

WYTYCZNE URBANISTYCZNE

/założenia/

do miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego rejonu Słobian w Dębówku w Lublinie.

Zawartość opracowania:

- część opisowa
- część graficzna
- /plansza w skali 1:5000/

Lublin

marzec

1990 r.

Biurowo Planowania Przestrzennego
 Przedsiębiorstwo Państwowe Użyteczności Publicznej
 w Lublinie
 Wydział Lubelskiego Zespołu Miejskiego

Zespół autorstwa:

mgr inż.arch. Ryszard Raeki	- arch. i funkcjonalna organizacja przestrzennej
mgr Karola Chyła	- program
inż. Joanna Pawelec	- komunikacja
inż. Jerzy Żaliński	- elektroenergetyka i telekomunikacja
mgr inż. Teresa Raczynska	- inżynieria sanitarna
mgr Piotr Sempłowski	- ochrona środowiska przyrodniczego
techn. Janina Krychowska	- opracowanie graficzne

Zespół konsultacyjno-sprawdzający:

Główny Projektant LEM

mgr inż.arch. Stanisław Lichota

Główny Projektant Systemów

Infrastruktury Technicznej

mgr Edward Pomorski

Kierownik Pracowni

mgr Zofia Rachwalska

Kierownik Oddziału LEM

mgr inż.arch. Henryk Matwiejuk

Dyrektor Biura Planowania

Przestrzennego PPUP w Lublinie

inż. Roman Górski

Spis treści:

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

II. USTALENIA OGÓLNE

1. Funkcje obszaru
2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna
3. Zasady kształtowania przestrzeni
 - 3.1. Ogrodnictwo
 - 3.2. Mieszkalnictwo
 - 3.3. System urządzeń usługowych
 - 3.4. Graniczne wielkości programu
 - 3.5. Ochrona i kształtowanie środowiska
 - 3.6. Zasady projektowania komunikacji
 - 3.7. Zasady projektowania systemów inżynierskich
 - 3.7.1. Zaopatrzenie w wodę
 - 3.7.2. Odprowadzenia ścieków
 - 3.7.3. Zaopatrzenie w ciepło i gaz
 - 3.7.4. Elektroenergetyka
 - 3.7.5. Telekomunikacja

1. Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, opracowane przez Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Lublinie Nr 590/89 z dnia 23 sierpnia 1989 r. na podstawie umowy Nr 627/89 z dnia 7 października 1989 r. Podstawą merytoryczną wytycznych był plan długookresowy zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzony w części dotyczącej m. Lublina Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 w dniu 30 grudnia 1986 r.

Wytyczne niniejsze składają się z części graficznej w skali 1:5000 oraz części tekstowej stanowiącej materiał wejściowy do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wytyczne niniejsze są zgodne z ustaleniami zatwierdzonego planu ogólnego m. Lublina i traktuje się je jako założenia według Zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 17 października 1988 r. § 14 ust. 3 poz. 2 /MP Nr 30 poz. 269/, podlegają one uchwaleniu przez Miejską Radę Narodową.

Obszar opracowania znajduje się w granicach administracji m. Lublina przyłączonych do Lublina dnia 30 grudnia 1988 r.

Granice opracowania stanowią:

- od północy: północna granica działki nr 60 przy ul. Skowronkowej i dalej południowa granica lasu w Bótkach
- od wschodu: droga gruntowa - poprzednie granice administracyjne m. Lublina, ul. G. Zapolskiej i dalej ul. Elżbioty,
- od południa: Al. Warszawska,
- od zachodu: Zachodnia granica posesji położonej przy Al. Warszawskiej-175.

Granice opracowania pokazano na załączniku graficznym.

