

# 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej LOM

Struktura przestrzenna obszaru to system powiązanych ze sobą różnych elementów zagospodarowania pełniących określone funkcje, które łącznie tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną. Elementami tej struktury są zarówno poszczególne części tego obszaru, które tworzą złożone systemy (np. ośrodki osadnicze, węzły ekologiczne, tereny produkcji rolniczej), tereny różniące się między sobą przeznaczeniem, użytkowaniem i funkcją, jak i sieci infrastrukturalne (transportowe, elektroenergetyczne), które umożliwiają kontakty i powiązania pomiędzy poszczególnymi częściami.

Głównym celem kształtowanego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej LOM jest wykorzystanie wykształconej policentrycznej struktury osadniczej do dynamizacji rozwoju oraz stworzenie warunków do racjonalnego organizowania przestrzeni i egzekwowania ładu przestrzennego dla realizacji działań będących odpowiedzią na wyzwania rozwojowe Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego. Model ten będzie sprzyjał zwiększaniu dyfuzji rozwoju z miejsc i ośrodków cechujących się relatywnie wysokim stopniem rozwoju i mających szanse na uzyskanie wysokiej dynamiki wzrostu do obszarów o niższych wskaźnikach rozwojowych, które z ośrodkami tymi mogą być lepiej powiązane dzięki rozwojowi infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej, a także dzięki dostępowi do informacji dostępnej w tych ośrodkach i zacieśniania kooperacji z instytucjami i firmami w nich funkcjonującymi.

Zagospodarowanie przestrzenne LOM powinno umożliwiać osiągnięcie trwałego wzrostu gospodarczego, przy zapewnieniu poprawy stanu środowiska przyrodniczego i umożliwieniu obecnym i przyszłym mieszkańcom obszaru dostępu do zasobów przyrody i dóbr kultury. Powinno ono także zwiększać integrację funkcjonalną najważniejszych ogniw układu osadniczego i produkcyjnego, ich relacje z układem regionalnym oraz powiązania z otoczeniem krajowym i międzynarodowym. Sposób zagospodarowania i rozmieszczenie poszczególnych elementów zagospodarowania sprzyjać powinno również eliminowaniu lub minimalizowaniu konfliktów przestrzennych powstających między funkcjami społeczno-gospodarczymi i poszczególnymi podmiotami gospodarczymi na tle wykorzystywania ograniczonej przestrzeni i jej zasobów.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej LOM, uwzględniając regionalną politykę rozwoju określoną w *Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku*, organizuje warunki przestrzenne dla alokacji funkcji społeczno-gospodarczych i poszczególnych inwestycji. Określone w SRWL inicjatywy lokalne stanowią komplementarne przedsięwzięcia wobec projektów strategicznych i łącznie przyczyniają się do realizacji priorytetów rozwojowych LOM.

Na strukturę funkcjonalno-przestrzenną LOM składają się elementy stanowiące niezależnie funkcjonujące układy i struktury lub budujące strefy funkcjonalne będące obszarami o zbliżonych bądź powiązanych funkcjach i kierunkach rozwoju, które ukształtowały się w wyniku rozwoju obszaru i działalności człowieka. Wykazują one cechy modelu węzłowo-pasmowej policentrycznej koncentracji, dla którego charakterystyczny jest rozwój hierarchicznej sieci wielofunkcyjnych ośrodków osadniczych oraz rozwój urbanizacji w ramach zwartych struktur jednostek osadniczych i na kierunkach

powiązań komunikacyjnych zapewniających spójność wewnętrzną obszaru i jego powiązania zewnętrzne. Funkcjonowanie i rozwój elementów antropogenicznych struktury uzależnione są od warunków przyrodniczych, czyli elementów układu naturalnego współtworzącego tę strukturę.

Głównymi elementami budującymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego są:

- 1) hierarchiczna sieć ośrodków osadniczych, na którą składają się:
  - a) Lublin (ośrodek metropolitalny) wraz ze Świdnikiem tworzące rdzeń Aglomeracji Lubelskiej, a tym samym i LOM, stanowiące obszar koncentracji funkcji metropolitalnych (w tym przede wszystkim: szkolnictwa wyższego, działalności naukowo-badawczej, kultury, sztuki i oświaty wyższego rzędu, obsługi biznesu i turystyki międzynarodowej, specjalistycznych usług medycznych, działalności kongresowo-wystawienniczej, przemysłu wysokiej techniki), i w którym postępuje ich dalsze wzbogacanie jakościowe i ilościowe koncentracja, przy jednoczesnym podnoszeniu jakości i sprawności rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych;
  - b) miasta satelitarne położone w zasięgu pasm rozwojowych (głównych i uzupełniających) korytarzy transportowych: Bełżyce, Bychawa, Lubartów, Łęczna, Natęczów i Piaski – biorące udział we wspomaganiu funkcji rdzenia w obsłudze LOM, poprzez wzmacnianie procesów równoważenia rozwoju obszaru metropolitalnego; w ośrodkach tych rozwijane są funkcje związane z obsługą otaczających je obszarów, a także komplementarne funkcje metropolitalne, związane z ich zróżnicowaną specyfiką;
  - c) ośrodki gminne położone w obszarze Aglomeracji Lubelskiej: Kozubszczyzna (gm. Konopnica), Jastków, Dominów (gm. Głusk) i Wólka – lokalne ośrodki obsługi i koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej; właściwe dla wzmacniania i rozwoju funkcji obsługi mieszkańców w zakresie usług podstawowych;
  - d) ośrodki miejskie i gminne położone poza Aglomeracją Lubelską, w większości w zasięgu pasm rozwojowych: Garbów, Jabłonna, Kamionka, Mełgiew, Niedzwica Duża, Niemce, Spiczyn, Strzyżewice i Wojciechów – lokalne ośrodki obsługi i koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej; właściwe dla wzmacniania i rozwoju funkcji obsługi mieszkańców w zakresie usług podstawowych i obsługi rolnictwa oraz wzmacniania i rozwoju funkcji turystyki i rekreacji;
  - e) sołectwa - właściwe dla utrzymania funkcji usług elementarnych służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 2) strefy wzmożonej urbanizacji i koncentracji aktywności społeczno-gospodarczej, na które składają się:
  - a) Aglomeracja Lubelska – tereny położone w bezpośrednim otoczeniu rdzenia LOM, tj. miast: Lublin i Świdnik, jej zasięg wyznacza wewnętrzna granica zielonego pierścienia, są to tereny podlegające silnej presji urbanizacji na terenach gmin: Głusk, Jabłonna, Jastków, Konopnica, Mełgiew, Niedzwica Duża, Niemce i Wólka, charakteryzując się osłabianiem

dotychczasowych funkcji rolniczych na rzecz funkcji osadniczo-gospodarczych; w strefie tej minimalizowane są zaistniałe negatywne skutki niekontrolowanej suburbanizacji, a dalszy rozwój urbanizacji jest ściśle podporządkowany zasadzie kształtowania zwartych przestrzennie, wielofunkcyjnych jednostek osadniczych;

