koszt.

Ponadto, Wykonawca zobowiązany jest do:

- oczyszczenia terenu po zakończeniu wszelkich prac związanych z realizacja inwestycji,
- usunięcia odpadów budowlanych, materiałów tymczasowych oraz zaplecza budowy,
- pozostawienia terenu w stanie odpowiednim i bezpiecznym, umożliwiającym jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

14.4. Harmonogram prac objętych przedmiotowym zamówieniem

ETAP	Lp.	ZADANIE	CZAS PRZEWIDZIANY NA WYKONANIE ZADANIA
ETAP I – PROJEKTOWY	1.	Dopracowanie i uszczegółowienie koncepcji (wizja terenowa, inwentaryzacja, analiza materiałów wyjściowych oraz uwarunkowań, opracowanie koncepcji)	1 tydz.
		Uzgodnienie koncepcji z Zamawiającym, wprowadzenie ewentualnych korekt, uzyskanie akceptacji Zamawiającego	
	2.	Opracowania projektu budowlanego (jeżeli dotyczy) i wykonawczego oraz innej dokumentacji, niezbędnej do realizacji zadania	12 tyg.
		Uzyskanie wszelkich wymaganych prawem opinii, uzgodnień, zgłoszeń, decyzji administracyjnych, w tym uzgodnień wodnoprawnych oraz innych decyzji lub zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego, o ile będą wymagane dla przyjętych rozwiązań projektowych, uzgodnienia i zaopiniowania projektu we właściwych jednostkach, w tym (jeżeli niezbędne) zatwierdzenie ew. czasowej organizacji ruchu, opinii niezbędnych wydziałów Urzędu Miasta, uzgodnienia z gestorami sieci, pozwolenie wodnoprawne,	
		Jeżeli dotyczy: dokonanie zgłoszenia robót i pozyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszenia lub pozyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.	
		Opracowanie projektu ochrony istniejącego drzewostanu oraz innych projektów niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, Opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót , opracowanie przedmiarów i kosztorysów szczegółowych	
		Opracowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego na realizację robót budowlanych.	
	3.	Przekazanie dokumentacji Zamawiającemu, uzyskanie akceptacji, protokołowe przejęcie terenu	
ETAP II – WYKONAWCZY I POWYKONAWCZY	4.	Wykonanie przedmiotowego obiektu wraz z weryfikacją funkcjonowania systemu (zabezpieczenie terenu budowy oraz odpowiednie oznakowanie go, umieszczenie tablic informacyjnych, zlokalizowanie ewentualnego zaplecza budowlanego i wyznaczenie szlaków komunikacyjnych, miejsc składowania materiałów budowlanych i postoju maszyn na terenie budowy w sposób nie powodujący zniszczenia istniejącej szaty roślinnej i minimalizujący zagęszczenie gruntu na terenie budowy, wykonanie wszelkich prac rozbiórkowych i demontażowych, zabezpieczenie istniejących sieci infrastruktury podziemnej i nadziemnej, zabezpieczenie adaptowanej szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych, wykonanie wszelkich prac przygotowawczych i robót ziemnych, dostawę wszelkich niezbędnych materiałów budowlanych oraz materiału roślinnego, budowę obiektu małej retencji, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, posadzenie roślin wraz z uprawą gleby, wykonanie innych niezbędnych prac wymaganych dla właściwej realizacji inwestycji, wykonanie prac odtworzeniowych, elementów które uległy uszkodzeniu podczas robót, uporządkowanie terenu budowy)	3 tyg.
	5.	opracowanie dokumentacji powykonawczej oraz wszelkich czynności niezbędnych do dokonania odbioru końcowego inwestycji i przekazania obiektu do użytkowania	

* Niniejszy harmonogram ma charakter orientacyjny i został opracowany na podstawie aktualnych założeń. Może on ulec zmianie w trakcie realizacji przedsięwzięcia, w szczególności w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, zmian organizacyjnych, technicznych lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

Wykonawca zobowiązany jest do omówienia z Zamawiającym wszelkich ewentualnych wątpliwości dotyczących oszacowanych terminów oraz do ich skorygowania, za zgodą Zamawiającego, przed przystąpieniem do realizacji zamówienia.

Poszczególne zadania w obrębie etapu mogą być realizowane równolegle lub w zmienionej kolejności, o ile takie działania nie spowodują wydłużenia czasu realizacji danego etapu ani pogorszenia jakości wykonywanych prac.

Warunkiem przystąpienia do realizacji danego etapu jest uprzednie zakończenie etapu poprzedzającego.

15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW, BADAŃ I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

15.1. Ogólne wymagania formalno-prawne

Obowiązki Wykonawcy:

- Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić ryzyko zmian w aktach prawnych, przepisach technicznych i konieczności uwzględnienia ich w opracowaniu wszystkich dokumentów powstałych w wyniku realizacji zamówienia.
- Wykonawca zobowiązany jest do stosowania wyłącznie wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, posiadających wymagane deklaracje właściwości użytkowych, oznakowanie CE lub znak budowlany B, Krajowe Oceny Techniczne (jeżeli są wymagane) oraz inne dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do stosowania. Zastosowanie materiałów wymaga akceptacji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
- Wszystkie materiały, urządzenia i sprzęt dostarcza Wykonawca.
- Materiały z wykopów, rozbiórek oraz demontażu Wykonawca musi posegregować i wywieźć poza teren budowy.
- Zagospodarowanie materiałów pochodzących z rozbiórki musi być zgodne z zasadami utylizacji i składowania materiałów odpadowych określonymi w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.)
- Materiały pochodzące z rozbiórki, a także inne materiały Wykonawca przetransportuje oraz złoży w miejscach wskazanych przez Zamawiającego – w przypadku takiego zalecenia.
- Wykonawca zawrze w swoich cenach wszelkie koszty związane ze składowaniem, recyklingiem oraz utylizacją wszelkich odpadów, a także zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu w operacie kolaudacyjnym, wszystkich niezbędnych protokołów z tym związanych.

15.2. Wymagania w zakresie ochrony środowiska

Wykonawca będzie prowadził prace z uwzględnieniem ochrony szaty roślinnej, gleby oraz wód podziemnych z zastosowanie ustawy: z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.) z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2026 poz. 13, ze zm.), z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zm.).