III. USTALENIA OGÓLNE

1. Funkcja obszaru

Podstawową funkcją obszaru, zgodnie z planem ogólnym miasta Lublina jest w osiedlu Sławin mieszkalnictwo jednorodzinne z obiektami usługowymi przy zachowaniu istniejącej zabudowy zagrodowej, docelowo przeznaczonych do zamiany na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren Dębówka - między lasem a Al. Warszawską przewidziano pod intensywną produkcję ogrodniczo-szkolarniową. Na terenie tym, poza gospodarstwami ogrodniczymi, przewiduje się na wniosek właścicieli terenu, lokalizację zakładów usługowych rzemiosła nieuciążliwego i niekolidującego z funkcją rolniczo-ogrodniczą obszaru. Teren bezpośrednio otaczający Las Dębówka przewidziano pod uprawy polowe i ogrodnicze bez prawa dalszej zabudowy.

2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Struktura funkcjonalno-przestrzenna omawianego obszaru wypływa z elementów przyrodniczych terenu, istniejącego zagospodarowania i bezpośrednich związków z obszarami sąsiadującymi. Podstawowymi elementami struktury są dwa zespoły:

- a/ Sławin - projektowane dopełnienie istniejącego osiedla, z osią ul. Zbożowej i wspomagającymi ulicami: Skowronkową i Sławinkowską, urządzeniami usługowymi zgrupowanymi w ciągu zieleni na kierunku Las Dębówka - osiedle "Botanik".
- b/ Dębówka - zespół ogrodniczy z zabudowa towarzyszącą pomiędzy Aleją Warszawską a Lasem Dębówka.

3. Zasady kształtowania przestrzeni.

3.1. Ogrodnictwo

Zasadą kształtowania przestrzennego jest zachowanie dominacji krajobrazu leśnego.

Wartości bonitacyjne gleb stwarzają dogodne warunki rozwoju ogrodnictwa.

Analiza stanu istniejącego wykazała duże zainwestowanie ogrodnictwa w rejonie Dębówki i wytyczne wskazują ten rejon jako tereny upraw ogrodnictwo-sadowniczych oznaczonych symbolem R, gdzie dozwolone jest zakładanie sadów, trwałych plantacji krzewów i innych upraw, prowadzenia upraw pod folią z zapewnieniem stabilizacji poniesionych inwestycji rolnych.

Na terenach oznaczonych symbolem R0 - wzdłuż Al. Warszawskiej zapewnia się stabilizację i rozwój gospodarki szklarniowej, możliwość lokalizacji w obrębie gospodarstwa jednego budynku mieszkalnego, obiektów produkcyjnych i pomocniczych, niezbędnych w gospodarstwach tego typu, a także adaptację istniejących i dopuszczenie, na wniosek właścicieli, lokalizację zakładów rzemiosła nieuciążliwego i niekolidującego z funkcją rolniczo-ogrodniczą obszaru.

Zakłada się w wytycznych do planu, że najmniejsza powierzchnia pod gospodarstwo z produkcją szklarniową może wynieść 0,20 ha, a korzystna jest powierzchnia 0,5 ha.

3.2. Mieszkalnictwo

3.2.1. Wyznacza się, zgodnie z planem Lubelskiego Zespołu Miejskiego tereny zabudowy jednorodzinnej.

3.2.2. W wytypowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej uwzględnia się możliwość realizacji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego i mieszkaniowo-usługowego na działkach o zwiększonym normatywie, dla osób posiadających stosowne uprawnienia.

3.2.3. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się czasową adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej docelowo przeznaczonej do zamiany na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3.3. System urządzeń usługowych

3.3.1. Wprowadza się dwustopniowy system obsługi ludności:

- obiekty - urządzenie elementarne, obsługujące poszczególne zespoły mieszkaniowe,
- ośrodek usługowy grupujący program usług podstawowych.

Uzupełnienie systemu obsługi stanowią obiekty usług rzeczowniczych prywatnych o swobodnej lokalizacji.

Tworzy się model wypoczynku jako system terenów zielonych wzajemnie powiązanych i uzupełniających się funkcjonalnie w hierarchicznym układzie strefowym.

Strefę pierwszą stanowią tereny położone najbliższej miejscowości zamieszkania, związane z bezpośrednią obsługą ludności.