- b) pasma rozwojowe (główne i uzupełniające), w których potencjał rozwojowy związany jest w szczególności z przebiegiem tras komunikacyjnych drogowych i kolejowych o charakterze, zarówno zewnętrznych, jaki wewnątrz obszarowych powiązań transportowych; procesy towarzyszące rozwojowi społeczno-gospodarczemu zachodzą węzłowo w obszarach zwartej urbanizacji zlokalizowanych na szlakach transportowych oraz w ich bliższym lub dalszym sąsiedztwie; główne pasma rozwojowe związane są ze szlakami dróg krajowych (wchodzących w skład sieci TEN-T) i wojewódzkich stanowiących główne powiązania zewnętrzne LOM, natomiast pasma uzupełniające kształtują się przede wszystkim wzdłuż dróg wojewódzkich zapewniających powiązania wewnętrzne;
- 3) sieć ekologiczna, na którą składają się prawne formy ochrony przyrody i krajobrazu (lub ich najwartościowsze fragmenty) oraz obszary węzłowe i korytarze ekologiczne (rzeczne, dolinne, leśne) o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym – pozwala ona zapewnić odpowiednie warunki dla zachowania i odtwarzania bioróżnorodności; elementy i obszary stanowiące sieć wymagają zachowania i kształtowania drożności ekologiczno-przestrzennej;
- 4) strefy wielofunkcyjnych terenów otwartych (strefy rolne, leśne i rekreacyjne) o relatywnie wysokich walorach rolniczej przestrzeni produkcyjnej i krajobrazowych, które są wykorzystywane zgodnie z ich potencjałem i z zachowaniem wymogów ochrony wartości przyrodniczych, wzmacniając równowagę ekologiczną LOM; w ramach tych stref wyróżnia się:
- a) zielony pierścień, który stanowią tereny położone pomiędzy aglomeracją a pierścieniowym układem miast satelitarnych, na których istnieje zagrożenie dla utrzymania równowagi pomiędzy elementami naturalnymi i antropogenicznymi – charakteryzujące się występowaniem bardzo dobrych gleb i rosnącą dynamiką procesów związanych z rozwojem urbanizacji; wskazane do rozwoju gospodarki rolnej ukierunkowanej na obsługę żywicielską aglomeracji oraz funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, funkcjami komplementarnymi pierścienia są również stabilizacja i rozwój gospodarki rolnej w strefie żywicielskiej rdzenia LOM, ochrona struktury przestrzennej przed semiurbanizacją i chaotyczną urbanizacją oraz równoważenie dynamicznych procesów związanych z rozwojem urbanizacji,
  - b) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, którą stanowią tereny rolnicze i związane z nimi tereny aktywności społeczno-gospodarczej rozciągające się poza zewnętrzną granicą zielonego pierścienia – charakteryzujące się relatywnie niższą gęstością zaludnienia oraz znacznym udziałem rozległych kompleksów użytkowanych rolniczo; wskazane do utrzymania

dotychczasowej funkcji rolniczej, rozwoju funkcji turystycznych i gospodarczych, a także lokalizacji zakładów uciążliwych w otoczeniu miast satelitarnych;

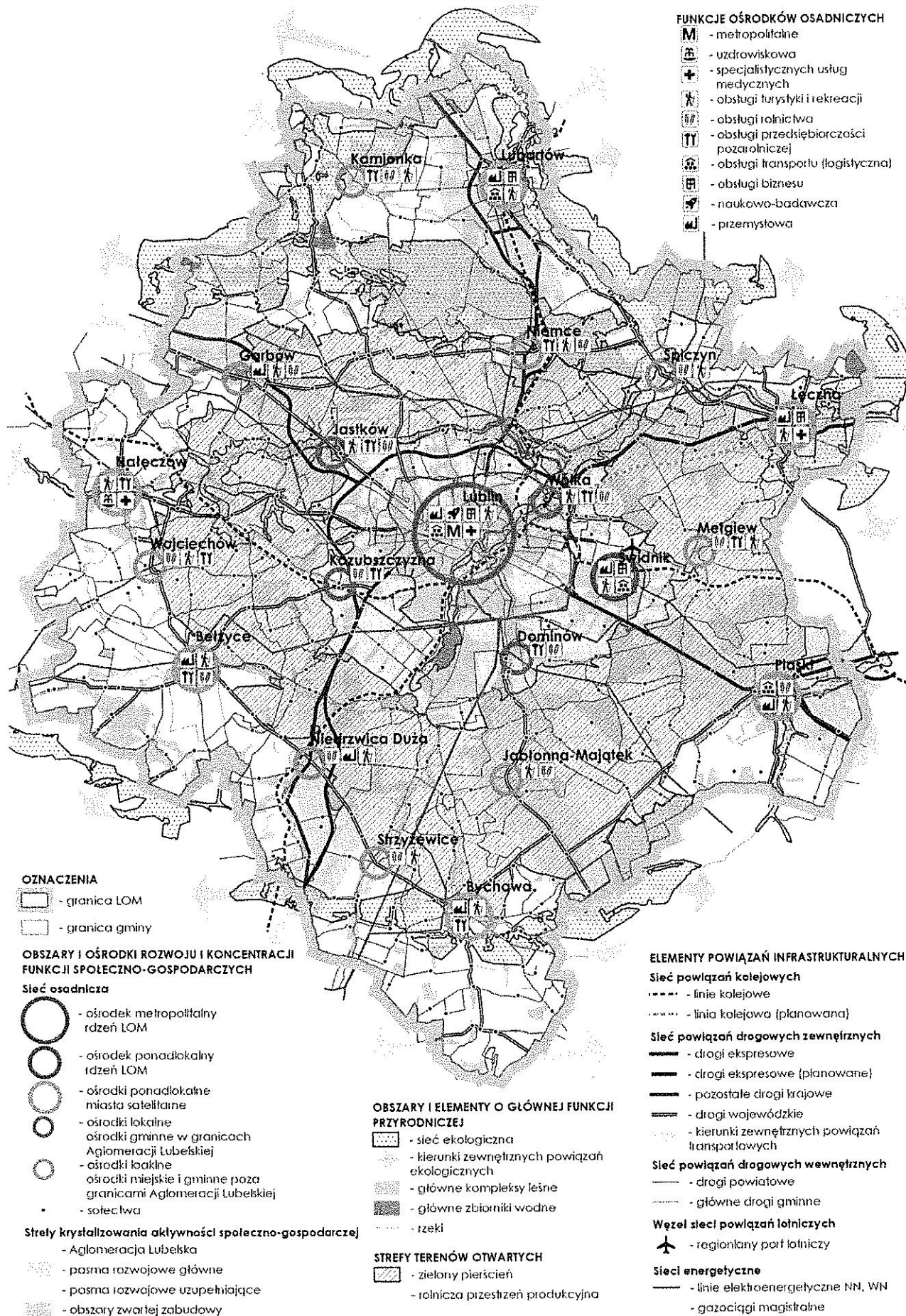
5) elementy infrastruktury kształtujące sieć powiązań wewnętrznych i zewnętrznych, w tym:

- a) Regionalny Port Lotniczy Lublin (Świdnik) – istotny element sieci powiązań transportowych realizujący powiązania zewnętrzne obszaru,
- b) drogi krajowe i wojewódzkie – realizujące powiązania zewnętrzne LOM i pełniące jednocześnie funkcję wewnętrznych powiązań komunikacyjnych, stanowiące główny szkielet sieci transportowej,
- c) drogi powiatowe – realizujące głównie powiązania wewnętrzne, a także bliskie powiązania zewnętrzne, uzupełniając w tym zakresie sieć dróg krajowych i wojewódzkich,
- d) drogi gminne – realizujące wewnętrzne powiązania transportowe, uzupełniające sieć dróg krajowych i wojewódzkich,
- e) linie kolejowe – realizujące zarówno zewnętrzne powiązania LOM, jak i wewnętrzne w ramach kolei aglomeracyjnej,
- f) powiązania energetyczne, na które składają się linie elektroenergetyczne NN i WN oraz gazociągi magistralne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, decydujące o bezpieczeństwie energetycznym obszaru,

w odniesieniu do których zakłada się ich rozwój w wymiarze jakościowym i ilościowym, przede wszystkim infrastruktury transportowej, ukierunkowany na minimalizowanie barier i ograniczeń rozwoju w funkcjonowaniu układów przestrzennych, kształtowanie spójnego systemu zewnętrznych i wewnętrznych powiązań transportowych oraz integrację poszczególnych elementów systemu transportowego i podwyższenie parametrów eksploatacyjnych. Istotnym aspektem realizacji działań będzie również poprawa dostępności komunikacyjnej i mobilności mieszkańców, zapewnienie sprawności powiązań komunikacyjnych, minimalizowanie zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizji z elementami sieci ekologicznej.



# MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ LUBELSKIEGO OBSZARU METROPOLITANEGO



## 2. Ustalenia i rekomendacje w zakresie lokalnych polityk przestrzennych

---

Głównym celem modelowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru jest określenie wzajemnych relacji pomiędzy poszczególnymi elementami tej struktury i między tymi elementami, a obszarem jako całością oraz kształtowanie tych relacji w sposób zrównoważony. Właściwemu kształtowaniu i harmonizowaniu struktury zarówno w odniesieniu do relacji pomiędzy układem naturalnym i antropogenicznym, jak i w obrębie obu układów służą wytyczne dla lokalnych polityk przestrzennych. W odniesieniu do poszczególnych elementów konstytuujących strukturę LOM zakłada się zróżnicowane kierunki rozwoju i działania w ramach polityk rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego stosownie do zasady nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencji rozwojowych.

Ustalenia w zakresie polityki przestrzennej stanowią zbiór dyrektyw skierowanych do organów samorządu gminnego, których realizacja jest niezbędna dla potrzeb realizacji celów strategii rozwoju ponadlokalnego. Wymagają bezpośredniego uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 9 ust. 2 upzp.

Rekomendacje w zakresie polityki przestrzennej kierowane są do szerokiego grona interesariuszy: instytucji publicznych, podmiotów prywatnych, organizacji społecznych, mieszkańców, stanowiąc zestaw wytycznych i dobrych praktyk, których wdrażanie wspomaga realizację celów strategii. Ponieważ nie posiadają bezpośredniego umocowania prawnego, ich rozpowszechnienie i popularyzacja wymaga wsparcia poprzez działania edukacyjne i promocyjne.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie lokalnych polityk przestrzennych odnoszą się do kluczowych elementów i jednostek funkcjonalno-przestrzennych składających się na strukturę obszaru.

### 2.1. Elementy o wiodących funkcjach społeczno-gospodarczych

Ustalenia w odniesieniu do elementów właściwych dla rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych, tj.: ośrodki osadnicze, Aglomeracja Lubelska i pasma rozwojowe, mają na celu kreowanie wysokiej jakości przestrzeni miejsca zamieszkania i pracy oraz konkurencyjnej, wielofunkcyjnej przestrzeni gospodarczej i obejmują:

- 1) Planowanie wielofunkcyjnych jednostek osadniczych, polegające na integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o różnym, niekonfliktowym przeznaczeniu przy uwzględnieniach rozwoju programu adekwatnego do wielkości i rangi danej jednostki lub jej części oraz minimalizowaniu potrzeb transportowych w relacjach dom-praca-usługi.
- 2) Kształtowanie struktur przestrzennych zapewniających dobre środowiskowe warunki życia polegająca na uwzględnianiu w planowaniu struktur osadniczych:

- zasobów i wartości przyrodniczych;
  - zachowania i kształtowania zielonej i błękitnej infrastruktury, w tym zapewnienia udziału (lub/i dostępu do) terenów zieleni i powierzchni biologicznie czynnej, proporcjonalnie do przyrostu zainwestowania (w tym zwiększającej się liczby mieszkańców);
  - sąsiedztwa istniejących lub rozwijających się funkcji konfliktogennych, mogących mieć istotny wpływ: na jakość powietrza, klimat akustyczny i aerosanitarny, narażenie na drgania i wibracje oraz szkodliwe promieniowanie i/lub oddziaływanie pól elektromagnetycznych, z zachowaniem standardów wynikających z obowiązujących norm,
  - ryzyka wystąpienia powodzi i następstw zmian klimatycznych,
  - rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych dostosowanych do istniejących uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, w tym poszanowania tożsamości kulturowej poprzez zachowanie: czytelności historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych,
  - specyficznych historycznych elementów zagospodarowania (w tym oryginalnych urządzeń i rozwiązań z zakresu techniki i infrastruktury, historycznych urządzonych terenów zielonych, parków i zbiorników wodnych).
- 3) Krystalizowanie sieci osadniczej, w szczególności na obszarach rozproszonej, monofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej poprzez:
- kształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych i unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych ograniczające ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjające rozwijaniu więzi społecznych;
  - wzmacnianie rangi wybranych jednostek o dobrych uwarunkowaniach związanych z dostępnością transportem zbiorowym oraz posiadających potencjał do rozwoju funkcji usługowych;
  - wykorzystanie w pierwszej kolejności obszarów istniejącego zagospodarowania, polegające na: (a) uzupełnianiu i kontynuacji urbanizacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy, (b) regeneracji obszarów zdegradowanych w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie im utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, rekultywacja, remediacja itd.).
- 4) Tworzenie przestrzennych warunków dla kreowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społecznej i budowaniu lokalnej tożsamości oraz tworzących spójne systemy funkcjonalne i kompozycyjne, adekwatnie do skali poszczególnych struktur (zarówno w odniesieniu do osiedli, dzielnic, jak i całych miejscowości i miast).
- 5) Kształtowanie terenów urbanizacji w sposób zapewniający odpowiednią dostępność terenów mieszkaniowych do (a) podstawowych usług publicznych, (b) transportu zbiorowego (c) przestrzeni publicznych, w tym przestrzeni otwartych, tj. takie wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych

z ich bezpośrednią obsługą, które zapewni dojście piesze i dojazd rowerem w sposób bezpieczny oraz możliwie najkrótszy.

- 6) Określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych, jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego: (a) rezerwę terenową dla lokalizacji tych usług, proporcjonalnie do planowanej gęstości zaludnienia jednostki, (b) maksymalne parametry dotyczące zasięgu ich obsługi (np. jako czas dojazdu rowerem lub dojścia pieszego do miejsc świadczenia tych usług), (c) minimalny wskaźnik rezerwy terenowej z przeznaczeniem na zielen ogólnodostępną o funkcjach rekreacyjnych i ekologicznych.
- 7) Rozwój terenów aktywności gospodarczej z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą i/lub usługową:
  - wykorzystujących w pierwszej kolejności tereny zainwestowane gospodarczo (*brown field*), w tym przemysłowe, pokolejowe, powojenne,
  - w bezpośrednim zasięgu oddziaływania istniejących kompleksów przemysłowych,
  - odpowiednio powiązanych z układem drogowym i kolejowym,
  - posiadających możliwości obsługi przez transport zbiorowy,
  - przy uwzględnieniu terenów zieleni buforowej, minimalizującej negatywne oddziaływanie tych terenów na obszary sąsiednie (np. w celu zmniejszenia zagrożenia hałasem).
- 8) Realizację strategicznych terenów aktywności gospodarczej spełniających następujące warunki:
  - relatywnie duża i zwarta powierzchnia terenu, z możliwością przyłączania obszarów sąsiednich w przyszłości, umożliwiając lokalizację różnorodnych, komplementarnych funkcji gospodarczych, dla zwiększania potencjału inwestycyjnego i wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej,
  - korzystne położone względem infrastruktury transportowej, przez ich zlokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie: (a) węzłów sieci dróg ekspresowych, (b) dróg stanowiących szkielet sieci pasm rozwojowych (głównych, uzupełniających), (c) węzłów integracyjnych i przystanków zintegrowanych, (d) stacji lub bocznicy kolejowej w przypadku specyficznych działalności gospodarczych,
  - kompleksowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną (systemy wodno-kanalizacyjne, zasilanie w energię elektryczną o odpowiednich parametrach) lub z możliwością jej rozbudowy i przyłączenia do istniejących sieci (przy założeniu jej odpowiedniej przepustowości i parametrów zasilania), a także z możliwością powiązania z systemem dróg publicznych.
- 9) Kształtowanie otoczenia obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, w sposób kreujący przestrzeń publiczną integrującą mieszkańców, z poszanowaniem wartości kulturowych i krajobrazowych.
- 10) Włączanie technologii informacyjno-komunikacyjnych do systemu świadczenia usług publicznych, w celu minimalizowania konieczności przemieszczania się, a także kompensacji niedostatków w wyposażeniu ośrodków niższej rangi (zarówno w zakresie infrastruktury, jak i wyspecjalizowanej kadry) oraz obszarów o ograniczonej dostępności transportowej.

11) Określanie w gminnych dokumentach planistycznych sposobów i obszarów retencjonowania wód opadowych, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:

- zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania terenów mikroretencji obszarowej i przyobektowej,
- maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
- przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych.

Rekomendacje w odniesieniu do elementów właściwych dla rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych obejmują:

- 1) Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych o charakterze metropolitalnym, tworzących atrakcyjne, spójne i ogólnodostępne systemy, łącznie najważniejsze źródła i cele ruchu metropolitalnego.
- 2) Wykorzystywanie w pierwszej kolejności dla lokalizacji funkcji metropolitalnych obszarów już przekształconych, obecnie zdegradowanych lub wykorzystania potencjału obiektów zabytkowych, wymagających rewaloryzacji – położonych w strategicznych obszarach rozwoju funkcji metropolitalnych.
- 3) Promowanie i kreowanie najwyższej jakości rozwiązań koncepcyjnych i projektowych dla priorytetowych przestrzeni publicznych oraz miejsc i obiektów o szczególnym znaczeniu dla poszczególnych ośrodków jak i całego regionu, poprzez wybór tych rozwiązań także w drodze konkursów urbanistycznych i architektonicznych.
- 4) Kształtowanie środowiska mieszkaniowego z uwzględnieniem rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych warunkujących jego wysoką jakość, tj.:
  - zapewniających wysokie walory funkcjonalne i estetyczne,
  - zapewniających dobre ekologiczne warunki życia, w tym przede wszystkim: odpowiednie warunki nasłonecznienia, przewietrzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych,
  - uwzględniających zieloną infrastrukturę, zarówno w kontekście walorów kompozycyjno-użytkowych osiedlowych przestrzeni publicznych, jak i odporności na zjawiska klimatyczne (np. „wyspa ciepła”, zagrożenie powodziowe związane z nadmiernym uszczelnieniem obszarów zurbanizowanych),
  - sprzyjających kształtowaniu zwartej i energooszczędnej zabudowy,
  - przyjaznych dla rozwoju mobilności pieszej i rowerowej,
  - uwzględniających zasady projektowania uniwersalnego, odpowiadającego na potrzeby wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji
- 5) Promowanie i kształtowanie struktur mieszkaniowych, w których poprzez odpowiednio stosowane rozwiązania architektoniczne i technologiczne redukowane jest zużycie zasobów oraz emisja szkodliwych substancji do środowiska, poprzez m.in.:
  - modernizację istniejących struktur, służącą jednocześnie poprawie warunków mieszkaniowych, w tym zdrowotnych, oraz ograniczeniu negatywnego oddziaływania na środowisko (m.in. poprzez zmniejszenie zużycia energii i wody),



- realizację nowych struktur, z zapewnieniem wysokiego udziału budynków niskoenergetycznych i pasywnych.
- 6) Zapewnianie na terenach mieszkaniowych udziału zabudowy o różnych funkcjach oraz udziału mieszkań o zróżnicowanym standardzie, wielkości, typie, a także sposobie zasiedlenia (np. mieszkania komunalne, na wynajem, własnościowe).
  - 7) Uzupełnianie minimalnego programu usług publicznych, właściwego dla rangi oraz obszaru obsługi poszczególnych ośrodków, rozszerzanego o kolejne elementy, zgodnie z przyjętą hierarchią sieci osadniczej, przy uwzględnieniu współpracy międzygminnej w obszarach położonych na styku gmin.
  - 8) Kształtowanie bazy infrastruktury usług, przede wszystkim w zakresie kultury i edukacji, przy wykorzystaniu istniejących obiektów (i ich otoczenia) o szczególnych walorach kulturowych, jako elementów przestrzeni szczególnie istotnych dla budowania więzi i tożsamości lokalnej.
  - 9) Realizacja nowych oraz dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.



# **MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ LOM** **ELEMENTY O WIODĄCYCH FUNKCJACH SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH** **ustalenia**



## 2.2. Elementy o wiodącej funkcji przyrodniczej

Ustalenia w odniesieniu do obszarów i elementów głównej funkcji przyrodniczej mają na celu utrzymanie ciągłości powiązań ekologicznych, kształtowanie racjonalnej struktury obszarów chronionych, a także ograniczenie presji inwestycyjnej na obszarach o szczególnym znaczeniu dla zachowania zasobów przyrodniczych i obejmują:

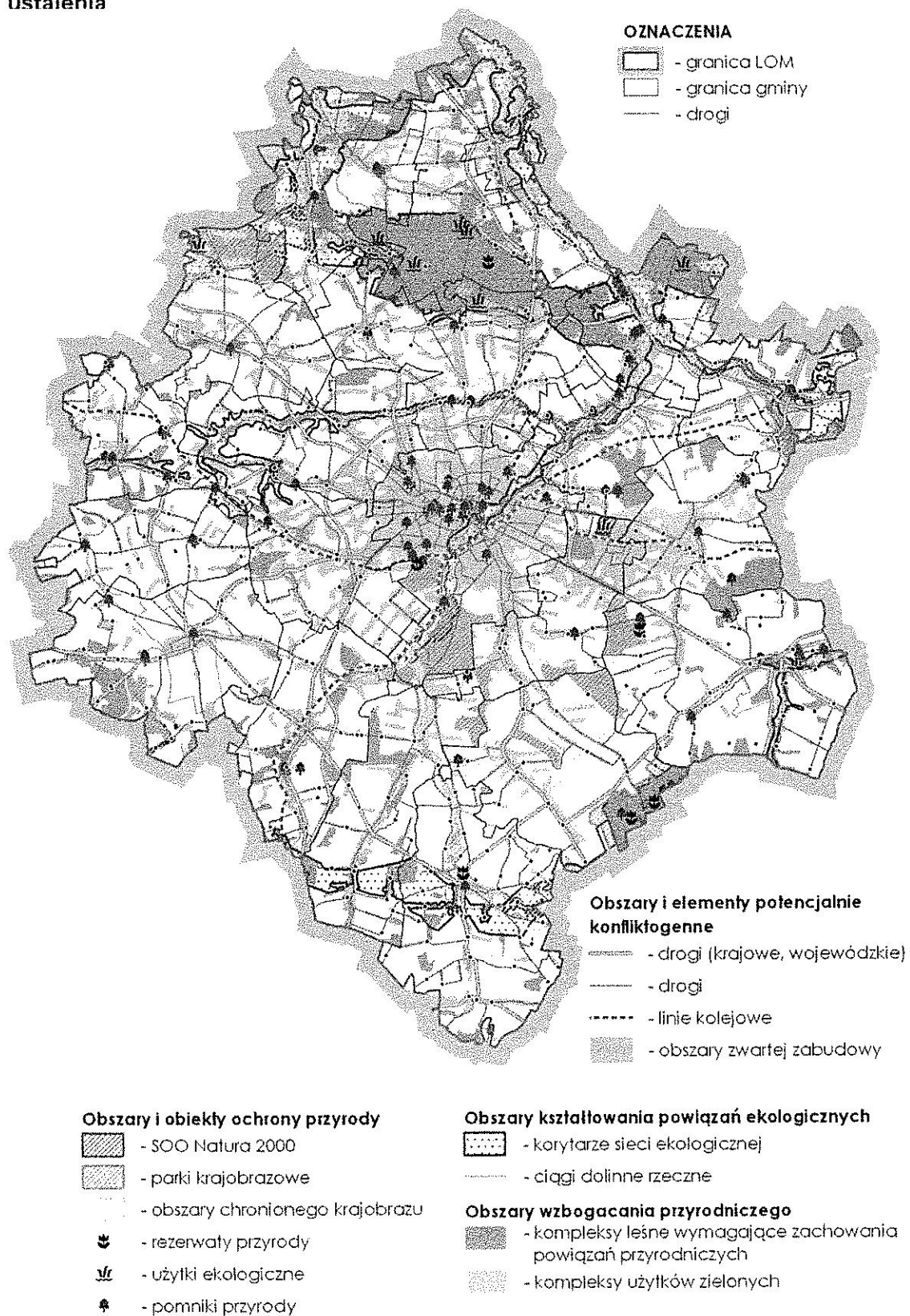
- 1) Zachowanie i kształtowanie spójności sieci ekologicznej, w skład której wchodzi istniejące lub najcenniejsze fragmenty obszarów chronionych, obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system węzłów i korytarzy ekologicznych rangi krajowej, regionalnej, subregionalnej i lokalnej.
- 2) Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do specyfiki obszaru i przedmiotu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wynikających z funkcji i reżimu ochronnego obszarów, odpowiednio do:
  - form ochrony przyrody – stosowanie zasad wynikających z dokumentów je ustanawiających oraz planów zadań ochronnych i planów ochrony (jeśli takie obowiązują) dla obszarów: Natura 2000, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
  - lasów – stosowanie zasad wynikających z planów zarządzania lasów,
  - dolin rzecznych – zachowanie i zwiększanie ciągłości łączności ekologicznej poprzez wykluczenie ich z zagospodarowania zmieniającego funkcje i sposób użytkowania z możliwością minimalizacji presji poprzez odpowiednie kanalizowanie ruchu, a także pozostawianie niezagospodarowanych fragmentów dna doliny i jej zboczy, posiadających łączność ekologiczną z obszarami sąsiednimi oraz zapewnienie trwałości funkcjonowania ekosystemów terenów podmokłych m.in. poprzez działania związane z odpowiednim zagospodarowaniem na cele rekreacyjne.
- 3) Zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych, zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych, w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych, w szczególności dróg klas: S i GP oraz linii kolejowych poprzez zapewnienie przestrzennych możliwości realizacji przejść dla zwierząt.
- 4) Zachowanie trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.
- 5) Zachowanie pozostałości naturalnych ekosystemów i ich ochrony planistycznej, jako cennych obiektów ochrony różnorodności biologicznej, zapewniających trwałość ekosystemów (w szczególności terenów podmokłych, łąk dolinnych i śródleśnych, zadrzewień śródpolnych, starorzeczy i oczek wodnych) – nie objętych dotychczas ochroną prawną.
- 6) Zachowywanie w stanie naturalnym terenów podmokłych - jako regulatorów warunków hydrologicznych, klimatycznych i ekologicznych środowiska oraz elementów naturalnej retencji wód.
- 7) Wyznaczanie w gminnych dokumentach planistycznych stref ochrony warunków siedliskowych lasu (otulin), których zadaniem jest zapewnienie prawidłowego

funkcjonowania ekosystemów leśnych poprzez wykluczanie zagospodarowania mogącego mieć negatywny wpływ na gatunki wnętrza lasu oraz ekoton.

Rekomendacje w odniesieniu do elementów o wiodącej funkcji przyrodniczej obejmują:

- 1) Wzmacnianie trwałości istnienia lasów, kształtowanie ich właściwej struktury gatunkowej i wiekowej oraz zachowanie bogactwa biologicznego stosownie do ustaleń planów urządzenia lasu.
- 2) Wzbogacanie potencjału systemu obszarów chronionych poprzez obejmowanie prawną ochroną cennych przyrodniczo obszarów i obiektów dotychczas nie chronionych.
- 3) Podporządkowanie turystycznego użytkowania i zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo potrzebom zachowania bioróżnorodności.
- 4) Uwzględnianie w procesach inwestycyjnych zasady priorytetu ekologicznego – polegającej na stosowaniu rozwiązań techniczno-przestrzennych służących zachowaniu i podwyższeniu przyrodniczej, w tym krajobrazowej jakości przestrzeni i zapobiegania przekształceniom przestrzennym skutkującym utratą bądź istotnym obniżeniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych, fragmentacją terenów przyrodniczo cennych oraz utratą łączności przestrzennej ekosystemów.

**MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ LOM**  
**ELEMENTY O WIODĄCYCH FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH**  
**ustalenia**



## 2.3. Strefy terenów otwartych

Ustalenia w odniesieniu do terenów otwartych, tj.: obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i strefy zielonego pierścienia, mają na celu zachowanie naturalnych wartości zasobów środowiska przyrodniczego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących i obejmują:

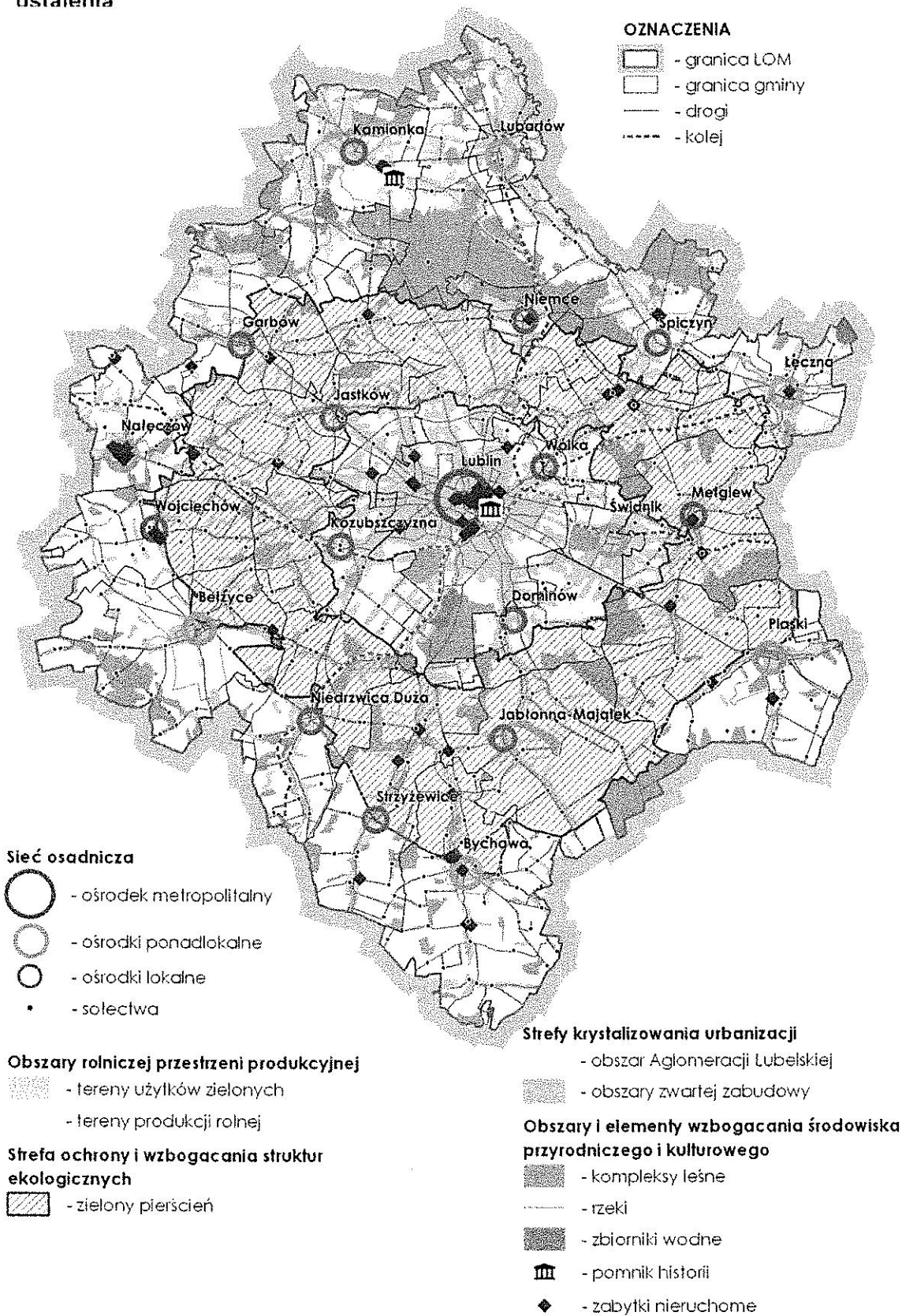
- 1) Kształtowanie zwartej przestrzeni jednostek osadniczych minimalizujące rozpraszanie zabudowy na tereny otwarte oraz terenochłonność i związane z tym problemy i potrzeby obsługi infrastrukturalnej.
- 2) Określanie w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania powierzchni pod budowę zbiorników retencyjnych.
- 3) Ochronę i wyznaczanie w gminnych dokumentach planistycznych elementów ekspozycji krajobrazowej wskazanych do zachowania i ochrony planistycznej, do których zaliczane są:
  - elementy ekspozycji czynnej: punkty widokowe, ciągi widokowe, osie widokowe, powiązania widokowe;
  - elementy ekspozycji biernej: panoramy, panoramy miast i miejscowości, strefy ekspozycji widokowej obiektów, zespołów i elementów rzeźby terenu, ekspozycje wnętrz krajobrazowych, dominanty naturalne i urbanistyczne, otwarcia widokowe.
- 4) Harmonijne kształtowanie zagospodarowania przestrzennego wokół obszarów i obiektów o wartościach kulturowych i krajobrazowych, w szczególności wpisanych do rejestru wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz uznanych za pomniki historii.
- 5) Ochronę i wzbogacanie przyrodnicze struktur ekologicznych w granicach zielonego pierścienia, polegające na:
  - fitomelioracji (zadrzewienia, zakrzewienia) oraz na rozwoju małej retencji w regionach o sprzyjających warunkach naturalnych,
  - kształtowanie drobnoziarnistej struktury obszarów przejściowych pomiędzy zabudową, a terenami otwartymi celem przeciwdziałania niekorzystnym skutkom krajobrazowym i ekologicznym poprzez wprowadzenie niższych (przejściowych) form zabudowy i zakładanie pasów zieleni,
  - utrzymywaniu i zwiększaniu ciągłości przestrzennej biotopów (zwłaszcza leśnych i łąkowych) poprzez zapobieganie ich izolacji i fragmentacji (głównie ze strony komunikacji),
  - wprowadzaniu różnorodności gatunkowej upraw,
  - prowadzenie polityki zalesień w dostosowaniu do warunków glebowych i siedliskowych,
  - objęciu ochroną planistyczną elementów przyrodniczo-krajobrazowych, mających duże znaczenie w utrzymaniu stabilności krajobrazu oraz kształtowaniu funkcji rekreacyjnej.

Rekomendacje w odniesieniu do terenów otwartych obejmują:

- 1) Wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na obszarach o wysokiej jakości użytków rolnych w części wyżynnej w ramach prowadzenia racjonalnej gospodarki zalesieniowej i zadrzewieniowej, dostosowanej do specyfiki obszaru.
- 2) Zachowywanie, odtwarzanie, rewaloryzację i kształtowanie elementów przyrodniczych charakterystycznych dla krajobrazu wiejskiego: miedz, pasów zadrzewień śródpolnych, małych cieków i dróg śródpolnych, śródpolnych oczek wodnych, ekosystemów brzegowych wód śródlądowych, żywopłotów etc., w szczególności w rejonach wielkoobszarowej gospodarki rolnej.
- 3) Z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego, w ramach gospodarki rolnej postuluje się zachowanie historycznie ukształtowanych rozłogów pól w obszarach o pofałdowanej rzeźbie terenu, z ich przeznaczeniem pod uprawy ekologiczne.
- 4) Stosowanie tradycyjnych dla poszczególnych części obszaru form architektury wiejskiej (w zakresie bryły, kształtu dachu, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych).
- 5) Kształtowanie w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego sieci szlaków kulturowych, wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę towarzyszącą oraz rozpoznawalny w przestrzeni system identyfikacji wizualnej.
- 6) Stosowanie Kodeksu Dobrych Praktyk Rolniczych zapewniającego lepsze wykorzystywanie potencjału biologicznego gleb.



# MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ LOM STREFY TERENÓW OTWARTYCH ustalenia



## 2.4. Elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wzmacniania powiązań infrastrukturalnych

Ustalenia w odniesieniu do elementów sieci infrastrukturalnych mają na celu przede wszystkim rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującą zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej, a także ograniczenie emisji zanieczyszczeń do środowiska i obejmują:

- 1) Programowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej struktur osadniczych poprzez budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
  - infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
  - systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego).
- 2) Koncentrowanie rozwoju sieci transportowej i infrastruktury towarzyszącej w strefie Aglomeracji Lubelskiej oraz głównych pasmach rozwojowych, obejmujące priorytetowe działania służące poprawie powiązań rdzenia obszaru metropolitalnego z jego otoczeniem funkcjonalnym oraz tworzeniu warunków rozwoju wielomodalnych przewozów osób i towarów.
- 3) Kształtowanie sieci drogowej z zachowaniem wymagań w zakresie:
  - hierarchizacji sieci drogowej, wynikającej z dopasowania do siebie kategorii i klas łączących się dróg,
  - ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na środowisko i kompensacji przyrodniczej,
  - minimalizacji kosztów dostępu i emisji zanieczyszczeń w przypadku obsługi terenów rozwoju osadnictwa;
  - oddziaływania planowanej drogi na bezpieczeństwo ruchu drogowego.
- 4) Kształtowanie infrastruktury transportowej wspierającej rozwój transportu niezmotoryzowanego i integracji transportu w ośrodkach lokalnych i subregionalnych oraz węzłach integracyjnych poprzez budowę:
  - dojazdowych tras rowerowych w obrębie obszarów funkcjonalnych tych ośrodków i węzłów,
  - parkingów w systemie P&R i B&R przy węzłach integracyjnych,
  - infrastruktury drogowej, w tym przystankowej, dla obsługi linii lokalnego transportu autobusowego.
- 5) Kształtowanie zintegrowanej sieci metropolitalnego transportu zbiorowego w oparciu o transport szynowy i system dowozu pasażerów środkami transportu autobusowego, trolejbusowego i rowerowego do węzłów integracyjnych.
- 6) Priorytetyzacja rozwoju sieci transportowej obszaru metropolitalnego w zakresie:
  - budowy brakujących lub szczególnie ważnych elementów sieci transportowej, podnoszących istotnie (skokowo) ich sprawność i bezpieczeństwo ruchu, a także możliwości obsługi transportowej obszarów przemysłowych i usługowych oraz dojazdów do rdzenia obszaru metropolitalnego,

- budowy i modernizacji transportowych węzłów integracyjnych i przystanków zintegrowanych, umożliwiających integrację transportu regionalnego i metropolitalnego, z zapewnieniem odpowiednich standardów,
  - budowy lub modernizacji brakujących elementów sieci tras rowerowych i ciągów pieszych, zapewniających dobrą obsługę obszarów urbanizacji, węzłów integracyjnych lub przystanków zintegrowanych,
  - wdrażania Inteligentnych Systemów Transportu, umożliwiających stosowanie nowoczesnych, innowacyjnych i zaawansowanych metod zarządzania ruchem i przewozami,
  - zapewnienia odpowiednich standardów bezpieczeństwa i ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko budowanych lub modernizowanych elementów infrastruktury transportowej.
- 7) Różnicowanie zintegrowanej polityki transportowej w stosunku do rdzenia i pozostałych stref obszaru metropolitalnego w zakresie:
- roli transportu zbiorowego,
  - narzędzi regulowania dostępności dla samochodów osobowych (zakazy i ograniczenia wjazdu, liczby miejsc postojowych i miejsc parkowania, organizacji parkingów i miejsc postojowych, odpłatności za dostęp do obszaru i miejsc parkingowych) i ciężarowych,
  - lokalizacji określonych elementów infrastruktury transportowej (węzłów i przystanków przesiadkowych transportu zbiorowego, parkingów P&R, B&R, centrów logistycznych).
- 8) Realizacja efektywnej i sprawnej obsługi struktur osadniczych transportem zbiorowym, rozumiana jako:
- racjonalizacja polityki w zakresie transportu zbiorowego, z uwzględnieniem zróżnicowań wynikających ze specyfiki poszczególnych stref: centralnej, funkcjonalnej i potencjalnie funkcjonalnej,
  - dowiązywanie linii komunikacyjnych transportu zbiorowego, na których jest planowane wykonywanie przewozów (metropolitalnych, powiatowych, gminnych) o charakterze użyteczności publicznej do węzłów integracyjnych i przystanków zintegrowanych położonych w ciągu linii kolejowych kolei aglomeracyjnej,
  - integracja środków transportu pasażerskiego poprzez właściwą lokalizację, typ i program użytkowy węzłów integracyjnych i przystanków zintegrowanych, z uwzględnieniem ich hierarchicznego podziału,
  - uwzględnianie w węzłach integracyjnych zlokalizowanych w strefach podmiejskich infrastruktury systemu P&R, B&R.
- 9) Zapewnienie odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej), przy czym:
- w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków,
  - w zakresie dostaw energii elektrycznej należy uwzględnić możliwości zastosowania generacji rozproszonej, opartej na małych jednostkach wytwarzających energię elektryczną i ciepłą, produkowanych w skojarzeniu,

- 10) Preferowanie lokalizacji instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na obszarach i w miejscach o największym potencjale zasobowym, przy uwzględnieniu konieczności eliminowania lub maksymalnego ograniczania zagrożeń i negatywnego oddziaływania tej infrastruktury na środowisko, w tym na bioróżnorodność, powiązania przyrodnicze, walory krajobrazowe oraz zdrowie ludzi.
- 11) Zasada uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb bezpieczeństwa energetycznego przez m.in.:
  - rezerwowanie pasów terenów wolnych od zabudowy i przeszkód terenowych dla projektowanej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej,
  - określanie ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w pobliżu projektowanej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej oraz źródeł produkcji energii elektrycznej i ciepłej.

Rekomendacje w odniesieniu do infrastruktury technicznej i transportowej obejmują:

- 1) Planowanie i realizacja infrastruktury energetycznej gwarantujące zrównoważony rozwój obszaru i oszczędne gospodarowanie zasobami przestrzeni, przez koncentrację przedsięwzięć liniowych i węzłowych, w szczególności w korytarzach infrastrukturalnych.
- 2) Minimalizowanie oddziaływania budowli elektroenergetycznych, w tym przebiegu linii NN i WN na krajobraz i środowisko – poprzez:
  - harmonizację projektowanych budowli z cechami środowiska oraz minimalizację dominacji infrastruktury w krajobrazie,
  - rozważenie możliwości stosowania konstrukcji nadleśnych, w przypadku konieczności przebiegu linii przez zwarte kompleksy leśne, w celu uniknięcia fragmentacji płatów ekologicznych.
- 3) Stosowanie rozwiązań umożliwiających kablowanie linii elektroenergetycznych 110 kV i sieci średniego napięcia na terenach silnie zurbanizowanych, o wysokiej wartości historycznej, krajobrazowej i turystycznej.
- 4) Optymalizacja obsługi jednostek osadniczych w zakresie zaopatrzenia w ciepło przez:
  - budowę, modernizację i przebudowę źródeł ciepła, umożliwiającą dostosowanie produkcji i dostaw energii ciepłej do rzeczywistych i prognozowanych potrzeb,
  - rozszerzanie zasięgów obsługi istniejących scentralizowanych układów ciepłowniczych,
  - rozwój sieci ciepłowniczej w skojarzeniu z racjonalizacją rozwoju sieci zaopatrzenia w gaz.

## ustalenia