Zakazuje się na terenie inwestycji przycinania korony oraz systemów korzeniowych drzew i krzewów, usuwania drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania, nieobjętych ewentualnymi zezwoleniami oraz przekraczania Stref Ochrony Zieleni Drzew i Krzewów.

Wszystkie roboty związane z zabezpieczeniem drzew i krzewów należy ująć w Programie Ochrony Drzew na placu budowy.

15.3. Wymagania w zakresie gospodarki materiałowej i gospodarki odpadami

Wykonawca prowadzi gospodarkę odpadami w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może:

- powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt,
- powodować uciążliwości przez hałas lub zapach,
- wywoływać niekorzystnych skutków dla miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Podczas realizacji robót odpady należy magazynować w sposób selektywny w miejscu na ten cel przeznaczony, wyznaczonym na terenie zaplecza budowy, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz jej aktami wykonawczymi w tym zakresie, przy uwzględnieniu dozwolonego czasu magazynowania dla poszczególnych rodzajów odpadów oraz sposobów zabezpieczeń przed przedostawaniem się ich do środowiska, kierując się właściwościami odpadów, wymaganiami ochrony życia i zdrowia ludzi oraz ograniczeniem uciążliwości związanych z ich magazynowaniem.

Ewentualne koszty gospodarowania odpadami są ponoszone przez Wykonawcę.

15.4. Wymagania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej

Wykonawca zobowiązany jest do zapobiegania zanieczyszczeniu wód podziemnych, powierzchniowych i gleby. W przypadku podejmowania działalności, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, Wykonawca jest obowiązany kierując się przezornością, podjąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze. W przypadku zanieczyszczenia wód podziemnych, powierzchniowych i gleby Wykonawca ponosi koszty usunięcia skutków tego zanieczyszczenia.

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

16. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Informacje ogólne

Zamawiający informuje, że jest zobowiązany stosować postanowienia wynikające z Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z 2025 r., poz. 620, 769, 1165, 1173 i 1235 oraz z 2026 r. poz. 252 z późn. zm.).

Przekazanie Wykonawcy terenu budowy nastąpi po dokonaniu odbioru przez Zamawiającego kompletnej dokumentacji projektowej, zawierającej wszelkie wymagane prawem opinie, zgody, pozwolenia i zatwierdzenia. Wykonawca zorganizuje zaplecze budowy we własnym zakresie i na własny koszt.

Teren opracowania jest własnością Gminy Lublin.

Przepisy prawne i normy związane z niniejszym zamierzeniem budowlanym

Przedstawiony poniżej wykaz aktów prawnych i przepisów technicznych, które Wykonawca powinien uwzględnić w trakcie realizacji niniejszego zamówienia nie jest zbiorem zamkniętym. Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia, również innych niż wymienione poniżej, jeśli okaże się to konieczne w trakcie realizacji niniejszego zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego śledzenia i stosowania ewentualnych zmian w poniższych przepisach.

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 j.t., z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647 j.t., z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2026 poz. 793 j.t., z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 j.t. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2024 poz. 1151 tj. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587 tj. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2021 poz. 1213 tj. z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. 2026 poz. 43 tj. z późn. zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679 tj. z późn. zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454 tj. z późn. zm.)

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2003 nr 169 poz. 1650 tj. z poźn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (Dz.U. 2023 poz. 45 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. 2016 poz. 93 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 24 grudnia 2019 r. w sprawie warunków uznania odpadów za posiadające właściwości zakaźne oraz sposobu ustalania tych właściwości (Dz.U. 2020 poz. 3 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458 tj. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 tj. z późn. zm.),
- inne obowiązujące przepisów prawa, dotyczących przedmiotowej inwestycji.

Normy, warunki oraz inne przepisy techniczne.

Wykonawca jest zobowiązany wykonać przedmiot zamówienia, w sposób zgodny z obowiązującymi normami oraz przepisami technicznymi, a w szczególności w sposób zgodny z wymaganiami:

- Polskich Norm przenoszących normy europejskie oraz normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszące normy europejskie (art. 101 ust. 1 pkt 2 lit.a–b ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych);
- Polskich Norm, w przypadku braku Polskich Norm przenoszących normy europejskie, norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących normy europejskie, europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych oraz systemów referencji technicznych – zgodnie z art. 101 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
- Polskich aprobat technicznych
- Polskich specyfikacji technicznych

- Krajowych deklaracji zgodności
- Krajowych deklaracji właściwości użytkowych wyrobu budowlanego
- Krajowych ocen technicznych wydawanych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych

Dokumenty pomocnicze i niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia

Projekt powinien opierać się na treści nw. materiałów:

- 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
- Zarządzenie nr 51/4/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 14 kwietnia 2022 roku w sprawie wprowadzenia standardów zakładania i pielęgnacji terenów zieleni w mieście
- Zamawiający dopuszcza odstąpienie od niektórych wymogów ww. dokumentów pod warunkiem wskazania przez projektantów wymaganych odstępstw i ich uzasadnienie.
- art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.);

Inne posiadane informacje i dokumenty

Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych:

Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU) nie stanowi opracowania wyczerpującego i Wykonawca powinien wziąć powyższe pod uwagę przy wykonywaniu projektów i planowaniu robót, w szczególności kompletując dostawy sprzętu i wyposażenia. Wymagania ujęte w niniejszym PFU mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania projektów i wykonania robót.

17. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW ORAZ INNE DOKUMENTY I INFORMACJE NIEZBEDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

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

PL-WZ-I.6727.2.33.2026

Lublin, dnia 21 maja 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.);
- 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: **6/2 / ark.6, obręb 26 - Rury Brygidkowskie /**:

- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ / USŁUGOWEJ
- GŁÓWNE ALEJE MIEJSKIE, ALEJE Z NAJCENNIEJSZYM DRZEWOSTANEM

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: https://bip.lublin.eu/strategia-i-planowanie/planowanie-przestrzenne/

Załączniki:
1. Wypis: odpis treści uchwały oraz wybranych fragmentów załącznika nr 2 - Część II - Kierunki
2. Wyrys: 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, 2026-05-21

(pieczęć urzędu):

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

Z up. PREZYDENTA
Miasta Lublin
Kierownik Referatu

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

Otrzymują:
Arbre Architektura Krajobrazu Sp. z o. o. al. Kraśnicka 127, 20-718 Lublin

Adnotacja o opłacie skarbowej:
Pobrano opłatę skarbową w wysokości: 90 zł
(Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.))

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, odpis treści Uchwały:

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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

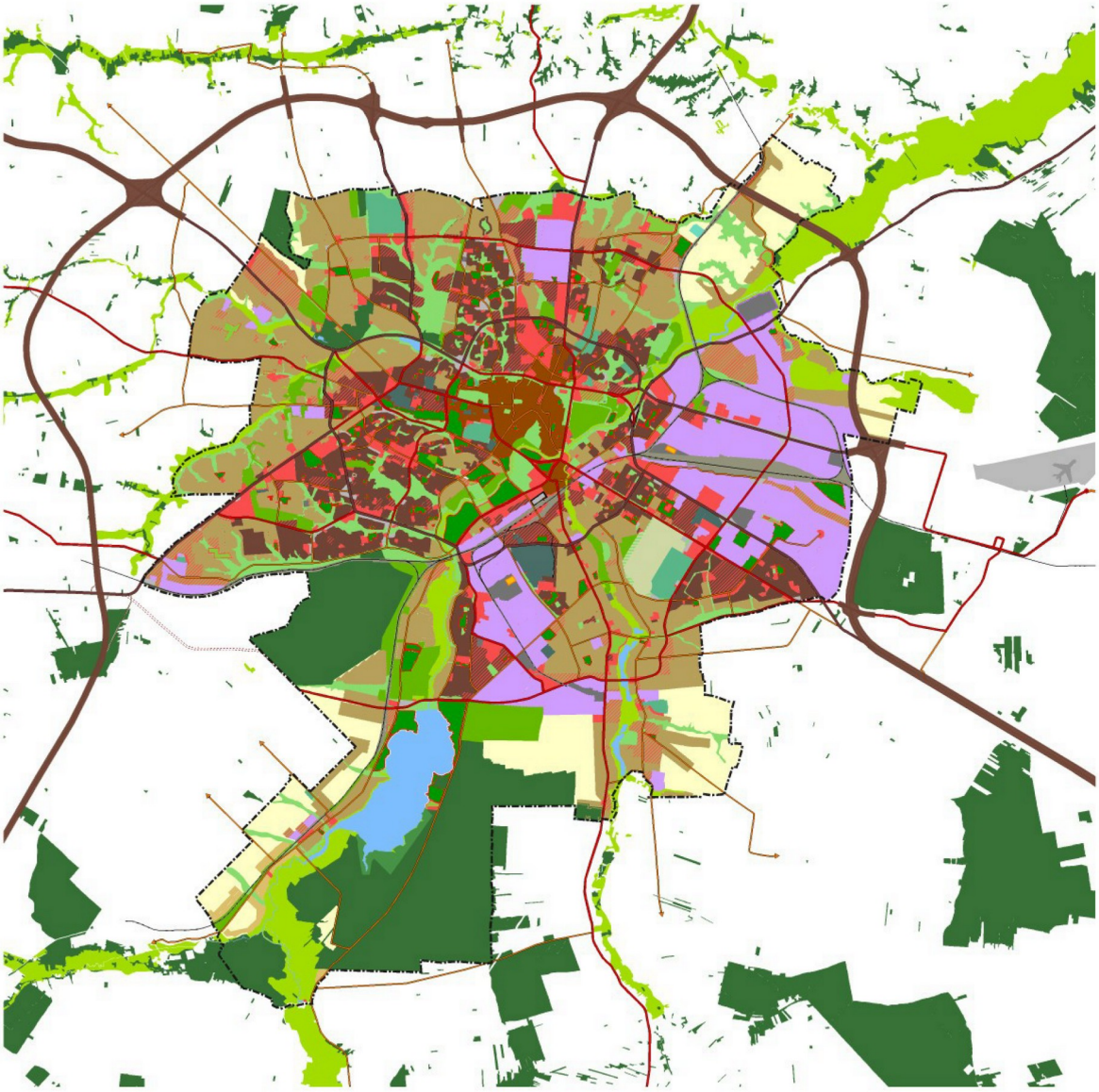
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin,

Część II - Kierunki, wypis wybranych fragmentów:

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.

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 zzabudowy 77
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....78
2.1. Zasady służące wzmacnianiu 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 przedpola 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. Cmentarze 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 ODRĘBNYCH, 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 PRZEKSZTAŁCEŃ, 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
Dokumenty HTML *172*
Publikacje *173*
Inne *173*

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 zieleń 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 - od IV do IX kondygnacji - powyżej IX kondygnacji	 3,6 6,0 9,5	 16 m 30m 55m	 20% 40% 50%
zabudowa wielorodzinna / usługowa: - do IV kondygnacji - od IV do IX kondygnacji - powyżej IX kondygnacji	 3,7 6,5 10,0	 20m 32m 55m	 30% 30% 35%

zabudowa wielorodzinna / jednorodzinna (mieszana)	3,2	13m	20%
zabudowa jednorodzinna: - wolnostojąca, bliźniacza - szeregowa	 1,0 1,4	 12m 12m	 20% 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 - od VI do IX kondygnacji - powyżej IX kondygnacji	 8,0 10,0 12,0	 25m 35m 55m	 10% 15% 20%
obiektów handlowych wielkopowierzchniowych	6,0	35m	5%
usług sportu i rekreacji / turystyki: - Arena Lublin - hale sportowe - inne	 0,6 1,4 1,0	 30m 25m 18m	 15% 20% 20%
usług oświaty / nauki: - szkoły - uczelnie wyższe	 3,2 6,0	 20m 35m	 30% 5%
usługi w zieleni: - Targi Lublin - d. zespoły pałacowo-parkowe - inne	 3,0 nie określa się 1,2	 20m nie określa się 20m	 30% nie określa się 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 zieleń 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 ustalanej 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. 48m2 /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 m2 /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 m2 /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	Ogrody oraz place zabaw (powyżej 50 mieszkań)	250	5,0 mkw./ 1 mieszkańca	100
Zieleń osiedlowa		25% pow. działki budowlanej	8,0 mkw. / 1 mieszkańca 4,0 mkw. / 1 mieszkańca *(w zabudowie*	

			śródmiejskiej)	
Podstawowe ogólnodostępne tereny wypoczynku i sportu	Park osiedlowy	20000	4,0 mkw. / 1 mieszkańca	500
	Urządzenia sportowo-rekreacyjne (do gier zespołowych)		1,5 mkw. / 1 mieszkańca	
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[1] 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.