Strefę drugą stanowi obszar funkcjonalny lasu Dębówka o funkcji specjalnej.

3.4. Graniczne wskaźniki wyposażenia

Program podstawowych urządzeń obsługi ludności w okresie perspektywy ustala się na podstawie poniższych wskaźników zaspokojenia potrzeb:

- szkoły podstawowe - 12 p. ogółu ludności
- przedszkola - 4,2 p. ogółu ludności
- żłobki - 4,5 miejsc/1000 mieszkańców lub 0,75-1,5 p. ogółu ludności
- handel - 300 m² pow. uż./1000 M
- gastronomia - 25 m²/1000 M lub 100 m² pow. uż./1000 M
- powierzchnie usługowe - 275 m² pow. uż./1000 M
- kultura - 100 m² pow. uż./1000 M
- przyrocznie zielenie - 1,15 gab./1000 M.

W okresie wieloletnim ustala się wskaźnik 4 osoby na dom jednorodzinny.

Dla ludownictwa jednorodzinnego ustala się wielkość działki 300-450 m² w zależności od stopnia uzbrojenia terenu.

Dla działek ogrodniczych ustala się wielkość od 2000-3000 m².

3.5. Ochrona i kształtowanie środowiska

Obszar opracowania leży w całości w strefie ochrony warunków siedliskowych lasu Dąbówka i razem z lasem współtworzy Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

Różnorodny zachodni fragment obszaru opracowania przylega do projektowanego rezerwatu przyrody w lesie Dąbówka.

Zagospodarowanie terenu wymaga więc podporządkowania rygorom ochrony systemu i poszczególnych jego elementów.

Istotnym zagadnieniem jest utrzymanie powiązań ekologicznych funkcjonalnych z ogrodem botanicznym i parkiem etnograficznym oraz doliną rzeki Czechówki na południu. Powiązania te stanowią ogniwo Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych i są podstawowym warunkiem zachowania ciągłości systemu.

Z powyższych uwarunkowań odróżnych wynikają następujące wytyczne urbanistyczne dla planu zagospodarowania przestrzennego omawianego terenu.

1. Z obszaru opracowania wyklucza się lokalizację obiektów niebezpiecznych o strefie przekraczającej 50 m. Obiekty takie nie powinny być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie lasu Dąbówka.
2. Dobre i bardzo dobre gleby wymagają oszczędnego gospodarowania terenami i przyjęcia intensywnych form zagospodarowania poprzez preferowanie zabudowy szeregowej i bliźniaczej.
3. Dla minimalizowania uciążliwości komunikacyjnych Alei Warszawskiej należy zaprojektować wzdłuż tej ulicy pas zieleni izolacyjnej znacznie węższej pod względem wysokościowym i gatunkowym.
4. Z obszaru opracowania, z uwagi na bliskie sąsiedztwo lasu i połączenie mu jednym z głównych kierunków nawiewu, należy wykluczyć wszelkiego rodzaju emitory poza lokalnymi kotłowniami zabudowy jednorodzinnej. Z punktu widzenia higieny atmosfery najlepszym rozwiązaniem byłoby uciążłownictwo projektowanej zabudowy jednorodzinnej.
5. Dla omawianego terenu niezbędne jest:
 - wyznaczenie terenów sportowych o wymiarze 1,5 ha/1
 - zaprojektowanie placu zabaw dla dzieci wychowawczych o wymiarze 10 m² na jednej oblicz/dwóch jednorodzinny/
 - przyjęcie dla zieleni podstawowej i sportu łącznego

3.6. Zasady projektowania komunikacji

3.6.1. Układ drogowo-uliczny

Powiązanie wewnętrzne obszaru objętego opracowaniem zapewnić będą:

- Al. Warszawska w kategorii zbiorczej obszarowej,
- ul. Zbożowa w kategorii zbiorczej obszarowej.

Obsługę wewnętrzną zapewnić poprzez sieć ulic w kategorii lokalnej i dojazdowej oraz ulic w kategorii zbiorczej obszarowej.