1. Ważniejsze opracowania i dokumenty wykorzystane na potrzeby nowej edycji Studium zawarto w bibliografii.

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 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 określane 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 żywicielską 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. Wierciеńskiego) 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 wzmacnianie 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 urządzoną; 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 przystępowaniem 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 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 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 Ducha (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 funkcjonalnoprzestrzenna 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 wzmacniania 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 (ESOCH). Tym bardziej znajduje to swoje uzasadnienie wobec wciąż narastającej antropopresji na tereny cenne ekologicznie (doliny rzeczne, lasy, przestrzennie 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 OPRACOWANIA - GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

REJONY URBANISTYCZNE

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH

ŁĄCZNIKI EKOLOGICZNE

RZEKI, CIEKI, WODY OTWARTE

ZIELEŃ NADRZECZNA I ŁĄKOWA

LASY

LASY OCHRONNE

PARK LEŚNY

WYDMY ŚRÓDLEŚNE WSKAZANE DO OCHRONY

TERENY O SPADKACH POWYŻEJ 15%

DOLINY RZECZNE

SUCHE DOLINY

POMNIKI PRZYRODY

REZERWAT PRZYRODY

OB — OGRÓD BOTANICZNY

OBSZARY NATURA 2000

OCK1 — ISTNIEJĄCE OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU: OCK1- CZERNIEJOWSKI; OCK2 – DOLINA CIEMIĘGI

UŻYTKI EKOLOGICZNE

ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

POZIOM WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘGOKOŚCI 2m p.p.t

GRANICA OBSZARU/TERENU GÓRNICZEGO

ZŁOŻA

STREFA 30 METRÓW OD ŚCIANY LASU - WYŁĄCZONA Z ZABUDOWY

STREFA OCHRONY WALORÓW PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH OBSZARU GÓREK CZECHOWSKICH

ŚRODOWISKO KULTUROWE

GRANICE POMNIKA HISTORII "LUBLIN - HISTORYCZNY ZESPÓŁ ARCHITEKTONICZNO-URBANIST

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

PE — 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 WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH - REJONY LOKALIZACJI

US/UT — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI (US) / TURYSTYKI (UT)

UO/UN — TERENY USŁUG OŚWIATY (UO) / NAUKI (UN)

REJON LOKALIZACJI USŁUG OŚWIATY / USŁUG SPORTU I REKREACJI

TERENY USŁUG W ZIELENI

TERENY ZIELENI 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, IZOLACYJNA, ZIELEŃCE, SKWERY

CMENTARZE: ZC - CMENTARZE CZYNNE ZE STREFAMI OCHRONY SANITARNEJ, ZCn - CMENTARZE NIECZYNNE / ZCg - CMENTARZ 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 NIEURZĄDZONA

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 (DWORCE, PRZYSTANKI, PARKINGI I INNE O FUNKCJACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACJI)

TERENY KOLEJOWE

DK — ZINTEGROWANY DWORZEC KOMUNIKACYJNY

DA — 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)

400 kV — LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400kV

220 kV — LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV

110 kV — LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII (OZE) - WYBRANE

ELEKTROCIEPŁOWNIE

STACJE REDUKCYJNE GAZU (I-go stopnia)

250 — GAZOCIĄGI WYSOKOPRĘŻNE

GK50 — 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 PRZEWOZU MATERIAŁÓW NIEBEZPIECZNYCH

OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

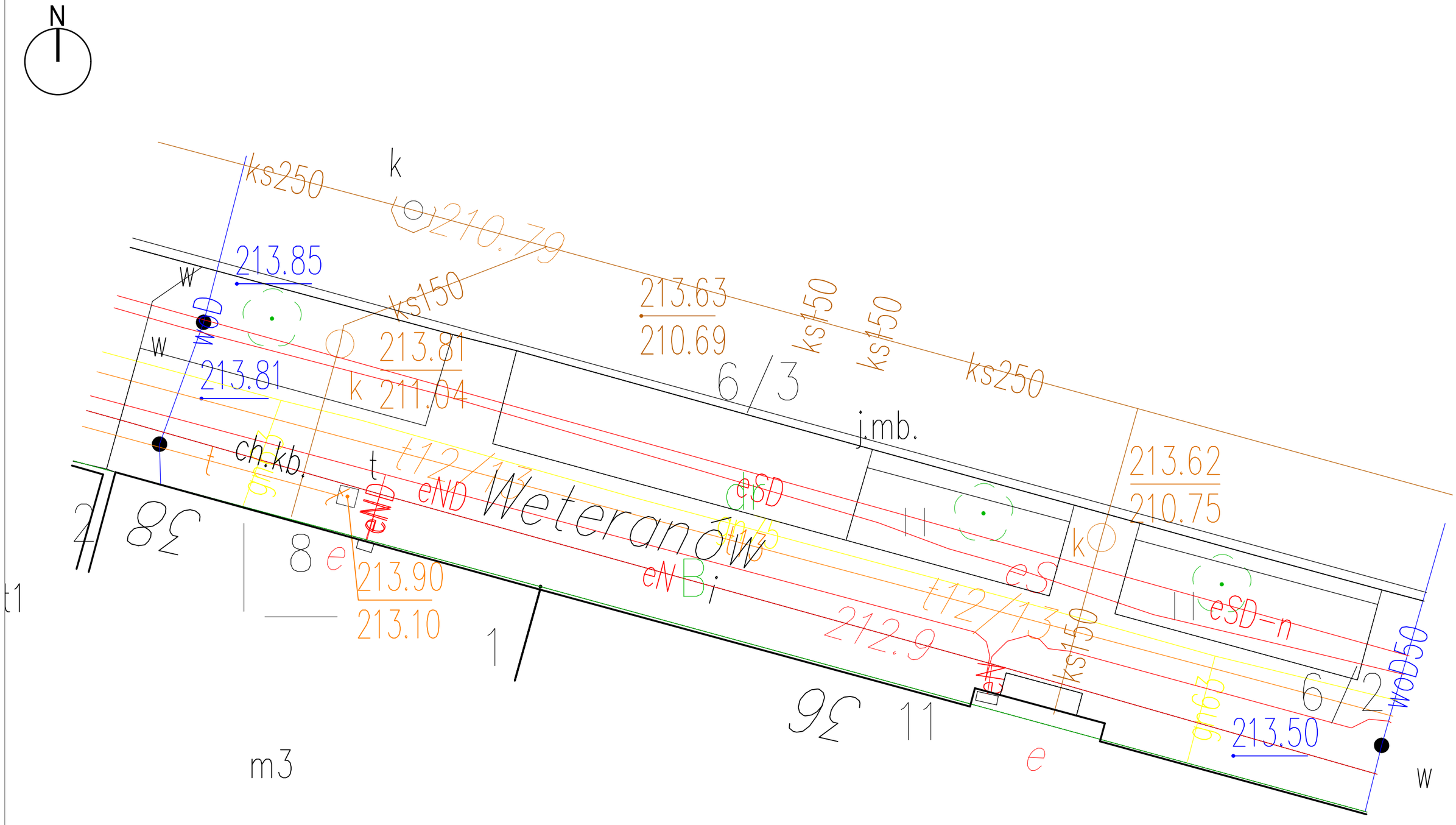
ZASIĘG FALI AWARYJNEJ

TZ — TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

TERENY ZAMKNIĘTE W RESORCIE OBRONY NARODOWEJ

TERENY SPECJALNE (OBRONNOŚCI, BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO)

ZAŁ. 2 | KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:100



GEONEP
GEOTECHNIKA
NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.

PZW
BPG
Polskie Zrzeszenie
Wykonawców Badań
Podłoża Gruntowego

GEONEP GEOTECHNIKA NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.
ul. Wigilijna 4/1, 20-502 Lublin
Adres do korespondencji:
ul. Gęsia 3 lok. A0.7B, 20-719 Lublin
NIP: 946-265-52-72
KRS: 0000580937

Kontakt:
728 094 094
domki@geonep.pl
www.geonep.pl

DOKUMENTACJA BADAŃ PODŁOŻA

BUDOWA OGRODÓW DESZCZOWYCH
ul. Weteranów dz. nr 6/2

Zleceniodawca: **ARBRE ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU Sp. z o. o.**
al. Kraśnicka 127
20-718 Lublin

Opracowanie: mgr inż. Monika KRZYSIAK
upr. bud. LUB/0238/PWBKb/21
mgr inż. Kinga PYSZNIAK

Sprawdził: dr inż. Krzysztof NEPELSKI
upr. bud. LUB/0373/PWBKb/15,
upr. geol. VII-1947, cert. PKG 0283

Numer opracowania: 116.5/2026-DBP

Data opracowania: Maj 2026

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁ. 1. LOKALIZACJA PUNKTÓW BADAWCZYCH
ZAŁ. 2. KARTY OTWORÓW BADAWCZYCH

Niniejszy dokument stanowi autorskie opracowanie firmy GeoNep Geotechnika Nepelski Chymosz Sp.J. i jest chroniony prawem autorskim zgodnie z ustawą z dnia 01.08.2000 (Dz.U. nr 80, poz. 904). Powielanie lub udostępnianie opracowania lub jego części firmom lub osobom trzecim wymaga zgody GeoNep Geotechnika Nepelski Chymosz Sp.J.

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszej opinii jest określenie danych służących ocenie możliwości realizacji ogrodów deszczowych na działce nr 6/2 w Lublinie. Badania przeprowadzono na zlecenie ARBRE ARCHITEKTURA KRAJOBRAZU Sp. z o. o. Opracowanie sporządzono w formie papierowej oraz w wersji elektronicznej, która pozostała również w archiwum GEONEP.

2. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA

- Uzgodnienia ze Zleceniodawcą.
- Wyniki badań gruntu z odwiertów badawczych.
- Normy obowiązujące:

[N1] PN-EN 1997-1 Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Zasady ogólne,
[N2] PN-EN 1997-2 Eurokod 7 Projektowanie geotechniczne. Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego,
[N3] PN-EN ISO 14688 Badania geotechniczne – Oznaczanie, klasyfikowanie gruntów. Cz. I: Oznaczanie i opis. Cz. II: Zasady klasyfikowania.

- Normy polskie wycofane:

[N4] PN-B-02480 Grunty budowlane. Określenia, symbole, podział i opis gruntów,
[N5] PN-B-04452 Geotechnika. Badania polowe,
[N6] PN-B-04481:1988 Grunty budowlane. Badania próbek gruntu,

- Literatura:

[L1] Pisarczyk S. – Gruntoznawstwo Inżynierskie, PWN, Warszawa 2014.
[L2] Wiłun Z. – Zarys geotechniki, Wyd. KIŁ Warszawa 1987.

3. PRZEBIEG BADAŃ PODŁOŻA GRUNTOWEGO

Koncepcja, zakres i lokalizacja badań terenowych została ustalona ze Zleceniodawcą. Tyczenie punktów badawczych oraz pomiar rzędnych wysokościowych wykonano za pomocą geodezyjnego miernika GPS. Prace terenowe wykonano w miesiącu maju 2026 r.

BADANIA POLOWE

W ramach prac polowych wykonano wiertnicą mechaniczną **1 otwór geotechniczny** ϕ110 o głębokościach **4,0 m p.p.t.**. Podczas prac wiertniczych wykonywano badania makroskopowe gruntów. Po zakończeniu wszystkich badań wyrobisko zlikwidowano wydobytym urobkiem. Kartę odwiertu przedstawiono w ZAŁ. 2.

4. ANALIZA WARUNKÓW GRUNTOWYCH

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PODŁOŻA GRUNTOWEGO

Na podstawie wykonanych badań i analiz stwierdzono, że strefę powierzchniową tworzy **nasyp o miąższości ok. 0,3 m**. Poniżej podłoże rodzime budują grunty spoiste **w postaci pyłów, głębiej pyłów lessowych** o **konsystencji zmieniającej się na głębokości od twardoplastycznej do zwartej**. Spągu osadów pylastych nie osiągnięto.

WARUNKI WODNE

W trakcie prac wiertniczych wykonanych w maju 2026 r., do maksymalnej głębokości 4,0 m p.p.t. **nie stwierdzono występowania wody gruntowej**.

Z map hydrogeologicznych wynika, że woda gruntowa występuje w partiach podłoża na rzędnych ok. 175,0 m n.p.m. (tj. ok. 45 m p.p.t.). Nie wyklucza się

możliwości okresowego stagnowania wód pochodzenia opadowego i roztopowego na powierzchni terenu.

5. UWAGI

1. Podczas prac polowych stan gruntów spoistych określono metodami makroskopowymi.
2. Przedstawiony profil otworów geotechnicznych odzwierciedla budowę podłoża punktowo – w miejscu wykonania.

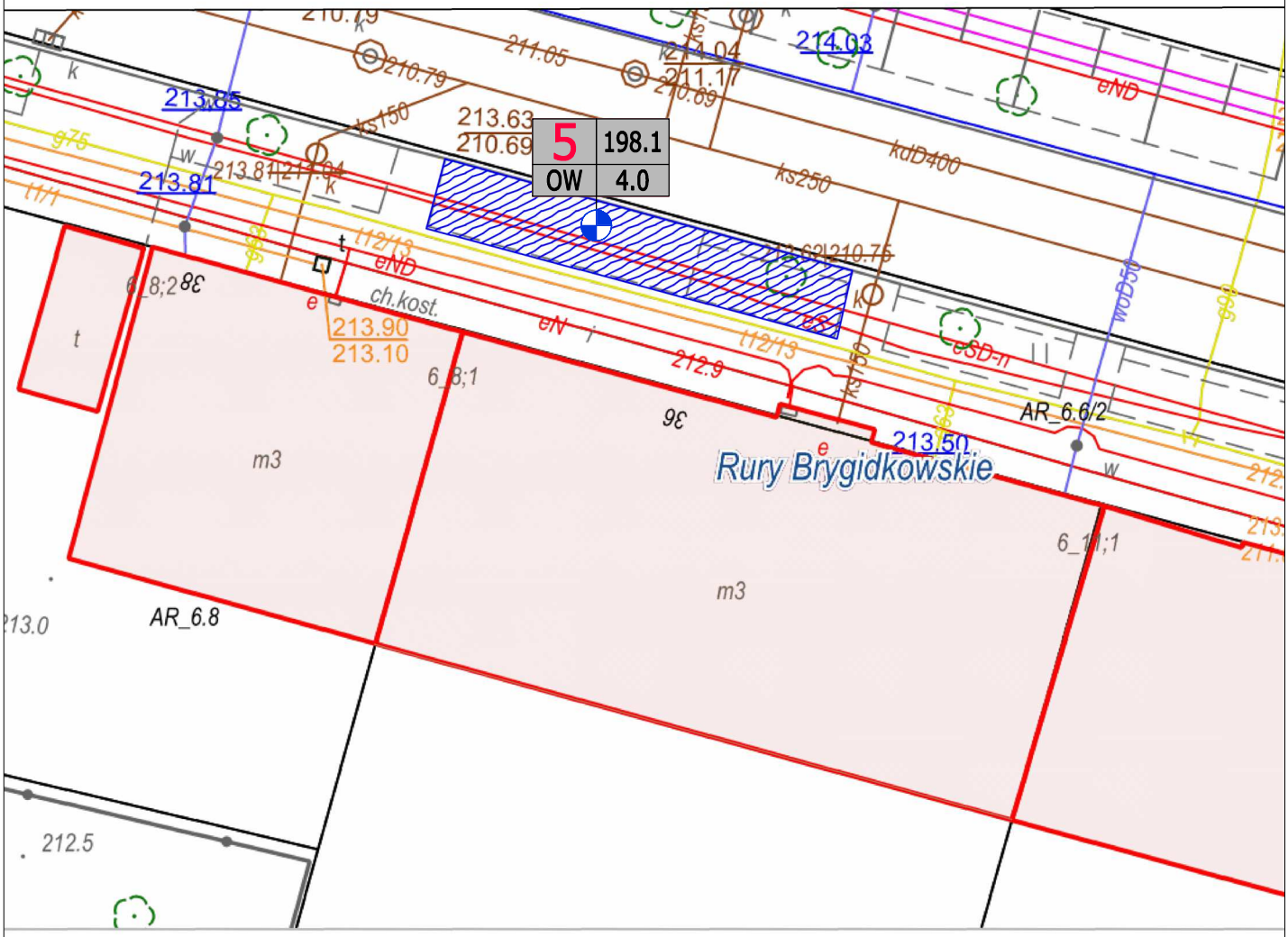
Opracowanie:
Mgr inż. Monika KRZYSIAK
upr. bud. LUB/0238/PWBKb/21

Sprawdził:
dr inż. Krzysztof NEPELSKI
Upr. LUB/0373/PWBkb/15

OBJAŚNIENIA:

1	180.5	-	nr punktu	rzędna terenu
CPTU	6.0		rodzaj badania	głębokość

OW - OTWÓR WIERTNICZY



GEONEP GEOTECHNIKA
NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.
UL. WIGILIJNA 4/1, 20-502 LUBLIN
ADRES DO KORESPONDENCJI:
UL. GĘSIA 3 LOK. A0.7B, 20-719 LUBLIN
WWW.GEONEP.PL
BIURO@GEONEP.PL

DOKUMENTACJA BADAŃ PODŁOŻA

Temat:

BUDOWA OGRODÓW DESZCZOWYCH
ul. Weteranów dz. nr 6/2

Opracowanie:
mgr inż. Monika Krzysiak

Sprawdził:
dr inż. Krzysztof Nepelski

Nazwa rysunku:
LOKALIZACJA PUNKTÓW BADAWCZYCH

Lublin, maj 2026 r.

SKALA 1:250

Nr rysunku
ZAŁ. 1

KARTA OTWORU BADAWCZEGO

OW 5

Woda/ Próbki	Stratygrafia i geneza	Przelot warstwy	Miąższość warstwy	Opis gruntu	Symbol gruntu	Konsystencja	Wilgotność	Warstwa
213,8	Holocen	0,0-0,3	0,3	**Nasyp** (pył lessowy przemieszany z okruchami ceglanymi)	**n(πL+c)**	-	-	**Grunty antropogeniczne**
		0,3-0,5	0,2	**Glina pylasta** jasnobrązowa	**Gπ**	tpl	mw	**Grunty rodzime pylaste**
212,8	1	0,5-1,2	0,7	**Pył** jasnobrązowy	**π**	tpl	w	
	Plejstocen	1,2-1,6	0,4	**Pył lessowy** ciemnobeżowy	**πL**	tpl/zw	mw	**Grunty rodzime pylaste lessowe**
211,8	2							
		1,6-4,0	2,4	**Pył lessowy** jasnobeżowy	**πL**	zw	mw	
210,8	3							
209,8	4							

Uwagi.
- Konsystencję dla gruntów spoistych podano na podstawie normy PN-EN ISO 14688.
- Dla gruntów niespoistych stan gruntu przyjąć na podstawie sondowań.

- ustabilizowany poziom zwierciadła wody gruntowej (głębokość od poziomu terenu)
- nawiercony poziom zwierciadła wody gruntowej (głębokość od poziomu terenu)
- sączenia wody

LEGENDA BARW GRUNTÓW

Granulometria
- pylaste (pyły i gliny)
- ilaste (gliny zwięzłe i iły)
- piaski i żwiry

Geneza
- niesklasyfikowane
- antropogeniczne
- organiczne
- lessowe
- zwietrzelinowe
- podłoże skalne

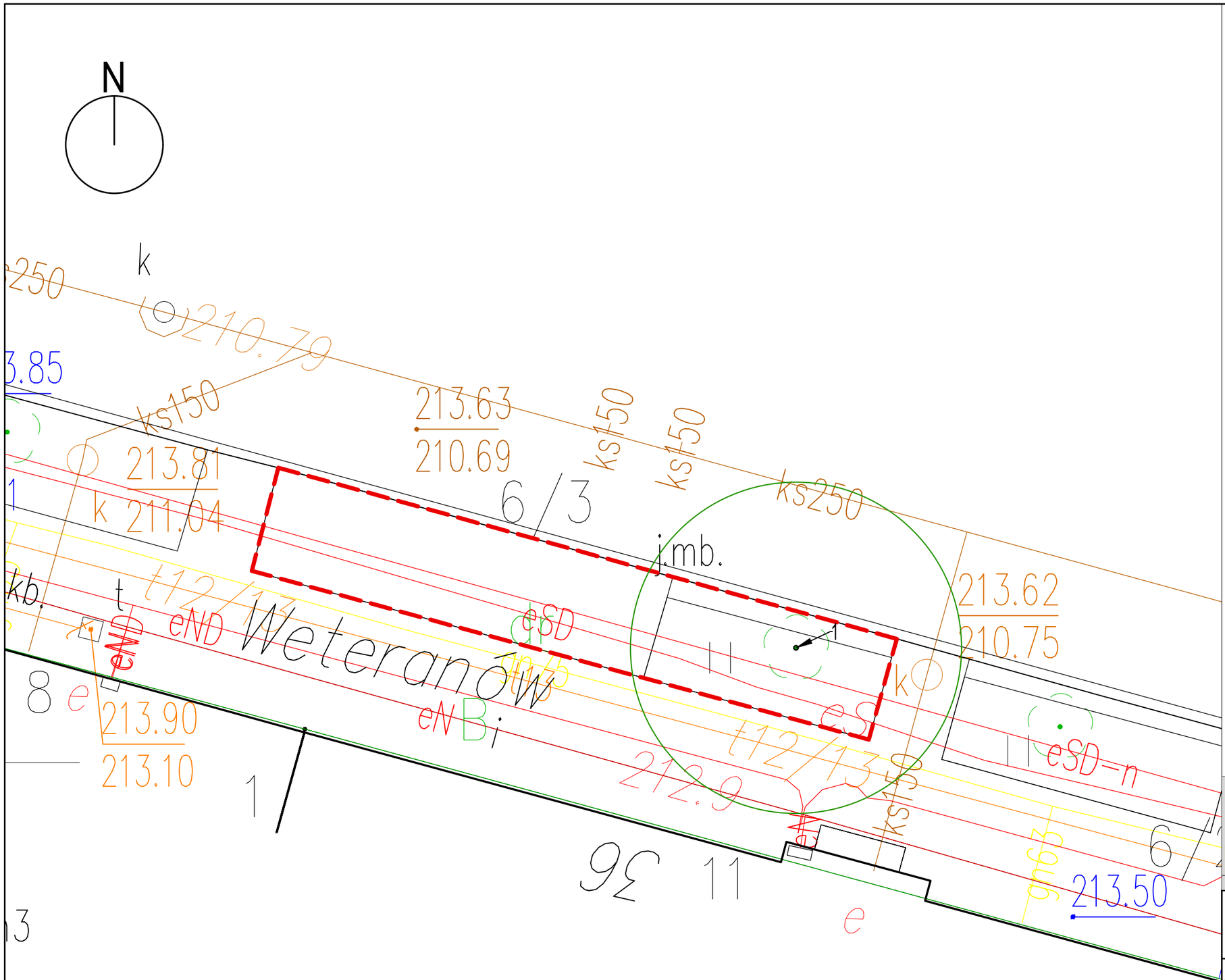
Układ współrzędnych:
płaskich: PUWG 2000
wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

GEONEP GEOTECHNIKA NEPELSKI CHYMOSZ SP.J.

X	Y	H	OW 5
5680304.72	8397662.89	213.76	

Lokalizacja:	Ogrody deszczowe, Lublin
Data:	27 maja 2026 r.
Wiercenie:	inż. Robert Targosz
Opracowanie:	mgr inż. Kinga Pyszniak
Weryfikacja:	dr inż. Krzysztof Nepelski

ZAŁ. 2



OZNACZENIA

- GRNICA OPRACOWANIA
- ISTN. DRZEWO LISCIASTE
- 1 NUMER INWENTARYZACYJNY

NR INW.	NAZWA ŁACIŃSKA	NAZWA POLSKA	OBW. MIERZONY NA WYS. 5 cm [cm]	OBW. MIERZONY NA WYS. 130 cm [cm]	ŚREDNICA KORONY [m]	Przeznaczenie
1	*Acer platanoides*	klon pospolity	110	90	8	do adaptacji

Nazwa zamówienia: **OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE**

Adres: **dz. nr 6/2, ark. 6, obr. 0026**

Stadium: **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

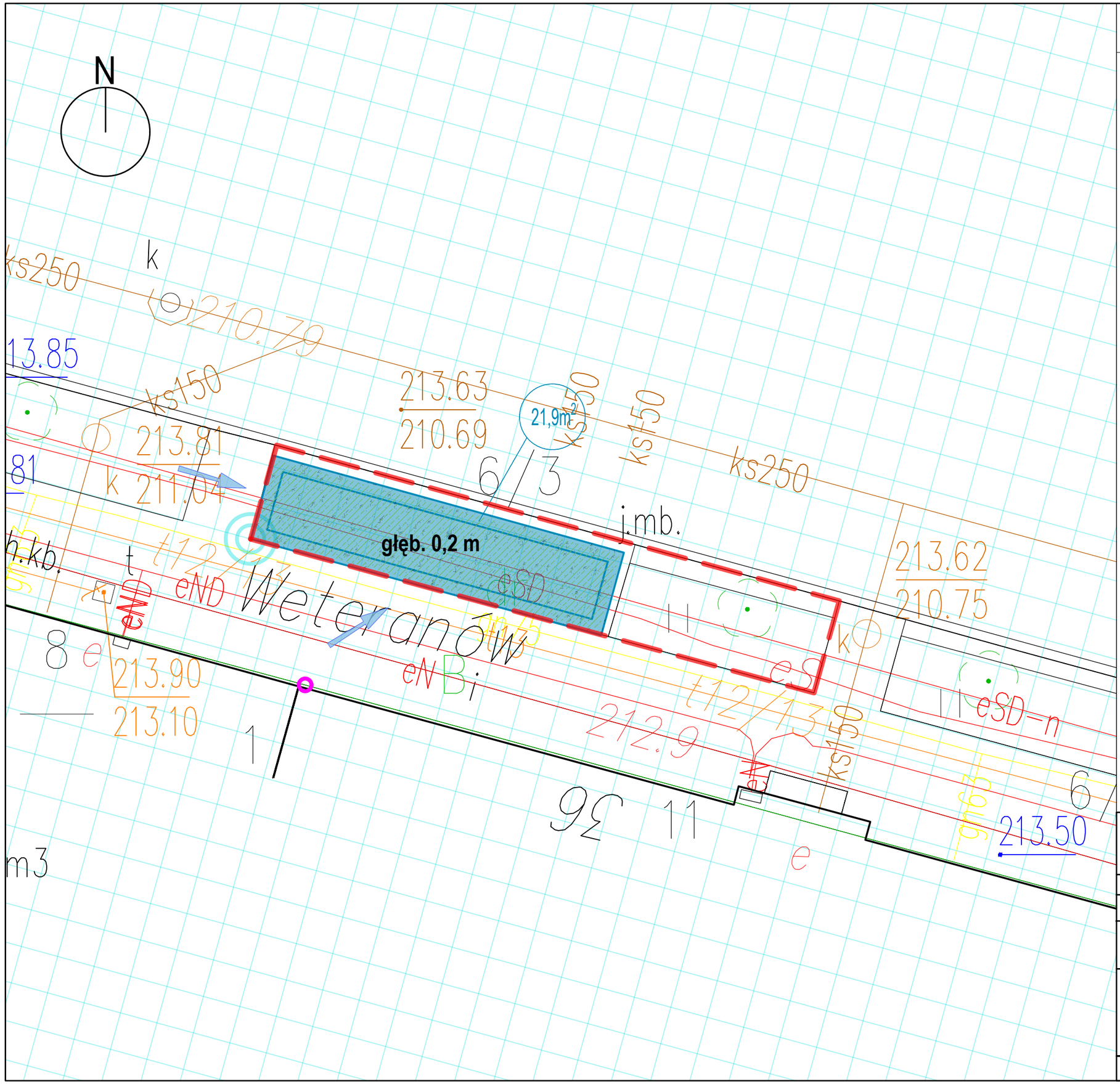
Tytuł rysunku: **INWENTARYZACJA I GOSPODARKA ZIELENI**

Zamawiający: **Urząd Miasta Lublin**
Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej
ul. Tomasza Zana 38, 20-601 Lublin

Wykonawca:

Arbre Architektura Krajobrazu sp. z o.o.
al. Kraśnicka 127 / 20-718 Lublin
Autorzy:
dr inż. arch. kraj. Piotr Szkołut
inż. arch. kraj. Monika Recław

Data:	Skala:	Nr arkusza:
06.2026	1:100	4



UWAGI I OZNACZENIA:

WSZYSTKIE WYMIARY PRZED WYKONANIEM SPRAWDZIĆ NA BUDOWIE

GRANICA OPRACOWANIA

ISTN. RURA SPUSTOWA

ELEMENTY WSPIERAJĄCE RETENCJĘ WÓD:

PROJ. NIECKA RETENCYJNA

ORIENTACYJNY KIERUNEK SPŁYWU WÓD

21,9m² — POW. NIECKI RETENCYJNEJ [m²]

PROJEKTOWANA ZIELEŃ:

PROJ. ROŚLINNOŚĆ NISKA

PROJ. KRUSZYWO

INNE ELEMENTY:

SIATKA KWADRATÓW 1x1m

PUNKT ZACZEPIENIA SIATKI

Nazwa zamówienia: **OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA 6 OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI W LUBLINIE**

Adres: dz. nr 6/2, ark. 6, obr. 0026

Stadium: **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

Tytuł rysunku: **KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Zamawiający: **Urząd Miasta Lublin**
Wydział Zieleni i Gospodarki Komunalnej
ul. Tomasza Zana 38, 20-601 Lublin

Wykonawca:

Arbre Architektura Krajobrazu sp. z o.o.
al. Kraśnicka 127 / 20-718 Lublin
Autorzy:
dr inż. arch. kraj. Piotr Szkołut
mgr inż. arch. kraj. Daria Makarewicz
inż. arch. kraj. Monika Recław

Data:	Skala:	Nr załącznika:
06.2026	1:100	5