3.6.2. Obsługa komunikacją zbiorową

Obszar obsługiwany będzie komunikacją zbiorową kursującą ulicami: Al. Warszawską i Zbożową. W Al. Warszawskiej przewiduje się podmiejskie linie autobusowe, natomiast w ulicy Zbożowej trakcję trolejbusową. W obszarze opracowania przewidzieć miejsce dla postoju TAXI.

3.6.3. Techniczne zaplecze motoryzacji.

Parkowanie pojazdów.

Parkowanie samochodów osobowych przewidzieć na terenach działek zabudowy jednorodzinnej oraz w zatokach lub parkowanych w rejonach usług w ilości odpowiadającej za-
kładanemu programowi.

Stacje paliw i stacje obsługi samochodów.

Na terenie opracowania nie przewiduje się lokalizacji stacji paliw natomiast dopuszcza się lokalizację warsztatów rzemieślniczych świadczących usługi w zakresie obsługi samochodów.

3.7. Zasobnictwo ciepła i energii elektrycznej

3.7.1. Zaspokojenie w wodę.

Zaspokojenie w wodę omawianego obszaru przewidziane jest w miejskim systemie wodociągowym zasileny w tej części Lublina głównie z ujęcia wody "Siawinek". W tym celu sieć wodociągowa wymagać będzie rozbudowy w oparciu o istniejącą sieć w ul. Warszawskiej i Zbożowej.

3.7.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie grawitacyjne do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Głównym zbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru omawianego będzie kolektor sanitarny w okolicy ul. Zbożowej, na który wydane jest pozwolenie na budowę. Kolektor ten będzie przesyłał ścieki do kolektora w ul. Zbożowej o nazwie III. Praca sanitarów przewidziana będzie na tym obszarze.

Wody opadowe odprowadzone będą również do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej z wyjątkiem wody do kolektora odprowadzającej wody opadowe z obszaru składowiska, który transportować je będzie do ul. Warszawskiej z zastosowaniem w tym celu zbiornika retencyjno-osadowego.

3.7.3. Zaspokojenie w ciepło i gaz.

Budownictwo mieszkaniowe o charakterze MN, które przewidziane jest na tym terenie zaspokoić się będzie w ciepło z własnych źródeł zasilenie jak: kotłownia typu węglowego, gazowego, ewentualnie ogrzewanie i. elektrycznego.

Należy zaspokojenie w gaz przewidziane z obszaru składowiska możliwe z miejskiego systemu gazociągowego, którego pierścienia zrealizowane jest w ul. Warszawskiej. Istniejąca sieć gazowa na tym obszarze wymagać będzie rozbudowy.

3.7.4. Elektroenergetyka.

Przebiegając w pobliżu granicy opracowania linie napowietrzne SN oraz zlokalizowane obok niej stacje transformatorowe słupowe są nieprzydatne do zasilania planowanych terenów budowlanych.

Idealny model sieci zasilającej należy tworzyć w oparciu o istniejącą Główną Punktę Zasilającą GPE Czechów, GPE UMOS oraz planowany GPE Helenów /RS Helenów/ a także planowany RS Botanik.

Sieć średniego napięcia realizować należy wyłącznie liniami kablowymi.

Na opracowywanym terenie należy przewidzieć odpowiednią, wynikającą z przeprowadzonych obliczeń liczbę typowych stacji transformatorowych wpiętrzonych.

Przebiegając w pobliżu zachodniej granicy opracowania linie napowietrzne 2 x 110 kV należy przewidzieć do adaptacji

3.7.5. Telekomunikacja.

Opracowywany teren obsługiwany będzie przez centralę telefoniczną CA Czechów.

W nawiązaniu do kanalizacji telefonicznej istniejącej w ul. Zbożowej i Al. Warszawskiej należy rozprorowadzić sieć kanalizacji telefonicznej w sposób umożliwiający doprowadzenie łącz telefonicznych do wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych.