

DWORNICZAK

architektura krajobrazu

**Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji
pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13,
30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji
przy ul. Wyżynnej w Lublinie”**



Autor:
dr inż. arch. kraj. Łukasz Dworniczak

Wrocław, 2020

Dworniczak

Inwestor: Global Rent Sp. z o.o. Sp. k. ul. Chopina 24/1, 20 – 023 Lublin

Obiekt: Budynek usługowo-biurowy projektowany na działce nr 13, przy ul. Wyżynnej w Lublinie

Pełna nazwa inwestycji: „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

Opracowanie zostało wykonane w kooperacji firm:

Przedsiębiorstwo handlowo-usługowe Dworniczak s.c.

ul. Sosnowa 20, 54-015 Wrocław, NIP: 897-001-46-56

Adres biura: ul. Zachodnia 20/IIP, 53-644 Wrocław

e-mail: phudworniczak@gmail.com tel. 500 013 574

DWORNICZAK
architektura krajobrazu

Prosimy, aby przy cytowaniu niniejszego opracowania stosować następujący zapis:
Dworniczak, *Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”*, Wrocław, 2020.

Informacje o autorach

dr inż. arch. krajobrazu Łukasz Dworniczak

projektant terenów zieleni i naukowiec, specjalizuje się w pracach dla zabytkowych założeń oraz w realizacji opracowań badawczych nt. ochrony i gospodarowania krajobrazem; autor licznych opracowań krajobrazowych, projektów i dokumentacji dendrologicznych; prowadzi autorską pracownię architektury krajobrazu związaną z rodzinną firmą PHU Dworniczak s.c.; pracuje w interdyscyplinarnych zespołach naukowych i projektowych.

Autor licznych oraz identyfikacji charakteru krajobrazu.

Członek Stowarzyszenia Architektury Krajobrazu i założyciel Oddziału Dolnośląskiego SAK – od 2018 r. Prezes Oddziału Dolnośląskiego SAK.

Więcej informacji: www.dworniczak.com

www.krajobraz.wroc.pl/pracownicy/lukasz-dworniczak

Kontakt: 500 013 574, lukasz.dworniczak@gmail.com

Spis treści

1. Wstęp – przedmiot, cel, zakres i metoda opracowania	5
1.1. Podstawa opracowania.....	5
1.2. Przedmiot i cel opracowania.....	5
1.3. Metodyka opracowania.....	6
1.3.1. Omówienie przyjętej metodologii badań krajobrazu.....	6
1.3.2. Metoda delimitacji i opisu krajobrazów na potrzeby oceny oddziaływania.....	9
1.3.3. Metoda określenia ekspozycji obiektu w krajobrazie.....	11
1.3.4. Metoda oceny oddziaływania na krajobraz lub zasoby krajobrazu	11
1.3.5. Metoda oceny oddziaływania na widoki.....	13
1.4. Zakres opracowania	14
1.4.1. Zakres obszarowy	14
1.4.2. Zakres merytoryczny opracowania	15
1.5. Dokumenty wyjściowe	15
1.5.1. Dokumentacje projektowe	16
1.5.2. Wizualizacje planowanej inwestycji	18
2. Omówienie wariantów inwestycji.....	22
2.1. Wariant 1 - preferowany przez inwestora	22
2.2. Wariant 2 - alternatywny.....	23
2.3. Wariant 3 - najkorzystniejszy dla środowiska	23
2.4. Porównanie wariantów	24
3. Studia i analizy krajobrazowe	25
3.1. Studia krajobrazu kulturowego.....	25
3.2. Analiza wybranych elementów krajobrazu kulturowego	29
3.2.1. Wykaz zasobów krajobrazu kulturowego w rejonie opracowania.....	29
3.2.2. Analiza zasobów krajobrazu	32
3.3. Charakterystyka cech krajobrazu w rejonie inwestycji	33
4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz.....	34
4.1. Opis relacji i wpływu przedsięwzięcia na elementy krajobrazu.....	34
4.2. Ocena oddziaływania na wybrane komponenty krajobrazu	37
4.2.1. Etap realizacji inwestycji	37
4.2.2. Etap użytkowania budynku.....	37
4.3. Ekspozycja czynna inwestycji	38
4.4. Ekspozycja biernej inwestycji - inwentaryzacja ciągów i punktów widokowych oraz opis oddziaływania inwestycji.....	41
4.4.1. Inwentaryzacja i opis ekspozycji biernej	41
4.4.2. Wybrane ujęcia wąwozu w okresie bezlistnym	51
4.5. Ocena oddziaływania realizacji inwestycji na widoki.....	54
4.6. Podsumowanie oceny oddziaływania na krajobraz	55
5. Zalecenia krajobrazowe	59
5.1. Zalecenia dotyczące minimalizowania oddziaływania na etapie inwestycyjnym – projektowym oraz wykonawczym	59
5.2. Zalecenia dotyczące minimalizowania oddziaływania na etapie eksploatacji	64
5.3. Proponowane działania kompensacyjne	65
6. Źródła, bibliografia i spisy	66

6.1. Źródła publikowane i nie publikowane	66
6.2. Opracowania internetowe	68
6.3. Spis ilustracji.....	69
6.4. Spis tabel.....	70

Spis rysunków

Rysunek 1. Inwentaryzacja punktów i ciągów widokowych w rejonie inwestycji (skala 1:5000)

Rysunek 2. Inwentaryzacja zasobów kulturowych krajobrazu w rejonie inwestycji (skala 1:5000)

Załącznik 1. Koncepcja zagospodarowania terenu,

Załącznik 2. Przekrój podłużny planowanej inwestycji

Załącznik 3. Przekrój przez teren wąwozu obrazujący skalę zabudowy

Przyjęte skróty

W opracowaniu użyto następujące skróty i nazewnictwo w odniesieniu do:

MPZP - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego 2002.124.2671 z dnia 2002.10.24)

Inwestor – zleceniodawca niniejszego opracowania, firma Global Rent Sp. z o.o. Sp. k. ul. Chopina 24/1, 20 – 023 Lublin

KIP - Karta informacyjna planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 przy ulicy Wyżynnej w Lublinie, Piotr Ciesielczuk, Dorota Ciesielczuk, Maciej Smiech, Lublin, grudzień 2018

PZT / Koncepcja PZT – Koncepcja zagospodarowania terenu, Budynek biurowo-magazynowy, arch. Paweł Wojtkiewicz, w² studio, 09.2019

Raport oddziaływania na środowisko – Raport oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ulicy Wyżynnej w Lublinie, Piotr Ciesielczuk, Dorota Ciesielczuk, Lublin, wrzesień 2019

RDOŚ – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska

SIP - System Informacji Przestrzennej;

Studium / SuiKZP - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

1. Wstęp – przedmiot, cel, zakres i metoda opracowania

1.1. Podstawa opracowania

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone na zlecenie firmy Global Rent Sp. z o.o. Sp. k. ul. Chopina 24/1, 20 – 023 Lublin.

1.2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie.

Aktem prawnym regulującym zakres ocen oddziaływania jest Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.¹ W Rozdziale 2 ustawodawca reguluje szczegółowy zakres Raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Jedną z jego części jest ocena wpływu na krajobraz:

- Prognoza oddziaływania na środowisko określa, analizuje i ocenia między innymi: przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne [...] na krajobraz.
- W ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określa się, analizuje oraz ocenia (Art. 62 ust 1):
 - krajobraz, w tym krajobraz kulturowy, (lit. ca)
 - Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien zawierać informacje umożliwiające analizę kryteriów wymienionych w art. 62 ust. 1 oraz zawierać (Art. 66 Ust 1):
 - opis krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane (pkt 3a);
 - porównanie oddziaływań analizowanych wariantów na (6a);
 - powierzchnię ziemi, z uwzględnieniem ruchów masowych ziemi, i krajobraz (lit b).

¹Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227 ze zmianami)

1.3. Metodyka opracowania

1.3.1. Omówienie przyjętej metodologii badań krajobrazu

Metodologia badań krajobrazu stosowana przez autorów jest pokrewna tzw. metodzie jednostek architektoniczno-krajobrazowych Janusza Bogdanowskiego, opisanej w kilku publikacjach². Jednocześnie odpowiada standardom przyjętym w ramach opracowania dokumentów planistycznych³, konserwacji zabytków⁴ oraz ocen oddziaływania na środowisko⁵.

Założenie 1. Zakres opracowania i dokładność prac wynikowych dobierana jest stosownie do charakteru opracowania oraz jego celów.

Punktem wyjścia jest ustalenie obszaru i zakresu merytorycznego badań, które determinują skalę map bądź planów (stanowiących graficzną część opracowania) oraz szczegółowość opisów. Skale te zazwyczaj wynikają z charakteru dokumentów planistycznych lub projektowych, w których znajdują zastosowanie opracowania kartograficzne (zob. tabela poniżej).

Tabela 1. Poziomy i skale badań krajobrazowych w odniesieniu do wybranych opracowań wdrażających ustalenia analiz. Oprac. Ł. Dworniczak.

Poziomy identyfikacji i gospodarowania krajobrazem Skale odwzorowania	Przykładowe opracowania wdrażające wyniki badań krajobrazu
Poziom regionu / subregionu (skala województwa lub obszaru funkcjonalnego) 1:100 000 / 1:50 000	- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa / obszaru funkcjonalnego - Strategia rozwoju województwa
Poziom gminy (skala dzielnicy lub sołectwa) 1:25 000 / 1:10 000	- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - Strategia rozwoju gminy
Poziom jednostki osadniczej (skala osiedla lub wsi) 1:5 000 / 1:2 000	- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
Poziom zespołu zabudowy (Skala zespołu pałacowo-parkowego lub parku) 1:1 000 / 1:500	- Program funkcjonalno-przestrzenny - Koncepcja zagospodarowania terenu - Projekt zagospodarowania terenu
Poziom budynku / ogrodu 1:250 / 1:100	- Szczegółowy projekt zagospodarowania terenu - Projekt architektoniczny

Badania prowadzone są w przyjętych „granicach opracowania”, ale z uwzględnieniem szerszego bądź węższego otoczenia, której zasięg musi być każdorazowo ustalany indywidualnie – adekwatnie do wielkości strefy współczesnych powiązań funkcjonalnych, przyrodniczych, kompozycyjno-krajobrazowych bądź powiązań dawnych (dostrzeżonych podczas kwerendy źródeł historycznych).

²Bogdanowski 1994, Bogdanowski 1998.

³Standardy opracowania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

⁴Welc-Jędrzejewska i.in. 2011.

⁵W odniesieniu do zakresu wskazanego w: Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227)

Założenie 2. Badania krajobrazu mają charakter interdyscyplinarny.

Przedmiotem badań są zarówno elementy środowiska, jak też struktury (zespoły komponentów powiązanych ze sobą, stanowiących funkcjonalną bądź kompozycyjną całość), przy czym kryterium „element / struktura” jest pochodną skali opracowania (np. w badaniach w skali regionu wieś jest elementem, w skali gminy – strukturą, w skali sołectwa – strukturą, zarazem obszarem opracowania).

Badania obejmują dwa etapy:

- etap studiów i inwentaryzacji tj.. gromadzenia danych,
- etap analiz tj.. przetwarzania danych – w przypadku niniejszego opracowania etap analiz obejmuje w szczególności opis zasobów (krajobrazów).

Studia i inwentaryzacje oraz analizy środowiska prowadzone są z uwzględnieniem następujących czterech aspektów:

- **układ funkcjonalno-przestrzenny** – czyli elementy i struktury, zarówno istniejące jak też planowane (zapisane w aktach prawa miejscowego, wyartykułowane w programie inwestorskim, wyrażone przez przyszłych użytkowników), związane z funkcjami terenów, ich rozplanowaniem i zagospodarowaniem; także powiązania funkcjonalne i komunikacyjne wewnątrz obszaru opracowania, relacje z otoczeniem itd.; ponadto istotne uwarunkowania prawno-własnościowe oraz ekonomiczno-techniczne
- **środowisko przyrodnicze** – czyli elementy i struktury pochodzenia naturalnego bądź antropogenicznego (ale zdominowanego przez tworzywo przyrodnicze), ponadto uwarunkowania fizjograficzne (determinujące możliwości przyszłych działań inwestycyjnych), czynniki pogarszające jakość środowiska przyrodniczego oraz zastane bądź planowane formy ochrony przyrody;
- **środowisko kulturowe** – czyli zachowane i niezachowane elementy i struktury związane z historią miejsca, ukształtowane w procesie przemian historycznych, mające postać materialną bądź niematerialną (rozpatrywane pod kątem funkcji użytkowych i poza użytkowych z perspektywy ludzi minionej epoki); także formy ochrony prawnej dziedzictwa kulturowego;
- **układ kompozycyjno-krajobrazowy** – czyli elementy i struktury (istniejące, niezachowane bądź planowane) związane z kształtem przestrzeni i relacjami przestrzennymi (widokowymi, planistycznymi), mające pochodzenie antropogeniczne (zacomponowane bądź kształtowane z pobudek utylitarnych), uformowane siłami przyrody i postrzegane przez użytkowników jako wartość (estetyczna bądź semantyczna) albo będące niematerialną wartością w krajobrazie (związane z postrzeganiem danego miejsca przez człowieka, emocjami, refleksjami i skojarzeniami, które temu towarzyszą, odczuciami estetycznymi).

W tak zdefiniowanych ramach można pomieścić wszystkie zjawiska zachodzące w środowisku.

Analiza jest prowadzona dla każdego z czterech aspektów trójetapowo, obejmuje:

- zbieranie informacji o zasobach (patrz tabela poniżej);
- ocenę poszczególnych elementów oraz
- formułowanie wniosków projektowych bądź konserwatorskich.

Tabela 2. Zakres i etapy analiz oraz wnioski końcowe. Opracowanie: A. Kwaśniewski, O. Mycak.

	1. ZASÓB	2. OCENA	3. WNIOSKI	4. WNIOSKI KOŃCOWE
A. UKŁAD FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNY	1.A.	2.A.	3.A.	4.A-D
B. ŚRODOWISKO PRZYDODNICZE	1.B.	2.B.	3.B.	
C. ŚRODOWISKO KULTUROWE	1.C.	2.C.	3.C.	
D. UKŁAD KOMPOZYCYJNO- KRAJOBRAZOWY	1.D.	2.D.	3.D.	

Powyższy sposób postępowania analitycznego – skonstruowany na potrzeby studiów i analiz przedprojektowych, zaadaptowany do badań środowiska kulturowego – został opisany szerzej w niepublikowanym skrypcie⁶ i jest stosowany w opracowaniach sporządzanych przez pracowników Zakładu Kształtowania Środowiska Politechniki Wrocławskiej (Artur Kwaśniewski, Łukasz Dworniczak, Oleg Mycak). Metodyka ta była stosowana w licznych opracowaniach obejmujących zagadnienia ochrony i kształtowania krajobrazu, między innymi:

- Łukasz Dworniczak, Artur Kwaśniewski, Oleg Mycak, Tomasz Ossowicz, *Studia i analizy krajobrazu kulturowego miasta Brzegu na potrzeby utworzenia parku kulturowego* Wrocław 2016, Raport serii SPR nr W1A/S-036/2016
- Artur Kwaśniewski, Łukasz Dworniczak, *Studia i analizy środowiska kulturowego w rejonie zamku Świny (pow. jaworski)*, Wrocław 2016, Raport serii SPR nr W1A/S-038/2016
- Artur Kwaśniewski, Łukasz Dworniczak, *Kwerenda oraz interpretacja źródeł historycznych i opracowań nt. założenia pałacowo-parkowego w Żelaźnie (pow. kłodzki). Analiza zasobów kulturowych i kompozycji założenia oraz propozycje działań konserwatorskich.*, Wrocław 2015, Raport serii SPR nr W1A/2015/S-050
- Artur Kwaśniewski, Łukasz Dworniczak, *Studia i analizy środowiska kulturowego sołectwa Pokój (Woj. Opolskie). Tom II. Analiza zasobów środowiska kulturowego miejscowości Pokój*, Wrocław 2015, Raport serii SPR nr W1A/2015/S-052
- Łukasz Dworniczak, Artur Kwaśniewski, *Studia i analizy środowiska kulturowego dawnego założenia zamkowego w Karłowicach (gm. Popielów, woj. Opolskie), Tom III Zamek w Karłowicach na tle założenia osadniczego i dawnego arealu zamkowego. Analiza zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego*, Wrocław 2014, Raport serii SPR nr W1A/2015/S-004.

Założenie 3. Wynikiem analiz jest objaśnianie funkcjonowania krajobrazu oraz formułowanie wniosków na potrzeby realizacji inwestycji.

Podsumowanie studiów i analiz stanowi interpretacja mawianego krajobrazu oraz szczegółowe wnioski sporządzone w odniesieniu do danego procesu inwestycyjnego.

⁶ Kwaśniewski, Mycak, Dworniczak 2012

1.3.2. Metoda delimitacji i opisu krajobrazów na potrzeby oceny oddziaływania

Uwaga. W ramach niniejszego opracowania nie wydzielano jednostek krajobrazowych. W odniesieniu do inwestycji w tej skali nie jest to niezbędne, gdyż omówiono oddziaływanie na poszczególne komponenty krajobrazu. Zakres niniejszego opracowania przedstawiono w rozdziale 1.4.2..

Opis metody delimitacji jednostek krajobrazowych przedstawiono poniżej dla pełnego przedstawienia stosowanych metod badań.

Pierwsze badania poprzedzające delimitację krajobrazu prowadzono w kierunku wydzielenia krajobrazów zgodnie z metodą delimitacji jednostek architektoniczno-krajobrazowych (JARK) autorstwa Janusza Bogdanowskiego⁷, gdyż ujmuje ona kompleksowo komponenty związane z ukształtowaniem, pokryciem i historią terenu oraz pozwala charakteryzować zasoby antropogeniczne w ujęciu stosowanym w naukach historycznych (np. historii sztuki, historii architektury i urbanistyki) – pod kątem metryki, genezy, funkcji obiektów i obszarów. Wstępne cele badawcze zakładały wyznaczenie jednolitych pod względem fizjonomicznym jednostek przestrzennych:

- ukształtowania terenu,
- pokrycia terenu i
- historycznych,

zgodnie z metodą Bogdanowskiego.

Niemniej w toku badań uznano, że tak szczegółowy podział nie będzie optymalnym dla badań realizowanych w skali tak dużego przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz niepotrzebnie utrudni proces oceny wpływu na krajobraz poprzez wydzielenie dużej liczby jednostek.

Z uwagi na antropogeniczną genezę krajobrazu w obszarze opracowania (krajobrazy pokopalniane i osadnicze) za stosowne uznano wydzielenie jednorodnych jednostek przestrzennych z uwagi na obecny stan użytkowania przestrzeni – mając jednocześnie na uwadze pozostałe kryteria historyczne i topograficzno-przyrodnicze.

Wydzielenia jednostek krajobrazowych wykonywane są w oparciu o następujące czynniki:

- **skala wydzielenia jednostek** to 1:10 000, przy czym mapy wynikowe opracowano w skali 1:25 000;
- **przebieg granic jednostek** odnosi się do obiektów widzialnych w terenie (droga, rów, skraj lasu itp.) oraz uwzględnia zastane podziały katastralne;
- **głównym kryterium wydzielenia jednostki** jest jednorodny charakter użytkowania terenu w zakresie funkcji obszarów i struktury podziałów przestrzennych, natomiast kryterium pomocniczym są: geneza kulturowa (np. granice sołectw lub układ rozplanowania terenu) i przyrodnicza (ukształtowanie terenu lub siedliska rzeczywiste).

⁷ Bogdanowski 1994, Bogdanowski 1998.

Tabela 3. Poziomy gospodarowania krajobrazem, a zakres oceny oddziaływania na krajobraz.

Opracowanie: Ł. Dworniczak, A. Kwaśniewski.

Poziomy gospodarowania krajobrazem	Charakter oddziaływania i przykładowe inwestycje	Zakres oceny oddziaływania na krajobraz
Poziom regionu / subregionu (skala województwa lub obszaru funkcjonalnego) 1:100 000 / 1:50 000	Oddziaływanie w skali regionu - główne sieci przesyłowe - duże inwestycje komunikacyjne - dokumenty planistyczne na poziomie województwa	Ocena oddziaływania na: - typy krajobrazu - ważniejsze zasoby krajobrazu o randze regionalnej - widoki z punktów i ciągów o randze regionalnej
Poziom gminy (skala dzielnicy lub sołectwa) 1:25 000 / 1:10 000	Oddziaływanie w skali gminy - obiekty infrastruktury - obiekty eksponowane w krajobrazie gminy	Ocena oddziaływania na: - jednostki krajobrazowe - zasoby krajobrazu o randze lokalnej - widoki z punktów i ciągów o randze regionalnej
Poziom jednostki osadniczej (skala osiedla lub wsi) 1:5 000 / 1:2 000	Oddziaływanie w skali jednostki osadniczej: - obiekty infrastruktury - wyciągi narciarskie	Ocena oddziaływania na: - jednostki krajobrazowe - zasoby krajobrazu o randze lokalnej - widoki z punktów i ciągów o randze lokalnej
Poziom zespołu zabudowy (Skala zespołu pałacowo-parkowego lub parku) 1:1 000 / 1:500	Oddziaływanie w skali zespołu zabudowy - fermy - zespoły zabudowy	Ocena oddziaływania na: - zasoby krajobrazu o randze lokalnej - widoki z punktów i ciągów o randze lokalnej
Poziom budynku / ogrodu 1:250 / 1:100	- obiekty zabudowy - małe elektrownie	Ocena oddziaływania na: - zasoby krajobrazu o randze lokalnej - widoki z punktów i ciągów o randze lokalnej

Tabela 4. Poziomy gospodarowania krajobrazem, a aspekty determinujące delimitację jednostek krajobrazowych. Opracowanie: Ł. Dworniczak, A. Kwaśniewski.

Poziomy gospodarowania krajobrazem	Aspekty determinujące delimitację jednostek krajobrazowych		
	Przyrodnicze	Kulturowe	Współczesne użytkowanie terenu
Poziom regionu / subregionu (skala województwa lub obszaru funkcjonalnego) 1:100 000 / 1:50 000	Regionalizacja fizyczno-geograficzna	- Rejony osadnicze - podziały administracyjne	-- nie istotne --
Poziom gminy (skala dzielnicy lub sołectwa) 1:25 000 / 1:10 000	Formy geomorfologiczne	- Typy i struktury jednostek osadniczych	- Ogólne kategorie użytkowania terenu - Ustalenia Studium
Poziom jednostki osadniczej (skala osiedla lub wsi) 1:5 000 / 1:2 000	- Lokalne formy ukształtowania terenu - rozmieszczenie siedlisk rzeczywistych	- Struktury i funkcje terenów	- użytkowanie terenu - Ustalenia MPZP
Poziom zespołu zabudowy (Skala zespołu pałacowo-parkowego lub parku) 1:1 000 / 1:500	-- nie istotne --	- Szczegółowe struktury i funkcje terenów	- Szczegółowe kategorie użytkowania terenu - ewentualnie szczegółowe zamierzenia inwestycyjne

Metoda opisu krajobrazów

Inwentaryzacja krajobrazów wykonana jest za pomocą osobnych kart dla poszczególnych jednostek krajobrazowych.

1.3.3. Metoda określenia ekspozycji obiektu w krajobrazie

Stopień ekspozycji badanego obiektu w krajobrazie określany jest na podstawie analizy trzech czynników fizjonomicznych, osobno dla każdego z punktów widokowych:

- **ekspozycja kątowa obiektu** – wymierna wartość kątowa ekspozycji obiektu uwzględniająca ukształtowanie terenu oraz obecność stałych elementów pokrycia terenu (np. budynki lub lasy);
 - **ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu** – uznaniowy wskaźnik, interpretujący skalę (wysokość) i formę kubatury w relacji z tłem krajobrazowym;
 - **ekspozycja sylwety obiektu** – określana na podstawie zakresu widoczności obiektu, który może być przesłaniany przez zadrzewienia lub obiekty tymczasowe;
- Każdy z czynników określany jest w trójstopniowej skali (patrz tabela poniżej):

Tabela 5. Czynniki ekspozycji obiektu w krajobrazie oraz przyjęta punktacja

Ekspozycja kątowa obiektu	Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu	Ekspozycja sylwety obiektu	Punktacja
Znaczna >10° widoku	Znaczna Obiekt mocno wyróżnia się w krajobrazie	Znaczna widoczna cała planowana budowla – powyżej 70% sylwety	5
Średnia 10-5° widoku	Średnia Obiekt umiarkowanie wyróżnia się w krajobrazie	Średnia widoczna część planowanej budowli – 70-30% sylwety	3
Minimalna 5-1° widoku	Minimalna Obiekt dobrze harmonizuje z otaczającym krajobrazem	Minimalna widoczne fragmenty planowanej budowli – 30-5% sylwety	1
Brak/pomijalna <1° widoku	Brak/pomijalna Obiekt bardzo dobrze harmonizuje z otaczającym krajobrazem	Brak/pomijalna widoczne drobne fragmenty planowanej budowli – poniżej 5% sylwety	0

Punktacja przyznawana jest poszczególnym czynnikom i sumowana, wynik określa zakres ekspozycji planowanej inwestycji:

12-15 pkt - znaczna ekspozycja inwestycji

8-11 pkt - średnia ekspozycja inwestycji

4-7 pkt - minimalna ekspozycja inwestycji

0-3 pkt - brak ekspozycji inwestycji

Zakres ekspozycji planowanej inwestycji wskazano w komentarzu do zinventaryzowanych punktów widokowych.

1.3.4. Metoda oceny oddziaływania na krajobraz lub zasoby krajobrazu

Ocena oddziaływania planowanych przedsięwzięć na krajobraz lub zasoby krajobrazu została opracowana w postaci oceny punktowej w siedmiostopniowej skali przedstawiającej rodzaj i nasilenie oddziaływania oraz w postaci oceny opisowej.

Ocena punktowa odnosi się do całych obszarów jednostek krajobrazowych, które zidentyfikowano na podstawie opisanej powyżej metody delimitacji i obejmuje stopień nasilenia przewidywanego oddziaływania od bardzo korzystnego (+3) poprzez brak wpływu (0) do bardzo nie korzystnego (-3). Ogólny opis oddziaływania zawiera identyfikację

przewidywanego sposobu oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz w poszczególnych stopniach jego nasilenia.

Tabela 6. Rodzaj i nasilenie oraz ogólny opis oddziaływania na krajobraz lub komponenty krajobrazu.

Oprac. Ł. Dworniczak, P. Reda

Rodzaj i nasilenie oddziaływania		Ogólny opis oddziaływania
+3	Wpływ bardzo korzystny	Oddziaływanie znacząco poprawiające stan większości komponentów krajobrazu: przyrodniczych (poprawa bioróżnorodności), kulturowych oraz aspektów funkcjonalnych i kompozycyjnych; uwypatnia cechy charakterystyczne lub wyróżniki krajobrazu.
+2	Wpływ korzystny	Oddziaływanie częściowo poprawiające stan komponentów krajobrazu.
+1	Wpływ minimalnie korzystny	Oddziaływanie nieznacznie lub epizodycznie poprawiające stan komponentów krajobrazu.
0	Brak wpływu	Brak oddziaływania.
-1	Wpływ minimalnie niekorzystny	Oddziaływanie nieznacznie negatywne o nieznacznym lub krótkotrwałym wpływie na stan komponentów krajobrazu.
-2	Wpływ niekorzystny	Oddziaływanie wyraźnie negatywne o znacznym lub długotrwałym wpływie na stan komponentów krajobrazu.
-3	Wpływ bardzo niekorzystny	Oddziaływanie silnie degradujące ogół czynników krajobrazowych, trwale i całkowicie go przekształcające lub likwidujące obecne zasoby krajobrazu.

Wartość oddziaływania przedmiotowej inwestycji na krajobraz analizowano dla wszystkich wydzielonych jednostek.

Ocenę opisową wykonano wyłącznie dla jednostek krajobrazowych lub zasobów krajobrazu, dla których wykazano jakikolwiek oddziaływanie inwestycji. Ocena opisowa oddziaływania, analogicznie jak inwentaryzacja krajobrazów odnosi się do czterech grup czynników:

- struktura użytkowania terenu;
- zasoby środowiska przyrodniczego;
- zasoby środowiska kulturowego;
- zasoby układu kompozycyjno-krajobrazowego.

1.3.5. Metoda oceny oddziaływania na widoki

Na potrzeby opisu widoków inwentaryzowane są punkty i ciągi widokowe w bezpośrednim otoczeniu inwestycji oraz ważniejsze obiekty z których eksponowana jest inwestycja w promieniu ok. 2 km. W dokumentacji zamieszczane są zdjęcia wykonane w długościach ogniskowej 20-18mm, co odpowiada polu widzenia człowieka w płaszczyźnie poziomej ok. 100-90 stopni.

Przyjęto następujące kryteria ocen oddziaływania na widoki na etapie rozszerzenia eksploatacji (tabela poniżej).

Tabela 7. Rodzaj i nasilenie oraz ogólny opis oddziaływania na widoki. Oprac. Ł. Dworniczak, P. Reda

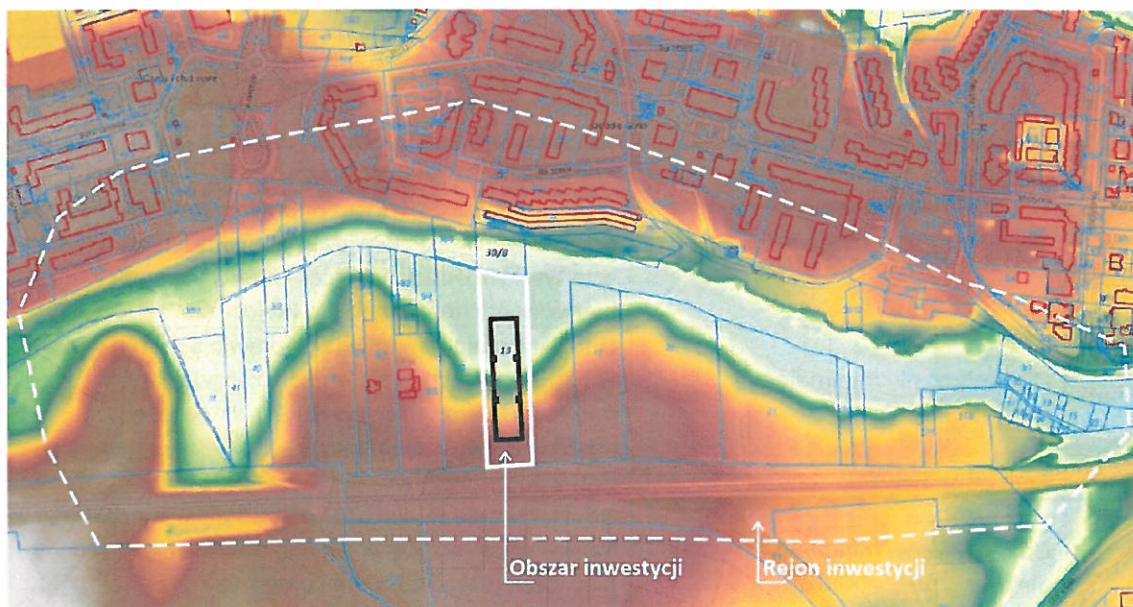
Rodzaj i nasilenie oddziaływania		Ogólny opis oddziaływania
+3	Oddziaływanie bardzo korzystne	Oddziaływanie znacząco poprawiające stan widoku w szerokim kącie widzenia, powiązane z kształtowaniem nowej kompozycji krajobrazowej.
+2	Oddziaływanie korzystne	Oddziaływanie częściowo poprawiające stan widoku w umiarkowanym kącie widzenia, powiązane z pozytywnym oddziaływaniem na ważniejsze komponenty postrzeganego krajobrazu.
+1	Oddziaływanie minimalnie korzystne	Oddziaływanie minimalnie poprawiające stan widoku w bardzo wąskim kącie widzenia, powiązane z minimalnym kształtowaniem komponentów postrzeganego krajobrazu.
0	Brak oddziaływania	Brak oddziaływania.
-1	Oddziaływanie minimalnie niekorzystne	Oddziaływanie minimalnie degradujące stan widoku w bardzo wąskim kącie widzenia, powiązane z nieznacznym zubożeniem komponentów postrzeganego krajobrazu.
-2	Oddziaływanie niekorzystne	Oddziaływanie częściowo degradujące stan widoku w umiarkowanym kącie widzenia, powiązane z wyraźnym zubożeniem komponentów postrzeganego krajobrazu.
-3	Oddziaływanie bardzo niekorzystne	Oddziaływanie znacząco degradujące stan widoku w szerokim kącie widzenia, powiązane z bardzo wyraźnym zubożeniem komponentów postrzeganego krajobrazu.

1.4. Zakres opracowania

1.4.1. Zakres obszarowy

Badany obszar znajduje się w południowo-zachodniej części Lublina, jest to teren suchego wąwozu – fragment pomiędzy Osiedlem Czuby, a linią kolejową Lublin-Warszawa.

W niniejszym opracowaniu przyjęto nazewnictwo: **obszar inwestycji** dla działki inwestycyjnej nr 13, ark. 7, obr. 27-Rury Bonifraterskie, na której projektowany jest budynek usługowo-biurowy oraz **rejon inwestycji** dla terenów otaczających (ok. 25ha), gdzie wykonano rozpoznanie zasobów krajobrazu kulturowego pod kątem oddziaływania inwestycji (patrz ryc. poniżej). Analizy widoczności planowanego budynku wykonywano w szerszym zakresie.



Ryc. 1. Obszar opracowania z uwzględnieniem granic katastralnych:

- granica obszaru planowanej inwestycji (kolor biały – linia pełna);
- granica obszaru realizowanych badań – rejon inwestycji (kolor biały – linia przerywana);

Obszar inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Na terenie objętym Inwestycją nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej. Uwarunkowania te przedstawiono szerzej w KIP.

Obszar inwestycji znajduje się w następujących strefach polityki przestrzennej:

- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki – SOK 2
- Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 4,
- Strefa miejska – Y2,

1.4.2. Zakres merytoryczny opracowania

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie” obejmuje:

1. Rozpoznanie kontekstu krajobrazowego – studia krajobrazu kulturowego, analizy wybranych zasobów krajobrazu oraz opis zastanego krajobrazu.
2. Inwentaryzacja punktów i ciągów widokowych.
3. Ocena oddziaływania na krajobraz z widoku człowieka.
4. Podsumowanie oceny oddziaływania na krajobraz.
5. Opracowanie propozycji działań kompensacyjnych – zalecenia krajobrazowe.

1.5. Dokumenty wyjściowe

Na potrzeby oceny oddziaływania na krajobraz wykorzystano następujące dokumenty przekazane przez zamawiającego:

- **MPZP** – Wrys i wypis z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Lublin 04.12.2017 r. – na podstawie Uchwały nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 Uchwała nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego 2002.124.2671 z dnia 2002.10.24)⁸

- **KIP** - Karta informacyjna planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 przy ulicy Wyżynnej w Lublinie, Piotr Ciesielczuk, Dorota Ciesielczuk, Maciej Smiech, Lublin, grudzień 2018

- **Raport oddziaływania na środowisko** – Raport oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Budynku Usługowo - Biurowego na działkach nr ewid. 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ulicy Wyżynnej w Lublinie, Piotr Ciesielczuk, Dorota Ciesielczuk, Lublin, wrzesień 2019

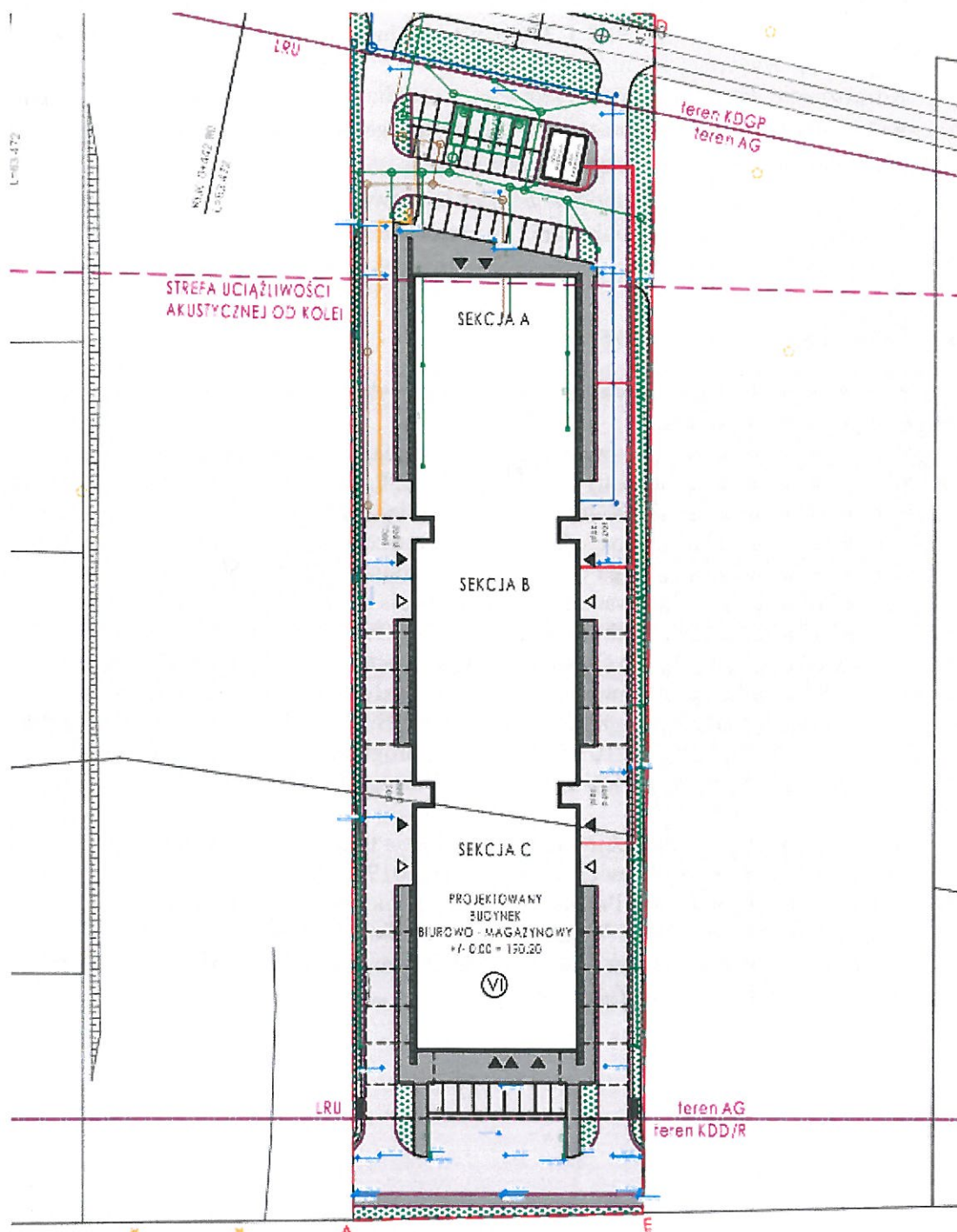
- **PZT / Koncepcja PZT** – Koncepcja zagospodarowania terenu, Budynek biurowo-magazynowy, arch. Paweł Wojtkiewicz, w² studio, 09.2019 (Załącznik 1)

- **Przekrój podłużny inwestycji** - Przekrój podłużny planowanej inwestycji, Budynek biurowo-magazynowy, arch. Paweł Wojtkiewicz, w² studio, 09.2019 (Załącznik 2)

Przekrój terenowy - Przekrój przez teren wąwozu obrazujący skalę zabudowy, arch. Paweł Wojtkiewicz, w² studio, 06.2020 (Załącznik 3)

⁸ <https://bip.lublin.eu/rada-miasta-lublin/uchwały-rm-lublin/iii-kadencja-rady-miasta-lublin-1998-2002/sesja-nr-lv-z-dnia-2002-09-26/uchwala-nr-1688lv2002-z-dnia-26-wrzesnia-2002-w-sprawie-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-lublina-czesc-ii-dz-urz-wojewodztwa-lubelskiego-2002-124-2671-z-dnia-2002-10-24,1,16195,2.html>

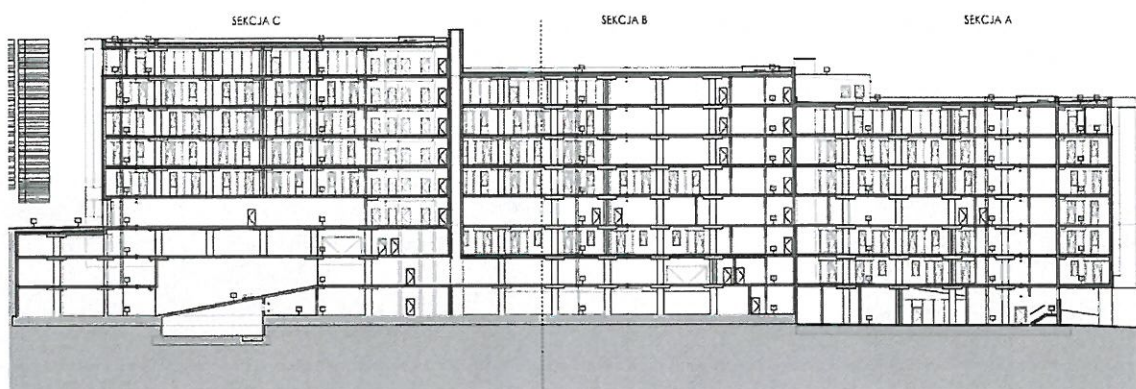
1.5.1. Dokumentacje projektowe



Ryc. 2. Koncepcja zagospodarowania terenu – fragment rysunku (Załącznik 1)

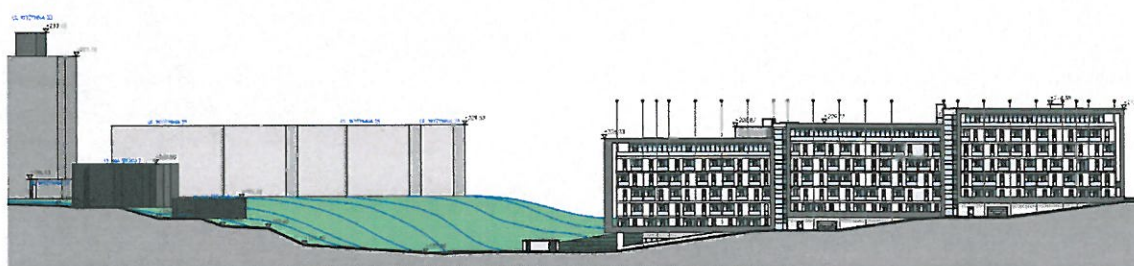
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”



Ryc. 3. Przekrój podłużny planowanej inwestycji (Załącznik 2)

Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz



Ryc. 4. Przekrój przez teren wąwozu obrazujący skalę zabudowy (Załącznik 3)

Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

1.5.2. Wizualizacje planowanej inwestycji

Poniżej przedstawiono wizualizacje planowanej inwestycji przekazane przez głównego projektanta.



Ryc. 5. Wizualizacja inwestycji z CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz



Ryc. 6. Wizualizacja inwestycji z CW. 6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30.8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”



Ryc. 7. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3, w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz



Ryc. 8. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW na skraju Suchego Wąwozu
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”



Ryc. 9. Wizualizacja inwestycji – widok od strony północnej
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

Widok elewacji północnej i wschodniej przedmiotowego budynku na tle ogródków działkowych „Stary Gaj” oraz Rezerwatu Przyrody Stasin z perspektywy przechodnia oraz mieszkańców budynków przy ulicy Na Stoku.



Ryc. 10. Wizualizacja inwestycji – widok od strony północno-zachodniej
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

Widok elewacji północnej i zachodniej przedmiotowego budynku na tle ogródków działkowych „Stary Gaj” z perspektywy przechodnia na ulicy Filaretów przy przystanku komunikacji miejskiej „Osiedle Widok”.

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”



Ryc. 11. Wizualizacja inwestycji – widok od strony południowej
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

Widok elewacji południowej i wschodniej przedmiotowego budynku na tle panoramy osiedla Czuby z perspektywy ogródków działkowych „Stary Gaj”.

Widok nr 2 pokazuje jak przedmiotowy budynek będzie wpisywał się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny sąsiadującej zabudowy. Obiekt uzupełni funkcję dominującą na tym terenie.

2. Omówienie wariantów inwestycji

W ramach niniejszej Oceny oddziaływania na krajobraz przedsięwzięcia polegającego na **Budowie budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie**, rozważano trzy warianty przedsięwzięcia (opisane poniżej).

2.1. Wariant 1 - preferowany przez inwestora

Poniżej zamieszczono opis inwestycji - Wariantu 1 - preferowanego przez inwestora (za Raport OOS s.13-14).

W ramach planowanego przedsięwzięcia planowany jest budynek usługowo – biurowy z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogą dojazdową. Projektuje się obiekt wielokondygnacyjny podzielony na 3 sekcje zróżnicowane pod względem ilości planowanych kondygnacji podziemnych i nadziemnych:

- Sekcja A – 6 kondygnacji nadziemnych,
 - 1 kondygnacja podziemna,
- Sekcja B – 6 kondygnacji nadziemnych,
 - 2 kondygnacje podziemne,
- Sekcja C – 6 kondygnacji nadziemnych,
 - 3 kondygnacje podziemnych.

W obiekcie funkcjonować będzie wielopoziomowy garaż na 223 miejsc postojowych oraz lokale wykorzystywane pod usługi i biura. W ramach usług planowane jest wydzielenie siłowni i sali fitness. Funkcjonować tu będą również pomieszczenia pomocnicze: toalety, szatnie oraz magazyny i pomieszczenia techniczne. Ponadto przewidziano w obiekcie pomieszczenia wykorzystywane jako punkt pocztowy, bank, przedszkole i żłobek oraz punkt gastronomiczny. Większość powierzchni stanowić będą biura z zapleczem magazynowym. Na zewnątrz obiektu przewidziano 35 miejsc postojowych dla samochodów.

Bilans terenu planowanej inwestycji kubaturowej *):

- Powierzchnia parceli objęta opracowaniem 12223,81 m²
- Powierzchnia zabudowy 3387,28 m²
- Powierzchnia terenu utwardzonego 4604,95 m²
- Powierzchnia biologicznie czynna 4095,38 m²
- Zieleń na garażu 136,20 m²

Planowane powierzchnie garażowe zlokalizowane będą na kondygnacjach podziemnych obiektu:

GARAŻ -1 – 1134,43 m²

GARAŻ -2 - 2 790,81 m²

GARAŻ -3 – 3 606,16 m²

Bilans terenu planowanej Inwestycji drogowej:

- Powierzchnia działek zajętych pod planowaną drogę – ok. 6500 m²:
- Powierzchnia jezdni i zjazdów – 2933 m²
- Powierzchnia chodników – 1063 m²
- Powierzchnie biologicznie czynne – 2504 m²

*) Mając na uwadze, iż podane dane powierzchniowe z bilansu terenu dotyczą etapu koncepcji programowej, przewiduje się, że dla etapu projektu budowlanego mogą zmienić się nieznacznie niektóre powierzchnie, które jednak nie będą miały żadnego wpływu z punktu widzenia uwarunkowań środowiskowych i przeprowadzonych obliczeń i analiz. Dlatego też

podane dane powierzchniowe należy traktować jako „około”.

Połączenie komunikacyjne budynku usługowo – biurowego zaplanowano z projektowanej drogi dojazdowej (zaznaczonej na mapie zagospodarowania terenu), poprzez wjazd i wyjazd zlokalizowane w północnej jego części.

Opis planowanej inwestycji drogowej:

- długość drogi: ok. 511 m,
 - szerokość jezdni: 5,0÷7,0 m,
 - szerokość chodników: 2,0 m,
- Proponowana konstrukcja jezdni:
- 4 cm warstwa ścieralna z betonu asfaltowego,
 - 5 cm warstwa wiążąca z betonu asfaltowego,
 - 7 cm warstwa podbudowy zasadniczej z betonu asfaltowego,
 - 20 cm warstwa podbudowy pomocniczej z mieszanki niezwiązanej – kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie C90/3 o uziarnieniu 0/31,5mm;
 - 22 cm warstwa mrozochronna z gruntu stabilizowanego cementem $C1,5/2,0 \leq 4,0$ MPa;
 - 25 cm warstwa ulepszonego podłoża z gruntu stabilizowanego cementem $C0,4/0,5 \leq 2,0$ MPa;

2.2. Wariant 2 - alternatywny

Struktura funkcjonalna budynku w wariantcie alternatywnym zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na 11 kondygnacjach (trzech podziemnych oraz ośmiu nadziemnych). Na kondygnacji -3 będzie znajdował się w części garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne a w części (segment „A”) lokal usługowy dostępny z poziomu terenu. Na kondygnacjach -2 i -1 będzie znajdował się w części garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne a w części (segment „A” i „B”) lokale biurowe znajdujące się ponad poziomem terenu. Na kondygnacji +1 będą znajdowały się w części (segment „C”) lokale usługowe a w części (segment „A” i „B”) lokale biurowe. Kondygnacje powyżej kondygnacji +1 przeznaczono wyłącznie na lokale biurowe pod wynajem. Ilość lokali biurowych w całym budynku to ok. 210. Wielkość lokali od 40 m² do 90 m². Wysokość zabudowy obiektu w wariantcie alternatywnym ok. 30 m (maksymalnie do 8 kondygnacji nadziemnych). W obiekcie pomieszczenia usługowe wykorzystywane będą jako sala fitness, punkt pocztowy, bank, przedszkole i żłobek oraz punkt gastronomiczny (Raport OOS).

2.3. Wariant 3 - najkorzystniejszy dla środowiska

Jako wariant alternatywny najkorzystniejszy dla środowiska zaproponowano natomiast rozwiązanie w wersji preferowanej przez Inwestora wykorzystujące zamiast własnych źródeł grzewczych ciepło pochodzące z miejskiej sieci ciepłowniczej. Wariant ten byłby jednak możliwy do wykonania po realizacji na tym terenie odpowiedniego przyłącza (Raport OOS).

2.4. Porównanie wariantów

W kontekście oceny oddziaływania na krajobraz, przedstawione warianty są jednolite w zakresie rozplanowania budynków i ich formy architektonicznej. Jedyna różnica dotyczy ilości kondygnacji nadziemnych:

- Warianty I i III są identyczne z punktu widzenia ekspozycji w krajobrazie, gdzie widoczne jest 6 kondygnacji nadziemnych, a
- Wariant II jest wyższy i obejmuje 8 kondygnacji nadziemnych (ryc. poniżej).



Ryc. 12. Wizualizacja inwestycji – Wariant I. / Wariant III.
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz



Ryc. 13. Wizualizacja inwestycji – Wariant II.
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

W związku z powyższym w analizach widokowych i wnioskach końcowych opisy oddziaływania na krajobraz odnoszą się do dwóch scenariuszy inwestycyjnych: Warianty I i III (niższe) oraz Wariant II (wyższy).

3. Studia i analizy krajobrazowe

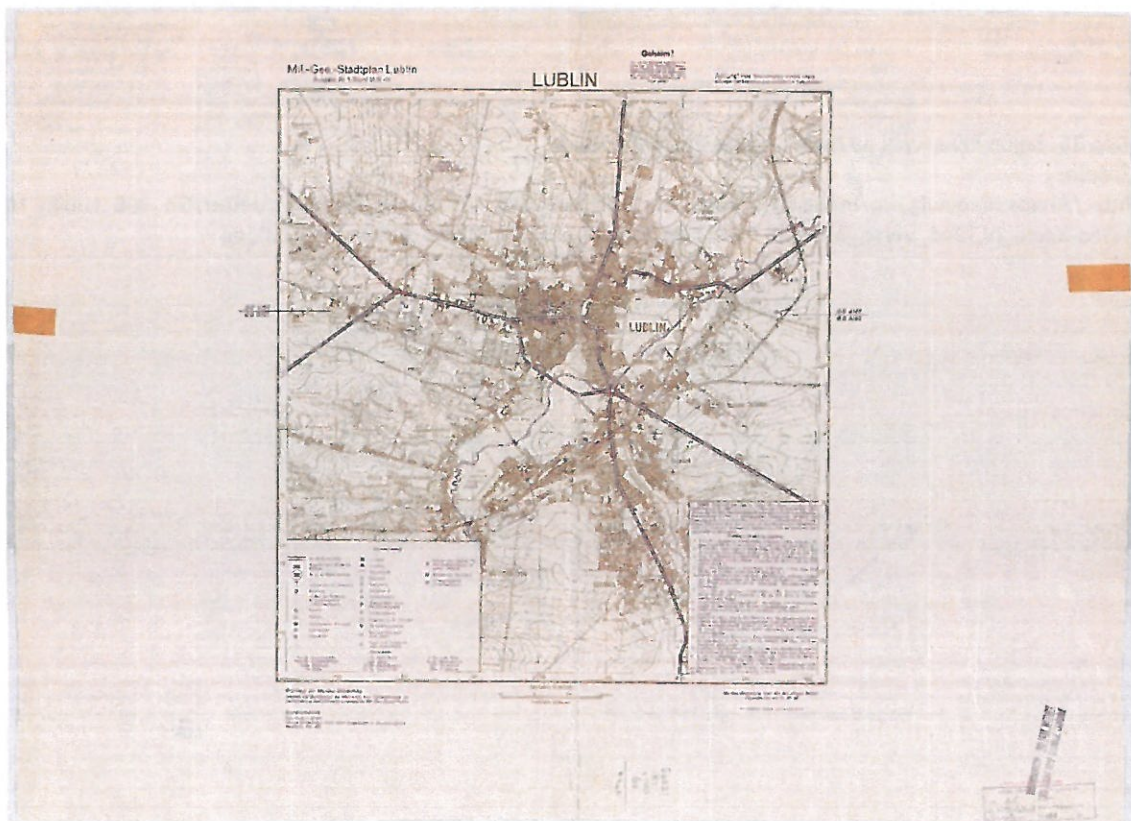
W ramach niniejszego opracowania wykonano podstawowe studia dotyczące krajobrazu kulturowego – jako uzupełnienie studiów i badań przyrodniczych prowadzonych w ramach głównego Raportu oddziaływania na środowisko.

3.1. Studia krajobrazu kulturowego

Studia krajobrazu kulturowego obejmowały rozpoznanie i analizy porównawcze źródeł historycznych i współczesnych, które miały na celu wyszczególnienie najistotniejszych zasobów krajobrazu (patrz rozdział 3.2.) oraz opis zastanego krajobrazu (patrz rozdział 3.3.):

- materiałów archiwalnych,
- ikonografii,
- analizy danych z numerycznego modelu terenu,
- współczesnych opracowań kartograficznych (ortofotomapy, dane przestrzenne itp.),
- opracowania specjalistyczne (np. modele ryzyka powodziowego).

Dla badanego obszaru rozpoznano wszystkie źródła wymienione powyżej, jedynie ikonografia dostępna była w nieznacznych ilościach. Z uwagi na skalę badanej inwestycji - poziom zespołu zabudowy (i zakres zlecenia), zrezygnowano z charakteryzowania wszystkich przekazów. Poniżej zamieszczono wybrane źródła, które wzmiankowane będą w dalszej części opracowania.



Ryc. 14. Mapa topograficzna z 1942 r - Niemiecka mapa opracowana na podstawie polskiej mapy topograficznej Lublina w skali 1:15 000 z 1942 r.
godło arkusza: 368 tytuł arkusza: Lublin [Mil.-Geo.-Karte, Gebietsteil Generalgouvernement, Stand: 25.II.1944]

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

rok wydania: 1944

Źródło:

http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/100K_KDR_Gross_and_Einheitsblaetter/Gb_368_Lublin_MiI-Geo-Karte_IV.1944_verso_Mil-Geo-Stadtplan_Lublin_15K_G6521.R1_s100_.G4_MLC.jpg



Ryc. 15. Rejon inwestycji na mapie topograficznej z 1942 r

Źródło:

http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/100K_KDR_Gross_and_Einheitsblaetter/Gb_368_Lublin_MiI-Geo-Karte_IV.1944_verso_Mil-Geo-Stadtplan_Lublin_15K_G6521.R1_s100_.G4_MLC.jpg

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

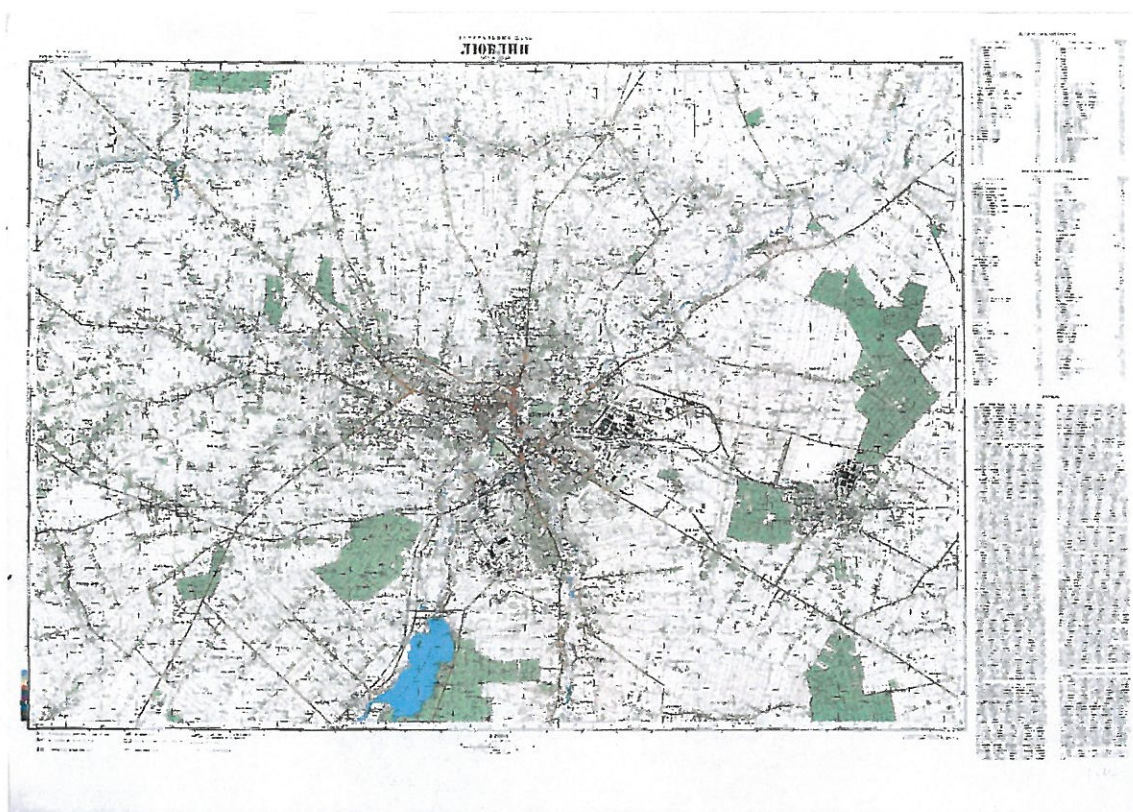


Рис. 16. Mapa topograficzna Lublina w skali 1:15 000 z ok. 1976 r
 godło arkusza: Lublin, skala arkusza: 1:25 000, tytuł arkusza: ЛЮБЛИН, nazwa współczesna Lublin / Świdnik, rok wydania 1981
 Źródło: http://maps.mapywig.org/m/City_plans/Central_Europe/M-34-33,34_LYUBLIN_1981.jpg

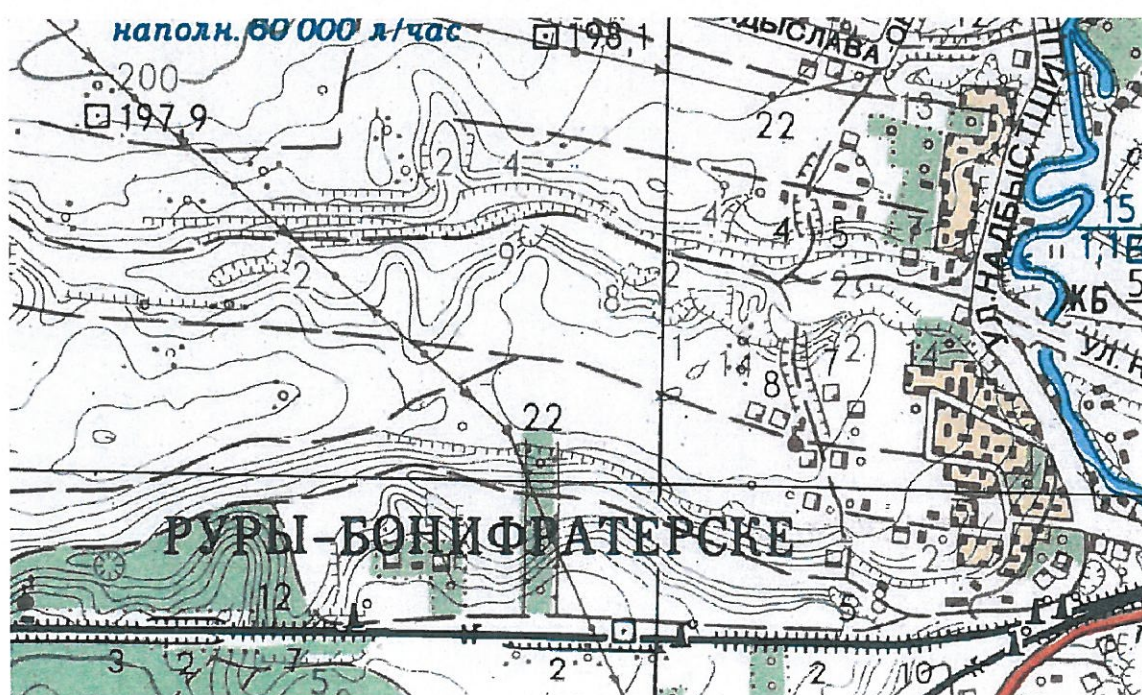


Рис. 17. Rejon inwestycji na mapie topograficznej z ok. 1976 r
 Źródło: http://maps.mapywig.org/m/City_plans/Central_Europe/M-34-33,34_LYUBLIN_1981.jpg

3.2. Analiza wybranych elementów krajobrazu kulturowego

3.2.1. Wykaz zasobów krajobrazu kulturowego w rejonie opracowania

Na potrzeby opisu i formułowania wniosków, w rejonie inwestycji wydzielono następujące formy ukształtowania terenu:

- T1. Dno wąwozu
- T2. Południowe zbocze wąwozu
- T3. Wypłaszczenie na południe od wąwozu
- T4. Południowe zbocze wąwozu
- T5. Wypłaszczenie na północ od wąwozu
- T6. Nasyp linii kolejowej

Poniżej przedstawiono wykaz najistotniejszych zasobów krajobrazu kulturowego w rejonie inwestycji. Zinventaryzowane zasoby przedstawiono w części graficznej: **Rys. 2.**

Elementy układu kompozycyjno-krajobrazowego (U.)

U1. Układ przestrzenny i siatka kompozycyjna osiedla Czuby



Ryc. 20. Układ osiedla Czuby w kontekście suchego wąwozu (z lewej strony ujęcia)

Źródło:

<https://kurierlubelski.pl/z-historii-lublina-czuby-wizytowka-dla-zagranicznych-gosci/ga/1081664/zd/2734902>
Autor: Jacek Babicz/archiwum

Historyczne obszary (F.), granice i podziały katastralne (G.)

G1. Historyczne podziały katastralne na obszarze Suchego Wąwozu



Ryc. 21. Układ granic katastralnych na obszarze suchego wąwozu

Źródło:

wyeksportowano za pomocą SIP
geoportal.lublin.eu/

Historyczne ciągi komunikacyjne (D.)

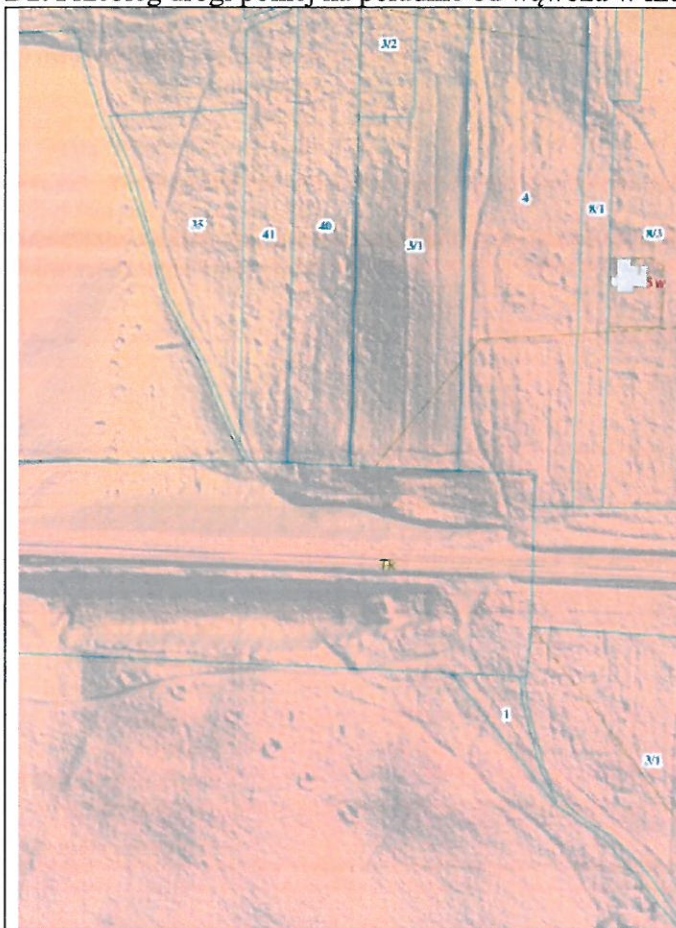
D1. Przebieg drogi polnej na dnie wąwozu



Ryc. 22. Przebieg drogi polnej na dnie wąwozu

Źródło: wyeksportowano za pomocą SIP <https://geoportal.lublin.eu/sipl/app/index#>

D2. Przebieg drogi polnej na południe od wąwozu w kierunku Wrotkowa



Ryc. 23. Przebieg drogi polnej na południe od wąwozu w kierunku Wrotkowa

Źródło: wyeksportowano za pomocą SIP <https://geoportal.lublin.eu/sipl/app/index#>

D3. Droga wewnętrzna (w biegu historycznej drogi polnej)

D4. Bieg linii kolejowej Warszawa-Lublin [1877]

Budowle (B.)

W rejonie inwestycji nie stwierdzono budowli istotnych z punktu widzenia ochrony krajobrazu kulturowego.

Obiekty związane z użytkowaniem wód (W.)

W rejonie inwestycji nie stwierdzono obiektów związanych z użytkowaniem wód istotnych z punktu widzenia ochrony krajobrazu kulturowego.

Obiekty związane z gospodarką rolną (R.) i leśną (L.)

W rejonie inwestycji nie stwierdzono obiektów związanych z gospodarką rolną lub leśną istotnych z punktu widzenia ochrony krajobrazu kulturowego.

3.2.2. Analiza zasobów krajobrazu

Tabela 8. Analiza zasobów krajobrazu kulturowego

Ozn.	Zasoby środowiska kulturowego [datowanie]	Ocena obiektu (0-5 pkt)			Wnioski
		Stan zach.	Wartość	Komentarz i waloryzacja opisowa	
Historyczne obszary, granice i podziały katastralne: F, G					
G1.	Historyczne podziały katastralne na obszarze Suchego Wąwozu [II p. XIXw. – po wybudowaniu linii kolejowej (?)]	4	4	Granice cenna jako relikty rozplanowania podziałów własności nawiązujące charakterem do podziałów łańcuchowych pobliskich wsi. Jej materialnym wyrazem w krajobrazie są: - sposób użytkowania terenu (kierunek orki), - zadrzewienia i zakrzaczenia na miedzach.	Konieczne jest zachowanie: - pasmowego układu podziałów obszaru – szerokość działki ok. 20-50m; - ewentualnych materialnych wyznaczników granic
Historyczne ciągi komunikacyjne: D					
D1.	Przebieg drogi polnej na dnie wąwozu [?]	5	4	Droga cenna jako relikty funkcji komunikacyjnej wąwozu (utrwalona w podziałach katastralnych), także jako eksponowany element krajobrazu i ciąg widokowy o znacznych walorach krajobrazowych. Uwaga: obecny przebieg drogi w terenie nie pokrywa się z granicami katastralnymi (patrz: Ryc. 21. Układ granic katastralnych na obszarze suchego wąwozu)	- Konieczne jest utrzymanie zachowanego przebiegu drogi i jej funkcji pieszej (z dopuszczeniem np. ciągów rowerowych), - Zasadne jest utrzymanie nawierzchni naturalnych (kruszywo kamienne).
D2.	Przebieg drogi polnej na południe od wąwozu w kierunku Wrotkowa	3	3	Ciąg komunikacyjny jest częściowo zatarty, ale cenny jako element historycznej sieci dróg.	Konieczne jest restytuowanie przebiegu ciągu i utrzymanie funkcji pieszej.
D3.	Droga wewnętrzna (w biegu historycznej drogi polnej)	4	4	Współczesna droga osiedlowa zbudowana w miejscu historycznego ciągu pieszego. Istotna jako przykład dobrej kontynuacji i (jeden z niewielu) dobrych przykładów wpisania układu zabudowy w zastany kontekst krajobrazowy.	-
D4.	Bieg linii kolejowej Warszawa-Lublin [1877]	5	4	-	-

3.3. Charakterystyka cech krajobrazu w rejonie inwestycji

Krajobraz w rejonie suchego wąwozu na południe od osiedla Czuby w Lublinie to specyficzne połączenie czynników przyrodniczych i kulturowych. Richling w opracowaniu Typy krajobrazu w Polsce, wskazał to krajobraz z grupy wyżyn i niskich gór, typ: lessowe – eoliczne.⁹ Krajobraz ten jest mocno determinowany zastanymi uwarunkowaniami naturalnymi, w szczególności ukształtowaniem terenu. Wyróżnić tu można trzy typy reliefu:

- płaskie dno suchego wąwozu o urozmaiconej linii „brzegów”;
- rozrzużbione zbocza wąwozu o różnych kątach nachylenia;
- rozległe wypłaszczenia lokalnych wysoczyzn.

Elementy kulturowe determinujące kształt krajobrazu to:

- lokacja osad wzdłuż i rozplanowanie dróg na południowy-zachód od centrum Lublina (do III ćw. XIX w.) (patrz zachowane relikty starszej zabudowy we wschodniej części osiedla Czuby);
- budowa linii kolejowej Warszawa-Lublin (ok. 1877) i późniejsze rozbudowy obiektów towarzyszących;
- funkcjonowanie arterii komunikacyjnych – głównych dojazdów do centrum Lublina;
- dynamiczny proces budowy osiedli blokowych po 1945 roku;
- współczesne modernizacje i inwestycje, skutkujące dogęszczeniem zabudowy osiedli blokowych (nowe: obiekty handlowo-usługowe, garaże, tereny zieleni).

Dokonując charakterystyki krajobrazu zgodnie ze współczesnymi standardami metodologicznymi należy cechy reprezentatywne i charakterystyczne rozpatrywać na dwóch poziomach ogólności: jako **wyznaczniki krajobrazu** – cechy związane w ustalonym i naukowo zdefiniowanym typem krajobrazu oraz jako **wyróżniki krajobrazu** – z uwagi na cechy fizyczne, rozwiązania typologiczne, status prawny obiektów zabytkowych itp.¹⁰

Wyznacznikami krajobrazu kulturowego rejonu inwestycji są:

- ukształtowanie terenu wąwozu determinujące sposób użytkowania poszczególnych obszarów;
- regularne rozplanowanie osiedli blokowych – siatka kompozycyjna zespołów zabudowy;
- zwarta i intensywna zabudowa blokowa lokowana na lokalnych wniesieniach;
- regularny układ katastralny na obszarze suchej doliny nawiązujący do podziałów łanowych;
- ciągi komunikacyjne (o różnej randze) prowadzone zgodnie z naturalnym ukształtowaniem terenu;
- agrarne użytkowanie obszaru suchej doliny, tracące na znaczeniu w ostatnich latach.

Aktualne użytkowanie terenu w największym stopniu determinuje kształt i postrzeganie krajobrazu. Zaniechanie rozlicznego użytkowania dna i zboczy doliny powoduje naturalne przekształcenie krajobrazu – dominacja łąk w pokryciu terenu (obecnie ruderalnych) oraz zwiększenie udziału roślinności spontanicznej, w szczególności zakrzewień i zakrzaczeń.

Wyróżnikami krajobrazu kulturowego w rejonie inwestycji są:

- układ granic katastralnych poprzecznych względem wąwozu i prostopadły do osi linii kolejowej;
- wyraźne granice zespołów zabudowy blokowej przy stromym zboczu wąwozu

⁹ https://www.igipz.pan.pl/tl_files/igipz/ZGWiRL/APW/Rozdzial1/1.4.1.Typy_krajobrazow.png

¹⁰ Definicje wyznaczników i wyróżników krajobrazu przyjęto za: Nita 2015

(przekształconym/uksztalowanym w ramach budowy osiedla);

- zachowany układ ciągów pieszych o znacznych walorach krajobrazowych – historycznie międzywioskowych, a obecnie spacerowych.

Zastany krajobraz suchego wąwozu można uznać za istotny i wyróżniający dla Lublina, a przy utrzymaniu jednolitego i zrównoważonego sposobu użytkowania terenu, może być on również wyróżnikiem w skali województwa.

4. Ocena oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz

Ocenę oddziaływania na krajobraz opracowano dla wynikowego wariantu inwestycji, który procedowany jest w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

4.1. Opis relacji i wpływu przedsięwzięcia na elementy krajobrazu

W procesie oceny oddziaływania na krajobraz podjęto waloryzację opisową oddziaływania na komponenty krajobrazu:

- naturalne: ukształtowanie terenu; wody powierzchniowe; roślinność
- kulturowe: granice i parcelacje terenu; struktura użytkowania terenu, budowle, wartości niematerialne.

Opisy odnoszą się do struktur i zasobów krajobrazu, a w szczególności planowanych:

- ingerencji i przekształceń
- kształtowania i korespondowania z elementami krajobrazu.

W niniejszym rozdziale, jako podsumowania opisów wskazano wybrane zalecenia dot. minimalizowania oddziaływania na krajobraz.

Ukształtowanie terenu

Ingerencja i przekształcenia zastanych form ukształtowania

Planowana inwestycja ingeruje w ukształtowanie terenu w zakresie obiektów kubaturowych. Inwestycja ma jedną do trzech kondygnacji podziemnych, przy czym w strefie gna doliny zagłębienie jest najmniejsze (patrz: **Przekrój budynku**).¹¹ Ingerencja ta wynika z zapisów MPZP i konieczności zapewnienia odpowiedniego bilansu miejsc postojowych. W strefach podziemnych budynków zlokalizowano również elementy techniczne (np. rozdzielnice elektryczne, pomieszczenie separatorów, pomieszczenia teletechniczne). Elementy te zamknięte w bryle budynku nie będą degradowały krajobrazu w otoczeniu budowli.

Zamiarem projektantów było dostosowanie zagospodarowania otoczenia budynku do zastanego ukształtowania terenu. Niweleta ciągów jezdnych i pieszych zbliżona jest do zastanych poziomów terenu.

W koncepcji zagospodarowaniu terenu nie przewidziano elementów infrastruktury podziemnej, które mogłyby znacznie ingerować w ukształtowanie terenu lub krajobraz. Jedynym elementem eksponowanym w otoczeniu budowli są dwie czerpnie powietrza wymagane przepisami technicznymi (wys. ok. 2,5m - patrz: **Koncepcja PZT**), zlokalizowane w części południowej.

Ustalono zalecenia dot. minimalizowania oddziaływania na krajobraz:

- osłonięcie czerpni konstrukcjami ażurowymi z pnączami zimozielonymi,

¹¹ Sekcja A – jedna kondygnacja podziemna, sekcja B - dwie kondygnacje podziemne, sekcja C – trzy kondygnacje podziemne

- na etapie opracowania projektów wykonawczych należy szczegółowo rozwiązać sposoby niwelacji terenu na skraju działki, w szczególności na odcinku zabudowania skarpy wąwozu.

Korespondowanie z ukształtowaniem terenu / kształtowanie rzeźby terenu

Budynek został podzielony na trzy sekcje o jednolitych modułach. Poszczególne części budynku korespondują z rzeźbą terenu poprzez wznoszenie poszczególnych sekcji, zgodnie z zastanym ukształtowaniem terenu.

Projekt nie zakłada budowy antropogenicznych form ukształtowania terenu (np. nasypy, wzgórze itp.).

Wody powierzchniowe

Ingerencja i przekształcenia zastanych warunków wodnych

Obecnie obszar inwestycji jest suchą doliną – nie występują żadne zbiorniki lub ciekі wodne. W związku z powyższym stwierdzono brak oddziaływania na jakiejkolwiek wody powierzchniowe jako komponenty krajobrazu. Kwestie zjawisk okresowych jak na przykład: zagrożenie erozją wodną lub okresowe zalewania doliny omówiono w Raporcie oddziaływania na środowisko oraz w uzupełnieniach tego dokumentu.

Kształtowanie warunków wodnych

Większość powierzchni działki jest zajęta przez budynek i utwardzenia terenu co spowoduje przekształcenie obecnego spływu wód opadowych i roztopowych po terenie. W koncepcji PZT przewidziano zbiornik na deszczówkę o pojemności 150m³ i zrzut wszystkich wód opadowych do kolektora. Wody z dachów zbierane są do środka budynku do kanalizacji podposadzkowej i odprowadzane do kanalizacji burzowej.

Ustalono zalecenia dot. minimalizowania oddziaływania na krajobraz:

- wykorzystanie wody szarej gromadzonej przy inwestycji (zalecane uzupełnienia w projekcie),
- zastosowanie w nawierzchniach ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych materiałów umożliwiających spowalnianie spływu wód opadowych,
- zastosowanie rozwiązań zwiększających zatrzymanie wód opadowych na terenie:
 - progi spowalniające spływ,
 - studnie/muldy chłonne,
 - zielone parkingi.
- zasadne jest rozważenie zatrzymania wód opadowych w górnej partii działki lub na wyższej kondygnacji budynku aby jej wykorzystanie następowało poprzez grawitacyjne rozprowadzenie, a nie pompowanie co wymaga dodatkowych nakładów energii.

Roślinność

Ingerencja i przekształcenia zastanej szaty roślinnej

Obszar inwestycji obejmuje grunt orny, na którym zakończono uprawy kilka lat temu. Obszar pozbawiony jest roślinności drzewiastej – całość porasta łąka o antropogenicznym charakterze. Na obszarze inwestycji nie stwierdzono gatunków chronionych (Raport OOS). W zakresie planowanej inwestycji nie występuje oddziaływanie na roślinność jako komponent krajobrazu.

Kształtowanie szaty roślinnej

W koncepcji PZT nie wskazano projektowanych drzew i krzewów z uwagi na

nieprzystąpienie na tym etapie do realizacji opracowań z branży zieleni. Braki te należy uzupełnić na kolejnych etapach inwestycji.

Ustalono zalecenia dot. minimalizowania oddziaływania na krajobraz:

- przełożenie sieci kanalizacji z pasów zieleni pod jezdnię aby zwolnić przestrzeń do wprowadzenia zieleni,
- doprojektowanie dużych i średnich drzew oraz krzewów,
- wprowadzenie pnączy na elewacjach i osłonach elementów infrastruktury podziemnej.

Granice i parcelacje terenu

Ingerencje oraz przekształcenia granic i parcelacji

Planowana inwestycja nie narusza historycznych granic lub podziałów przestrzennych – całe zainwestowanie mieści się na podłużnej działce w zastanych granicach katastralnych.

Kształtowanie nowych podziałów przestrzennych

Planowana inwestycja w skali zainwestowanej działki nie wprowadza nowych podziałów przestrzennych. Teren inwestycji ma być otwarty i pozbawiony dodatkowych wygrodzeń.

W skali wąwozu projektowane budynki początkują nowe podziały przestrzenne związane z zaplanowaną w MPZP funkcją aktywności gospodarczej.

Struktura użytkowania terenu

Ingerencje oraz przekształcenia użytkowania terenu

Inwestycja zaplanowana jest na obszarze gdzie zaprzestano użytkowania agrarnego przed kilkoma laty i obecnie charakter pokrycia zbliża się do stanu nieużytku. Dotyczy to zarówno działki inwestycyjnej jak i sąsiednich.

W ramach inwestycji przewidziano zupełnie odmienny charakter użytkowania terenu co wpłynie na postrzeganie krajobrazu. Aspekt ten omówiono szczegółowo w rozdziale 4.6. Podsumowanie oceny oddziaływania na krajobraz.

Kształtowanie nowych sposobów użytkowania terenu

j.w.

Budowle

Ingerencje i przekształcenia

Na obszarze opracowania nie znajdują się żadne budynki ani budowle. Planowana inwestycja nie oddziałuje na budowle zlokalizowane w rejonie inwestycji.

Korespondowanie

Planowane budynki biurowe swoją kubaturą i formą korespondują z zabudową blokową Osiedla Czuby zlokalizowanego na północ od inwestycji. Zwarta i prosta forma budynków bezpośrednio nawiązuje do kanonu kształtowania pobliskiej zabudowy mieszkaniowej. Planowane budynki zlokalizowano równolegle do dłuższego boku działki, przez co są one prostopadłe do linii kolejowej.

4.2. Ocena oddziaływania na wybrane komponenty krajobrazu

W ramach niniejszego opracowania wykonano inwentaryzację zasobów krajobrazu kulturowego. Wyniki badań obrazują dokumentacje przedstawione w części graficznej:

Rysunek 2. Inwentaryzacja zasobów kulturowych krajobrazu w rejonie inwestycji (skala 1:5000).

Planowana inwestycja nie wpływa na ekspozycję zasobów krajobrazowych lub innych obiektów w badanym rejonie – nie przesłania i nie wchodzi w kolizję z zastanymi zasobami. Jedyne kolizje dotyczą zasobów na działce inwestycyjnej – te opisano w poniższej tabeli.

4.2.1. Etap realizacji inwestycji

Na etapie budowy wykazano oddziaływanie na 5 komponentów krajobrazu wg. poniższej tabeli. Niezależnie od wybranego wariantu oddziaływanie na komponenty krajobrazu jest jednorodne.

Tabela 9. Rodzaj i nasilenie oddziaływania na komponenty krajobrazu

Legenda: +3 - wpływ bardzo korzystny; +2 - wpływ korzystny; +1 - wpływ minimalnie korzystny

0 - Brak wpływu; -1 - wpływ minimalnie niekorzystny; -2 - wpływ niekorzystny; -3 - wpływ bardzo niekorzystny

Ozn.	Zasób krajobrazu Omówienie rodzaju oddziaływania	Rodzaj oddziaływania dla wariantów: I i III
T1.	Dno wąwozu (forma ukształtowania terenu) Wypłaszczenie dna wąwozu ulegnie umiarkowanym przekształceniom w wyniku zagospodarowania terenu inwestycji. Niekorzystne jest również częściowe utwardzenie terenu.	-2
T2.	Południowe zbocze wąwozu W wyniku realizacji inwestycji nastąpi zabudowanie skarpy wąwozu i częściowa modyfikacja reliefu.	-3
-	Struktura użytkowania terenu W wyniku planowanej inwestycji zostanie wprowadzona nowa funkcja na obszarze suchego wąwozu	-2
G1.	Historyczne podziały katastralne na obszarze suchego wąwozu Inwestycja utrwala historyczne podziały przestrzenne wąwozu nawiązujące do podziałów łąkowych	+2
D1.	Przebieg drogi polnej na dnie wąwozu Co prawda inwestycja może nieco zmodyfikować przebieg pieszej drogi na dnie wąwozu, ale jednocześnie zostanie utrwalony jej przebieg	0

4.2.2. Etap użytkowania budynku

Na etapie eksploatacji – użytkowania obiektu usługowo-biurowego nie przewidziano dodatkowego oddziaływania na zinwentaryzowane komponenty krajobrazu.

Według deklaracji inwestora, na działkach nie będą prowadzone działania mogące degradować zastane zasoby krajobrazu. W pobliżu inwestycji nie przewiduje się lokowania funkcji, które mogłyby dodatkowo znacząco oddziaływać na krajobraz np.:

- parkingi zewnętrzne,

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

- organizacja funkcji towarzyszących,
- umieszczanie obiektów tymczasowych itp.

4.3. Ekspozycja czynna inwestycji

Poniżej przedstawiono dokumentację widoków z obszaru inwestycji

Px.3. Widok z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej w bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej – na południe do inwestycji



Ryc. 24. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na północny-zachód do inwestycji
Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017



Ryc. 25. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na północny-wschód do inwestycji

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30.8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017



Ryc. 26. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na południe do inwestycji

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

Px.4. Widok z terenu inwestycji – środek działki / skarpa



Ryc. 27. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji w okresie bezlistnym – widok ze skarpy w kierunku północno-zachodnim

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”



Ryc. 28. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji w okresie bezlistnym – widok ze skarpy w kierunku północno-wschodnim

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017



Ryc. 29. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji w okresie bezlistnym – widok ze skarpy w kierunku południowym

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

4.4. Ekspozycja biernej inwestycji - inwentaryzacja ciągów i punktów widokowych oraz opis oddziaływania inwestycji

W niniejszym rozdziale zamieszczono:

- wykaz ciągów widokowych (CW) i punktów widokowych (PW) w rejonie inwestycji (np. wybrane drogi wewnętrzne, z których możliwa jest ekspozycja planowanej inwestycji)
- opis oddziaływania inwestycji (ekspozycja bierną obszaru inwestycji – widoki na planowaną inwestycję).

W toku badań terenowych wytypowano osiem najistotniejszych ciągów widokowych w rejonie inwestycji. Jednocześnie nie wykazano publicznie dostępnych, urządzonych punktów widokowych lub miejsc o znaczeniu turystycznym lub rekreacyjnym w skali miasta. Jako punkty widokowe do badań krajobrazowych wybrano najbardziej atrakcyjne widokowo odcinki ciągów widokowych z których rozciągają się widoki w kierunku planowanej inwestycji – oznaczenia PW (3.1., 3.2. ...) powiązano z oznaczeniami CW.

4.4.1. Inwentaryzacja i opis ekspozycji biernej

CW.1. Ulicy Jana Pawła II

Ulica Jana Pawła II jest jedną z głównych arterii Lublina, rozdziela osiedla Czuby Północne i Czuby Południowe.

Brak ekspozycji planowanej inwestycji.

CW.2. Ul. Filaretów

Ulica Filaretów w rejonie planowanej inwestycji rozdziela Osiedle Górki i Osiedle Widok, kończy się na krawędzi suchej doliny, gdzie znajduje się pętla autobusowa Os. Widok.

Opis ekspozycji planowanej inwestycji

PW.2.1. w rejonie skrzyżowania z ul. Wyżynną/Bursztynową

W rejonie ronda - skrzyżowania z ul. Wyżynną/Bursztynową (odległość ok.450m) planowana inwestycja praktycznie nie będzie widoczna (Ryc. poniżej). Minimalna ekspozycja górnych partii budowli może nastąpić w okresie bezlistnym.



Ryc. 30. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.2. Ul. Filaretów – PW.2.1. w rejonie skrzyżowania z ul. Wyżynną/Bursztynową

PW.2.2. w rejonie pętli autobusowej Os. Widok

Na zakończeniu ul. filaretów i przy pętli autobusowej otwiera się rozległy widok w obie strony suchego wąwozu.

- Ekspozycja kątowa planowanego obiektu: **znaczna – 21°**
 - Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym, budynek eksponowany na tle nieba.
 - Ekspozycja sylwety obiektu: **średnia** – znaczna część budowli jest przesłonięta przez wzniesienie zlokalizowane na pierwszym planie, widoczne są jedynie górne piętki budynku fragmenty planowanej budowli – ok. 30% sylwety (ryc. poniżej)
- Ekspozycja obiektu znaczna (13 punktów).**



Ryc. 31. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.2. Ul. Filaretów – PW.2.2. w rejonie pętli autobusowej Os. Widok

CW.3. Ul. Wyżynnej

PW.3.1. w rejonie skrzyżowania ulic Szczytowej i Wyżynnej

Wschodnia część ul. Wyżynnej położona jest nieco niżej, a widoki w kierunku inwestycji przesłaniają zadrzewienia na skarpie.

- Ekspozycja katowa planowanego obiektu: **minimalna** – ok. 4° - budynek przesłonięty jest przez zadrzewienia.
 - Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym, budynek eksponowany na tle nieba.
 - Ekspozycja sylwety obiektu: **minimalna** – znaczna część budowli jest przesłonięta przez zadrzewienia na pierwszym planie, widoczne są jedynie górne pięta budynku fragmenty planowanej budowli – ok. 20% sylwety (ryc. poniżej)
- Ekspozycja obiektu średnia (7 punktów).**



Ryc. 32. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.1. w rejonie skrzyżowania ulic Wyżynnej i Szczytowej

PW.3.2. w rejonie skrzyżowania ulic Wyżynnej i Na Przełęczy

Na zakończeniu ul. filaretów i przy pętli autobusowej otwiera się rozległy widok w obie strony suchego wąwozu.

- Ekspozycja kątowa planowanego obiektu: **znaczna** – ok. **18°** - mimo dużej odległości (ok. 400m) budynek usytuowany jest prawie prostopadle dłużą elewacją do osi widoku
- Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym oraz eksponowany na tle nieba.
- Ekspozycja sylwety obiektu: **średnia** – z tego punktu widoczna będzie górna część budynku (ryc. poniżej)

Ekspozycja obiektu znaczna (12 punktów).



Ryc. 33. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.2. w rejonie skrzyżowania ulic Wyżynnej i Na Przełęczy

PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2

- Ekspozycja kątowa planowanego obiektu: **znaczna – ok. 30°** - PW zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji.
- Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym oraz eksponowany na tle nieba.
- Ekspozycja sylwety obiektu: **znaczna** – z tego punktu widoczna będzie prawie cała sylweta budynku (ryc. poniżej)

Ekspozycja obiektu znaczna (15 punktów).



Ryc. 34. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2



Ryc. 35. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2
Opracowanie:

CW.4. Ul. Na Stoku

PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy

- Ekspozycja katowa planowanego obiektu: **średnia** – ok. 9° - wschodnia część budynku przesłonięta jest przez blok mieszkalny
 - Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym oraz eksponowany na tle nieba.
 - Ekspozycja sylwety obiektu: **średnia** – z tego punktu budynek przesłonięty jest przez zadrzewienia na skarpie budynku (ryc. poniżej)
- Ekspozycja obiektu średnia (7 punktów).**



Ryc. 36. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy



Ryc. 37. Wizualizacja inwestycji z CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

PW.4.2. w rejonie parkingu na skraju osiedla

- Ekspozycja kątowa planowanego obiektu: **znaczna – ok. 18°** - eksponowana jest wyłącznie północna elewacja
- Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym oraz eksponowany na tle nieba.
- Ekspozycja sylwety obiektu: **średnia** – z tego punktu budynek przesłonięty jest przez zadrzewienia na skarpie budynku (ryc. poniżej)

Ekspozycja obiektu średnia (13 punktów).



Ryc. 38. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.4. Ul. Na Stoku - PW.4.2. w rejonie parkingu na skraju osiedla

CW.5. Ul. Bursztynowej

Ulica Bursztynowa oddalona jest od obszaru inwestycji o ok. 500m i prowadzi w kierunku zachodnim Osiedla Czuby. Planowana inwestycja przesłonięta jest przez wyniesienie w rejonie pętli autobusowej, zielen przyuliczną oraz obiekty towarzyszące.

Brak ekspozycji planowanej inwestycji.



Ryc. 39. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.5. Ul. Bursztynowej

CW.6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej

PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka

- Ekspozycja kątowa planowanego obiektu: **znaczna – ok. 19°**
- Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym oraz eksponowany na tle nieba.
- Ekspozycja sylwety obiektu: **znaczna** – z tego punktu widoczna będzie prawie cały budynek (ryc. poniżej)

Ekspozycja obiektu średnia (15 punktów).



Ryc. 40. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW. 6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka



Ryc. 41. Wizualizacja inwestycji z CW. 6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka

Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

CW.7. Ul. Janowskiej

Inwestycja nie jest widoczna z ul. Janowskiej, w północnej części widok ogranicza nasyp kolejowy, a w rejonie ul. Koło zadrzewienia wzdłuż dogi oraz zieleń na skarpach doliny.
Brak ekspozycji planowanej inwestycji.

CW.8. ciągu pieszego na dnie wąwozu

Ciąg widokowy ścieżki pieszej wzdłuż wąwozu jest dość urozmaicony krajobrazowo. Ekspozycja planowanej inwestycji ma miejsce w jej bezpośrednim otoczeniu - na odcinku ok. 700m suchego wąwozu (ciągu widokowego).

PW.8.1. w rejonie wschodniego skraju wąwozu

Brak ekspozycji planowanej inwestycji



Ryc. 42. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok z ciągu pieszego wzdłuż dna wąwozu – wschodni skraj wąwozu

Fot. Konrad Mi, Google Street View maj 2015

PW.8.2. w rejonie dyskontu Biedronka

- Ekspozycja kątowa planowanego obiektu: **znaczna – ok. 30°**
- Ekspozycja obiektu na tle otaczającego krajobrazu: **znaczna** – bryła budynku wyróżnia się w krajobrazie otwartym oraz eksponowany na tle nieba.
- Ekspozycja sylwety obiektu: **znaczna** – z tego punktu widoczna będzie cały budynek (ryc. poniżej)

Ekspozycja obiektu średnia (15 punktów).



Ryc. 43. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW. 8. ciągu pieszego na dnie wąwozu - PW.8.1. przy zejściu do wąwozu

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

CW.9. drogi wewnętrznej – dojazd do ROD Stary Gaj

Droga wewnętrzna jest ciągiem dojazdowym do ROD Stary Gaj i pobliskiego kompleksu leśnego o nieznacznym natężeniu ruchu.

Ekspozycja planowanej inwestycji jest nieznaczna – obiekt przesłaniany jest przez zadrzewienia. Widoczna będzie jedynie górna część sekcji C w okresie bezlistnym.

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

4.4.2. Wybrane ujęcia wąwozu w okresie bezlistnym

Poniżej przedstawiono zdjęcia suchego wąwozu i obszaru inwestycji wykonane w okresie bezlistnym przez użytkowników portalu Google Maps (dostępne w funkcji Street View).

Px.1. Punkt za budynkiem przy ul. Wyżynnej 4



Ryc. 44. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z rejonu ul. Wyżynnej 4.

Fot. Piotr Mulewicz, Google Street View marzec 2019

Px.2. Widok z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na zachód do inwestycji



Ryc. 45. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na zachód do inwestycji

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

Px.3. Widok z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej w bezpośrednim sąsiedztwie działki inwestycyjnej – na południe do inwestycji



Ryc. 46. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na zachód do inwestycji

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

Px.4. Widok z terenu inwestycji



Ryc. 47. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym

Fot. Konrad Mi, Google Street View listopad 2017

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”

Px.5. Widok ze skraju wąwozu przy działce 30/8



Ryc. 48. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - PW na skraju Suchego Wąwozu



Ryc. 49. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW na skraju suchego wąwozu
Źródło: w² studio, opracowanie: arch. Paweł Wojtkiewicz

4.5. Ocena oddziaływania realizacji inwestycji na widoki

Ocenę oddziaływania inwestycji na widoki opracowano jedynie dla punktów i ciągów widokowych, dla których zachodzi oddziaływanie.

Tabela 10. Ocena oddziaływania inwestycji dla punktów i ciągów widokowych.

+3	Wpływ bardzo korzystny
+2	Wpływ korzystny
+1	Wpływ minimalnie korzystny
0	Brak wpływu
-1	Wpływ minimalnie niekorzystny
-2	Wpływ niekorzystny
-3	Wpływ bardzo niekorzystny

Ozn.	Nazwa i dane punktu lub ciągu widokowego	ocena	Opis oddziaływania dla wariantów I i III
CW.1.	Ulicy Jana Pawła II	0	Brak oddziaływania
CW.2.	Ulicy Filaretów	0/-1	Marginalne oddziaływanie w skali całego ciągu widokowego
PW.2.1.	w rejonie skrzyżowania z ul. Wyżynną/Bursztynową	-1	Minimalna ekspozycja górnych partii budowli może nastąpić w okresie bezlistnym
PW.2.2.	w rejonie pętli autobusowej Os. Widok	-1/-2	Obiekt nieznacznie oddziałuje w krajobrazie, widoczna będzie ok połowa kubatury budynku.
CW.3.	Ulicy Wyżynnej	-1	Planowana inwestycja będzie widoczna z relatywnie niewielu odcinków ul. Wyżynnej. Oddziaływanie na krajobraz następuje w kilku otwarciach widokowych
PW.3.1.	w rejonie skrzyżowania ulic Szczytowej i Wyżynnej	-1	Średnia ekspozycja obiektu
PW.3.2.	w rejonie skrzyżowania ulic Wyżynnej i Na Przełęczy	-3	Inwestycja zajmuje znaczną część głównego widoku – otwarcia widokowego w kierunku wąwozu.
PW.3.3.	w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2	-3	Inwestycja zajmuje znaczną część głównego widoku – otwarcia widokowego w kierunku wąwozu. Patrz: Ryc. 35. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2
CW.4.	Ulicy Na Stoku	-1	Planowana inwestycja nie jest widoczna z większości ciągu widokowego
PW.4.1.	z wnętrza zespołu zabudowy	-1	Budowla zajmuje część widoku w kierunku doliny kadrowanego przez bloki mieszkalne Patrz: Ryc. 37. Wizualizacja inwestycji z CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy
PW.4.2.	w rejonie parkingu na skraju osiedla	-3	Inwestycja znacząco przekształca widok w kierunku doliny, z tej perspektywy stanowi nową dominantę Patrz: Ryc. 49. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW na skraju suchego wąwozu
CW.5.	Ulicy Bursztynowej	0	Brak oddziaływania
CW.6.	drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej	-2	Planowana inwestycja eksponowana jest jedynie na początkowym biegu CW

PW.6.1.	w rejonie dyskontu Biedronka	-3	Planowana inwestycja znacząco przekształca widok Patrz: <u>Ryc. 41. Wizualizacja inwestycji z CW. 6. drogi wewnętrznej na płd. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka</u>
CW.7.	Ulicy Janowskiej	0	Brak oddziaływania
CW.8.	ciągu pieszego na dnie wąwozu	-3	Planowana inwestycja znacząco przekształca widoki we wschodnim, najszerszym odcinku wąwozu Patrz: <u>Ryc. 49. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW na skraju suchego wąwozu</u>
PW.8.1.	w rejonie wschodniego skraju wąwozu	0	Brak oddziaływania
PW.8.2.	w rejonie zejścia do wąwozu	-3	Planowana inwestycja znacząco przekształca widok w kierunku wschodnim, z tej perspektywy stanowi nową dominantę
CW.9.	drogi wewnętrznej – dojazd do ROD Stary Gaj	0/-1	Marginalne oddziaływanie na krajobraz postrzegany z ciągu widokowego

W nawiązaniu do pisma RDOŚ z dnia 16 marca 2020 r. określono wskaźniki „horyzontalnej zajętości krajobrazu” – wyliczenia ekspozycji kątowej planowanego obiektu przedstawione w rozdziale 4.4.1. Inwentaryzacja i opis ekspozycji biernej.

W odniesieniu do „wskaźników powierzchniowej zajętości krajobrazu” wyliczono, że obszar suchego wąwozu to ok. 90ha - w granicach antropogenicznych, pomiędzy obszarami zabudowanymi na północ od wąwozu oraz linią kolejową na południe. Powierzchnia zabudowy i terenów utwardzonych na działce nr 13 to ok. 0,9ha (9000m²), więc wskaźnik powierzchniowej zajętości krajobrazu suchego wąwozu wynosi 1%.

4.6. Podsumowanie oceny oddziaływania na krajobraz

Wykonane badania krajobrazu pozwoliły na identyfikację i analizę zasobów (patrz rozdział: 3.2.) oraz wskazanie wyznaczników i wyróżników krajobrazu (pełen opis zamieszczono w rozdziale 3.3. Charakterystyka cech krajobrazu w rejonie inwestycji).

Prognozowane przekształcenia krajobrazu suchego wąwozu

Współcześnie mamy do czynienia z dość dynamicznym przekształcaniem opisywanego krajobrazu, na co składają się:

- **zmiana formy użytkowania**, powodowana między innymi wypieraniem rolnictwa z miast. Zaniechanie rozlicznego użytkowania dna i zboczy wąwozu powoduje naturalne przekształcenie krajobrazu – dominacja łąk w pokryciu terenu oraz zwiększenie udziału roślinności spontanicznej, w szczególności zakrzewień i zadrzewień. Badany obszar ma obecnie charakter nieużytku;

- **polityka przestrzenna gminy promująca aktywizację gospodarczą** tego obszaru – wyrażona w ustaleniach MPZP oraz dalsze inwestycje z tym związane:

-- uzbrojenie i odwodnienie terenu (sieć kanalizacji sanitarnej „B8”),

-- planowana droga zbiorcza na dnie wąwozu (Zaplanowana w Studium i MPZP),

Kierunek ten podkreślono, również w jednym z artykułów na oficjalnym portalu miasta „Suche doliny Lublina, są głównie wykorzystywane jako tereny zabudowy mieszkaniowej i tras

komunikacyjnych, co często wiąże się z ich degradacją.”¹²

W tym kontekście należy stwierdzić że oczekiwane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Lublinie, uzupełnienia raportu o oś o „informacje dotyczące bezpośredniego wpływu związanego z przekształceniem struktury, funkcjonowania i fizjonomii krajobrazu” wynikają z zastanej polityki przestrzennej gminy, a nie wyłącznie planowanej inwestycji. W niniejszej dokumentacji opisano oddziaływanie na te aspekty (patrz rozdział 4.2.), ale należy tu zaznaczyć, że powinny być one badane na etapie tworzenia opracowań planistycznych Strategii gminy, Studium i MPZP, przez które de facto kształtowane są „struktury, funkcje i fizjonomia krajobrazu. Dotyczy to w szczególności tak rozległych krajobrazów o liniowej strukturze, które należy kształtować jako jeden ciągły ekosystem.

Planowana inwestycja i wszystkie założenia architektoniczne oraz techniczne przedstawione w dokumentach wyjściowych zgodne są z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kubatura i forma obiektu

Przyjęta forma zabudowy w postaci zwartych trzech bloków (sekcji), schodzących stopniowo zgodnie z ukształtowaniem terenu poprawnie koresponduje ze skalą i kompozycją pobliskiej zabudowy Osiedla Górki (patrz: Ryc. 20. Układ osiedla Czuby w kontekście suchego wąwozu (z lewej strony ujęcia) str. 29). Najwyższy punkt planowanego budynku (Warianty I i III) – ostatnia kondygnacja sekcji C jest na zbliżonej wysokości co dachy pięciopiętrowych bloków mieszkaniowych przy ul. Wyżynnej i znacznie niżej niż zwieńczenia bloków wielopiętrowych wewnątrz Osiedla Górki (np. 12-piętrowe punktowce z lat 80-tych przy Wyżynnej (ok. 45m wys.) lub wzniesiony w ostatnich latach 8-piętrowy blok przy ul. Szczytowej 7).

Zaproponowana architektura o zwartej i jednolitej kubaturze, bez zbędnych akcentów, zdobień czy podkreślania formy jest optymalną interpretacją zastanych warunków zabudowy. Bez wątpienia, trzy obiekty o podobnych kubaturach, ale inaczej rozmieszczone na działce – na przykład punktowo, nieregularnie lub z obrotem jednego z nich zajęłyby większą część dna wąwozu i byłyby bardziej eksponowane w krajobrazie. Zaproponowana zwarta forma zainwestowania działki pozwala na maksymalne wycofanie się zabudowy z dna wąwozu, ale może być odbierana jako bardziej masywna w krajobrazie.

Badany projekt cechuje ascetyczna forma i brak zbędnych detali, co jest rzadkością we współczesnej architekturze, która (niestety) często ma być „pomnikiem” projektanta lub fundatora. Oszczędne w formie projektowanie było celowym zabiegiem architektów, aby pozwolić budowli wtopić się w zastany kontekst zieleni. Chodź nie do końca oddają to przedstawione wizualizacje. Po dopracowaniu detali sama architektura może dobrze korespondować z naturalnymi grupami drzew w pobliżu.

Ekspozycja budynku w krajobrazie

Planowana inwestycja w zasadzie we wszystkich przypadkach eksponowana jest na tle otwartego krajobrazu wąwozu. Marginalne są ujęcia budynku na tle zabudowy blokowej. Badany obiekt jest pierwszym z kilku budynków, które mogą powstać na tym obszarze, w związku z tym należy uznać go jako dominantę kubaturową, przynajmniej do czasu zainwestowania innych pobliskich parceli. Dyskusyjna jest kwestia uznania 23-metrowych biurowców za dominanty wysokościowe w kontekście pobliskich bloków mieszkalnych

¹² <https://lublin.eu/mieszkancy/srodowisko/wawozy-i-suche-doliny-lublina-/geneza-i-funkcja-lubelskich-wawozow/> (Dostęp: 25.06.2020 r.)

sięgających 45 m wysokości, w szczególności, że obiekt nie będzie widziany z ważniejszych arterii miasta.

Suchy wąwóz zlokalizowany na południe od Osiedla Czuby ma długość ok 5 km, a planowany obiekt jest mocno eksponowany w bezpośrednim otoczeniu – do ok. 500m w linii doliny (patrz: Rysunek 1. Inwentaryzacja punktów i ciągów widokowych w rejonie inwestycji). Wykreślony obszar ekspozycji obiektu jest relatywnie nieduży przez „meandrujące” dno i urozmaicone ukształtowanie suchego wąwozu. Widoczność inwestycji mocno ograniczają również zadrzewienia (patrz: Ryc. 45. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na zachód do inwestycji).

Budowla o modernistycznej i oszczędnej formie, mimo znacznej ekspozycji na odcinku ok. 800m wąwozu, nie jest „agresywna” w swoim wyrazie. Oczywiście dopracowania wymagają rozwiązania materiałowe i w szczególności zieleń w otoczeniu budynków, która może go przesłonić nawet do 3 kondygnacji. W zaleceniach wskazano szereg rozwiązań materiałowych i z zakresu architektury krajobrazu, które pozwolą na minimalizowanie eksponowania budynków w krajobrazie.

Podsumowanie podsumowania

Zaprzestanie agrarnego użytkowania suchej doliny w ostatnich latach powoduje transformację zastanego krajobrazu. Przyjęte przez samorząd warunki zabudowy obszaru (obszar aktywizacji gospodarczej) oraz wykonane i planowane uzbrojenie w infrastrukturę tego terenu doprowadzą do znacznego przekształcenia krajobrazu wąwozu. Wskazana w MPZP oraz Studium lokalizacja drogi zbiorczej doprowadzi do lokowania w tej strefie nowych funkcji i ograniczy jednocześnie możliwości zagospodarowania wąwozu na funkcje rekreacyjne.

Z przedstawionych wariantów inwestycyjnych (patrz rozdział 2), z punktu widzenia oddziaływania na krajobraz zdecydowanie najbardziej korzystne są warianty I i III. Badana inwestycja jest pierwszym z kilku budynków, które mogą powstać na tym obszarze więc zasadnym jest podjęcie starań w celu harmonijnego wpisania go w kontekst krajobrazowy oraz minimalizowania negatywnych skutków.

Zidentyfikowano następujące aspekty problemowe:

- zmiana funkcji terenu i wprowadzenie podziałów w poprzek wąwozu. Inwestor zastosował szereg rozwiązań minimalizujących: np. rezygnacja z wygrodzeń i ograniczanie zagospodarowania dna wąwozu;
- ekspozycja kubatury projektowanych budynków. Działka inwestycyjna nr 13 w większość obejmuje dno wąwozu, a jej niewielka, południowa część zachodzi na lokalną wysoczyznę. W związku z tym przedmiotowa inwestycja realizowana jest głównie na zboczu i w dnie doliny. Praktycznie nie zagospodarowano najwyższych partii terenu.
- brak szczegółowych dyspozycji materiałowych z uwagi na wczesny etap inwestycji – w zaleceniach wskazano propozycje rozwiązań materiałowych;
- konieczność utrzymania zadrzewień na miedzach – również innych działek inwestycyjnych na obszarze wąwozu.

Na korzyść planowanej inwestycji przemawiają następujące argumenty:

- planowana inwestycja nie zaburza najważniejszych otwartych widokowych z osiedla Czuby (dwie osie widokowe: ul. Szczytowej oraz oś ul. Filaretów);
- proponowana architektura szanuje kontekst krajobrazowy poprzez nawiązanie charakterem do zabudowy blokowej i wprost parametrami: ortogonalny układ, 6 kondygnacji nadziemnych, linie elewacji bez przełamań, otwarte otoczenie budynku;

- budynek został bardzo dobrze zaplanowany na działce – uszanowano historyczny charakter podziałów katastralnych, prostopadły układ budynków do linii kolejowej buduje ład przestrzenny;
- zwarta bryła budynku pozwala na maksymalne odsłonięcie dna wąwozu – inwestycja nie zawęży światła w porównaniu do pobliskich wniesień (patrz Rysunek 2.);
- projektowany budynek nie przesłania istotnych obiektów kulturowych ¹³.

W kolejnym rozdziale przedstawiono eksperckie wnioski i propozycje minimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na krajobraz na etapie inwestycyjnym – projektowym oraz wykonawczym oraz na etapie eksploatacji.

¹³ Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w strefach ochrony widoków wskazanych w Studium

5. Zalecenia krajobrazowe

Przedstawione poniżej zalecenia mają na celu:

1. Ograniczanie ekspozycji budowli w krajobrazie poprzez:
 - odpowiedni dobór materiałów wykończeniowych budynku,
 - stosowanie lokalnych materiałów i rozwiązań charakterystycznych dla danego regionu,
 - ograniczenie elementów świetlnych i działań reklamowych.
2. Przesłanianie ekspozycji budowli w krajobrazie poprzez:
 - wprowadzanie różnych form zieleni w otoczeniu budowli,
 - zagospodarowanie terenów sąsiednich.
3. Wprowadzanie różnorodnych zrównoważonych rozwiązań i przyjaznych naturze.
4. Ochronę lub restytucję wyznaczników i wyróżników krajobrazu.

5.1. Zalecenia dotyczące minimalizowania oddziaływania na etapie inwestycyjnym – projektowym oraz wykonawczym

Zachowanie optymalnej szerokości dna wąwozu

1. Konieczne jest minimalizowanie zagospodarowania północnej części działki 13 aby ograniczyć zawężanie i przekształcanie dna wąwozu.
2. Zasadne jest utrzymanie terenu bez wygradzeń lub ogrodzeń.
3. Na etapie opracowania projektów wykonawczych należy szczegółowo rozwiązać sposoby niwelacji terenu na skraju działki, w szczególności na odcinku zabudowania skarpy wąwozu.

Elementy instalacji technicznej

4. Konieczne jest takie lokalizowanie i kształtowanie elementów instalacji technicznych (kominów, urządzeń klimatyzacji, itp.), aby maksymalnie ograniczyć widoczność tych elementów z ciągów widokowych na północ od inwestycji.
5. Konieczne jest osłonięcie projektowanej czerpni konstrukcjami ażurowymi z pnączami zimozielonymi.

Uzasadnienie: należy ograniczać ekspozycję w krajobrazie elementów instalacji technicznych.

6. Konieczne jest aby podziemne i naziemne instalacje techniczne oraz inne elementy uzbrojenia terenu nie ograniczały możliwości wykonywania nasadzeń zieleni wysokiej na działce inwestycji. Zaleca się zmianę przebiegu projektowanej sieci kanalizacji na działce inwestycyjnej aby umożliwić wprowadzenie nasadzeń.
7. W przypadku prowadzenia sieci podziemnych na obszarze biologicznie czynnym, zasadne jest realizowanie ekranów przeciwwkorzeniowych wzdłuż instalacji technicznych, aby umożliwić sadzenie drzew oraz rozwój ich systemów korzeniowych.

Uzasadnienie do dwóch powyższych punktów: zaprojektowane przebiegi podziemnych instalacji technicznych w oderwaniu od przyszłej funkcji terenu, zazwyczaj uniemożliwiają zagospodarowanie terenu zielenią wysoką – w szczególności, gdy na działce inwestycji znajduje się relatywnie mało powierzchni biologicznie czynnej.

Wystrój elewacji i materiały

8. Konieczne jest osłabienie agresywności form i barw w ukształtowaniu elewacji poprzez:

- ograniczenie ilości stosowanych rodzajów materiałów,
- ograniczenie ilości stosowanych barw i odcieni;

9. Konieczne jest ograniczenie okładziny elewacji zewnętrznych do jednolitego materiału, który będzie możliwie „neutralny” w krajobrazie – kolory ciemno-szare, grafitowe o matowych fakturach.

Ważne aby nie stosować materiałów skupiających światło (jasne materiały wyróżnią obiekt w krajobrazie) oraz połyskujących – odbijających światło (które powodują niepożądane refleksy światła).

10. W odniesieniu do powierzchni przeszkleń, zasadne jest stosowanie szkła z ograniczonym efekcie odbicia (szkła refleksyjnego o niebieskiej barwie).

11. Należy ograniczyć ilość urządzeń reklamowych emitujących światło do szyldów, zlokalizowanych, w strefach wejściowych do budynku. Zaleca się ograniczenie kolorystyki szyldów do barw występujących na elewacjach i / lub połaciach dachowych.

12. Konieczna jest rezygnacja z ewentualnej iluminacji fasad budowli pełniące funkcje artikulacyjne (nie wynikające z potrzeb użytkowych bądź potrzeb bezpieczeństwa);

13. Konieczne jest minimalizowanie emisji światła w kierunku nieba – w świetle współczesnych standardów maksymalnie 30% światła może być kierowana w górę.

Uzasadnienie do powyższych punktów: ograniczenie podświetleń do niezbędnego minimum jest zasadne z uwagi na konieczność utrzymania harmonii wystroju budynku oraz ograniczenie ekspozycji budynku nocą.

Współczesne standardy gospodarowania środowiskiem traktują światło jako formę zanieczyszczenia. Iluminacja służąca eksponowaniu budowli zakłóciłaby krajobraz.

14. W obrębie: całej działki inwestycyjnej oraz terenów sąsiednich, nie dopuszczalne jest stosowanie świateł pulsacyjnych.

15. Konieczne jest rozpatrzenie możliwości wzbogacenia o elementy prowadzenia pnączy na elewacjach (np. bluszcz pospolity), które poprawią postrzeganie budowli. Pnącza powinny być posadzone w gruncie – minimalna przestrzeń dla rozwoju systemu korzeniowego to 1m³.

Uzasadnienie: bluszcz pospolity jest jedynym trwałym pnączem rodzimym i spełnia najważniejsze wymogi:

- posiada szeroki zakres tolerancji siedliskowej i nadaje się do stosowania w przedmiotowym terenie;
- nie jest rośliną inwazyjną, wykluczoną ze stosowania w myśl Kodeksu dobrych praktyk w ogrodnictwie¹⁴;
- może wysoko dorastać.

Dodatkową zaletą tego gatunku jest to że nie zrzuca liści na zimę.

Gospodarowanie wodą opadową

16. Zasadne jest wykorzystanie wody szarej gromadzonej przy inwestycji (zalecane uzupełnienia w projekcie),

- zastosowanie w nawierzchniach ciągów komunikacyjnych oraz miejsc postojowych materiałów umożliwiających spowalnianie spływu wód opadowych,
- zastosowanie rozwiązań zwiększających zatrzymanie wód opadowych na terenie:
 - progi spowalniające spływ,
 - studnie/muldy chłonne,
 - zielone parkingi (patrz niżej).

17. Zasadne jest rozważenie zatrzymania wód opadowych w górnej partii działki lub na wyższej kondygnacji budynku aby jej wykorzystanie następowało poprzez grawitacyjne rozprowadzenie, a nie pompowanie co wymaga dodatkowych nakładów energii.

18. Zasadne jest zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych (z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych) na terenach biologicznie czynnych, jako naturalnego środka nawadniania roślin. Nadmiar wód opadowy może być kierowany do kanalizacji deszczowej można też rozważyć zasadność retencjonowania i wykorzystywania deszczówki (np. w instalacji tzw. wody szarej).

Uzasadnienie: w świetle „nowej” Ustawy Prawo Wodne, obowiązującej od początku 2018 r., zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych to standard oraz środek minimalizowania opłat wprowadzonych w niniejszej ustawie.

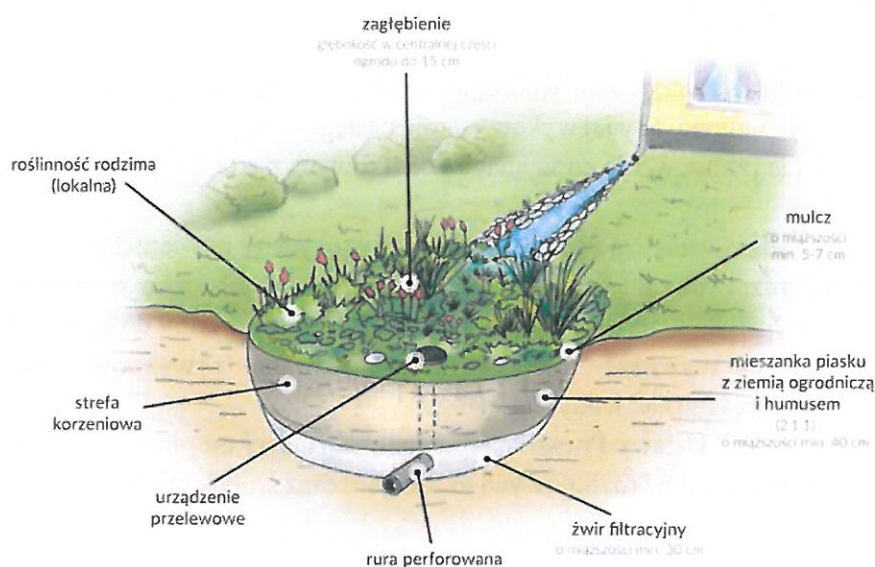
¹⁴ Patrz: Kodeks dobrych praktyk „Ogrodnictwo wobec roślin inwazyjnych obcego pochodzenia”, Warszawa 2014

Ocena oddziaływania na krajobraz inwestycji pn. „Budowa budynku usługowo-biurowego na działkach nr 13, 30/8 i 30/10 wraz z budową drogi dojazdowej do terenu inwestycji przy ul. Wyżynnej w Lublinie”



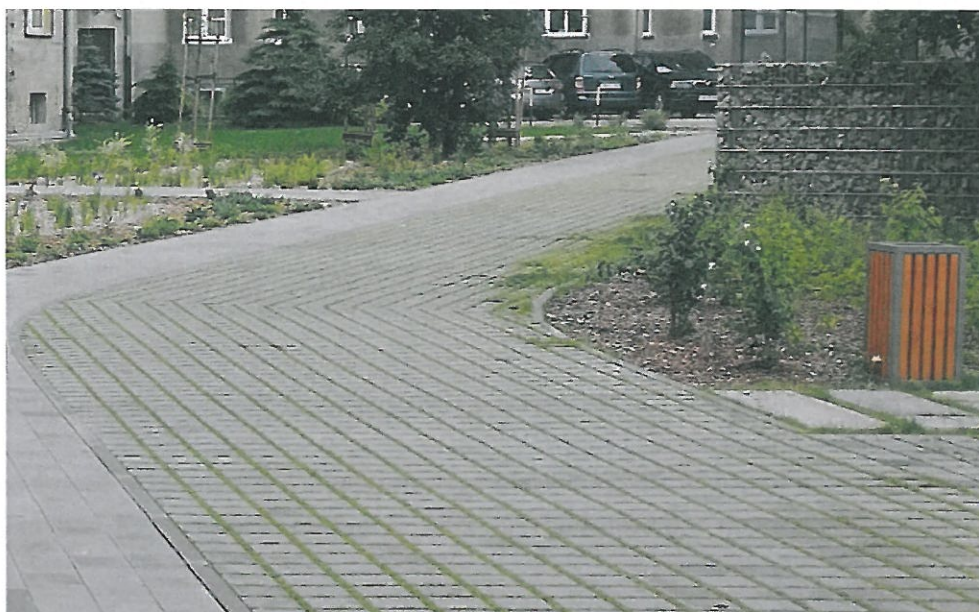
Ryc. 50. Przykład zagospodarowania wód deszczowych przy ciągu komunikacyjnym na obszarach o znacznym spadku terenu - niecka retencyjna z kaskadami zatrzymującymi wody padowe.

Źródło: Katalog zielono – niebieskiej infrastruktury. Część II. Wytyczne i rozwiązania Budowa i przebudowa kanalizacji deszczowej i dostosowanie sieci kanalizacji deszczowej do zmian klimatycznych na terenie miasta Bydgoszczy. Arup 2017



Ryc. 51. Przykład zagospodarowania wód deszczowych – schemat ogrodu deszczowego

Źródło: Katalog zielono – niebieskiej infrastruktury. Część II. Wytyczne i rozwiązania Budowa i przebudowa kanalizacji deszczowej i dostosowanie sieci kanalizacji deszczowej do zmian klimatycznych na terenie miasta Bydgoszczy. Arup 2017



Ryc. 52. Przykład nawierzchni ciągu komunikacyjnego przepuszczającej wody opadowe.
Fot. Łukasz Dworniczak

Zagospodarowanie terenu

19. Konieczne jest wprowadzenie dużych i średnich drzew na obszarze inwestycji, również kosztem miejscowych zawężeń ciągów jezdnych.

20. W odniesieniu do doborów gatunkowych roślin

- konieczne jest stosowanie rodzimych, liściastych gatunków drzew i krzewów
- zabronione jest stosowanie drzew i krzewów ozdobnych nierodzimych, o pokrojach kulistych, karłowatych odmian drzew; zabronione jest również formowanie koron drzew i krzewów (za wyjątkiem nasadzeń żywopłotowych).

21. W miejscach gdzie nie da się posadzić drzew lub krzewów zasadne jest wprowadzanie łąk kwietnych o składzie gatunkowym zgodnym z występującym na tym terenie siedliskiem.

Uzasadnienie: z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze oraz ekonomiczne, zasadne jest nie stosowanie trawników ozdobnych, lecz zastąpienie ich mieszkankami łąk kwietnych nawiązującymi składem gatunkowym do obecnego siedliska.

22. Niedopuszczalne jest stosowanie ogrodzeń lub wygradzeń z użyciem paneli betonowych, ażurowych paneli metaloplastycznych, paneli lamelowych, paneli z tworzyw sztucznych.

23. Konieczne jest, aby nawierzchnie dróg jezdnych w obrębie parceli były wykonane z materiałów niewyróżniających się ani fakturą ani kolorystyką.

Zabronione jest stosowanie barwionej kostki betonowej oraz stosowanie barwnego

dekoracyjnego rysunku nawierzchni (za wyjątkiem linii wydzielających stanowiska postojowe lub inne strefy funkcjonalne).

Uzasadnienie: Nawierzchnia komunikacyjna traktowana jako element infrastruktury technicznej nie powinna być intencjonalnie podkreślana poprzez eksponowanie barw lub dekoracyjnego rysunku nawierzchni.

5.2. Zalecenia dotyczące minimalizowania oddziaływania na etapie eksploatacji

1. W obrębie: całej działki inwestycyjnej oraz terenów sąsiednich, nie dopuszczalne jest stosowanie świateł pulsacyjnych.

Uzasadnienie: ograniczenie podświetleń do niezbędnego minimum jest zasadne z uwagi na konieczność utrzymania harmonii wystroju budynku oraz ograniczenie ekspozycji budynku nocą.

2. Konieczne jest wprowadzanie pnączy na elewacjach w miarę możliwości do wyższych partii budynków (bluszcz pospolity – dzika forma botaniczna). Pnącza powinny być posadzone w gruncie – minimalna przestrzeń dla rozwoju systemu korzeniowego to 1m³.

Uzasadnienie: budowle porośnięte pnączami są odbierane, jako harmonijny element krajobrazu.

3. Nie należy lokować uciążliwych funkcji w strefach eksponowanych z DW 392 (na przykład: punkty sprzedaży, obiekty gastronomi);

Uzasadnienie: Zasadne jest maskowanie funkcji obniżających prestiż inwestycji.

4. Nie należy eksponować na elewacjach i połaciach dachowych anten naziemnych i satelitarnych – zasadne jest wprowadzenie jednej anteny zbiorczej usytuowanej i ukształtowanej w taki sposób, aby nie zakłócać widoków z głównych ciągów widokowych.

Uzasadnienie: anteny stanowiące współcześnie nieodzowny element infrastruktury technicznej budowli są zarazem elementem wybitnie agresywnym, ingerującym w zakomponowanie elewacji budowli oraz jej krajobrazowe otoczenie.

5. Zasadne jest ograniczenie lokowania banerów, bilbordów i innych urządzeń reklamowych w strefach eksponowanych z DW 392 do:
 - 2 szyldów na elewacjach w częściach wejściowych;
 - małych neonów lub szyldów w witrynach, zawieszanych wewnątrz budynku a widocznych z zewnątrz;
 - niedużych witaczy zlokalizowanych pojedynczo przy wjazdach na teren obiektu w taki sposób aby nie przesłaniały one widoków na otaczający krajobraz.

Uzasadnienie: ograniczenie to minimalizuje ilość elementów obcych w krajobrazie.

6. Na działce inwestycyjnej (wzdłuż ciągów wewnętrznych), zasadne jest stosowanie znaków drogowych o zmniejszonych rozmiarach.

Uzasadnienie: elementy oznakowania drogowego zazwyczaj dość „agresywne” ingerują w krajobraz. W przypadku wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, gdzie samochody poruszają się z małą prędkością, mniejsze znaki są dobrze czytelne.

7. W przypadku lokowania szyldów lub neonów w witrynach – wewnątrz budynku a widocznych z zewnątrz, konieczne jest ujednolicenie stylistyczne tych elementów, w szczególności stosowanie:

- jednolitych rozmiarów,
- jednolitego koloru podświetleń;
- oszczędnej kolorystyki neonów (np. kolory biały i czarny).

Uzasadnienie: Uzasadnienie do powyższych punktów: ograniczenie podświetleń do niezbędnego minimum jest zasadne z uwagi na konieczność utrzymania harmonii wystroju budynku oraz ograniczenie ekspozycji budynku nocą.

8. Zasadne jest zamieszczenie informacji nt. walorów lokalnego krajobrazu kulturowego w materiałach promocyjnych inwestora oraz rozpowszechnianie ich innymi kanałami.

5.3. Proponowane działania kompensacyjne

Poza działaniami wskazanymi w powyższych rozdziałach zasadne jest rozważenie działań kompensacyjnych, które będą możliwe do realizacji w obszarze pobliskich działek należących do inwestora.

Szczególnie istotne wydaje się wykorzystanie do tych celów działki 30/8, gdzie można wykonać:

1. Zbieranie oraz rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych wгłęb gruntu,
2. Wprowadzanie zadrzewień i biogrup roślin jako urozmaicenie zastanych siedlisk

Zasadne jest również rozważenie wprowadzania zadrzewień śródpolnych na pobliskich miedzach, które jednocześnie będą minimalizowały oddziaływanie inwestycji w krajobrazie.

Ostateczne wskazania dotyczące działań kompensacyjnych leżą po stronie autora głównego raportu oceny oddziaływania na środowisko. Wskazane powyżej propozycje należy skonfrontować z wymaganiami ochrony pozostałych komponentów środowiska oraz planami inwestora.

6. Źródła, bibliografia i spisy

6.1. Źródła publikowane i nie publikowane

Bajerowski T., Biłozor A., Cieślak I., Senetra A. Szczepańska A. 2007 -*Ocena i Wycena krajobrazu. Wybrane problemy rynkowej oceny i wyceny krajobrazu wiejskiego, miejskiego i stref przejściowych*. Wydawnictwo: Educaterra, Olsztyn

Baranowska-Janota M., Marcinek R., Myczkowski Z. 2004-*Czerwona księga krajobrazu Polski, Projekt pilotażowy tematu*. Ministerstwo Środowiska, Kraków

Bogdanowski J. 1994 - *Metoda jednostek i wnętrz architektoniczno-krajobrazowych (JARK - WAK) w studiach i projektowaniu (podstawowe wiadomości)*. Kraków

Bogdanowski J. 1976 - *Kompozycja i planowanie w architekturze krajobrazu*. Wydawnictwo PAN, Kraków

Bogdanowski J. Budziło J., Dąbrowska-Budziło K., Flagorowska L., Genga W., Łuczyńska-Bruzda M., Pawłowska K. 1973 - *Krajobraz Polski. Ochrona i kształtowanie dla rekreacji*. Teka komisji Urbanistyki i Architektury T. VII, Kraków

Bogdanowski J. [red.] 1998 -*Ochrona wartości krajobrazu i środowiska kulturowego w studium do planu i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy*. Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Krakowie, Studia i materiały. Krajobrazy, t. 18 (30), Warszawa

Böhm A. 2006 -*Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu*. Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, 2006. str. 288.

Chmielewski T. J. 2012 - *Systemy krajobrazowe. Struktura – funkcjonowanie – planowanie*. PWN, Warszawa

Chrzastek, Jastrzębska 2009 – Monika Chrzastek, Marta Jastrzębska, *Sheep pasturage as a factor of conservation of Sudety pastures overgrowth in the example of Sienna village and the Puchaczówka Saddle*. “Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska”, vol. XXVII (2009), Sectio EE, s. 2-6

Czechowicz 2003 – Bogusław Czechowicz, *Kaplice w dawnym Hrabstwie Kłodzkim*. Wrocław: Wydawnictwo WERK 2003

Dziekoński 1972 – Tadeusz Dziekoński, *Wydobywanie i metalurgia kruszców na Dolnym Śląsku od XIII do połowy XX wieku*. Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk: Zakład Narodowy imienia Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk 1972

Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. Dziennik Ustaw z dnia 29 stycznia 2006 r., Nr 14, Poz. 98.

Fechner 1903 – Hermann [Adolph] Fechner, *Geschichte des Schlesienschen Berg- und Hüttenwesens in der Zeit Friedrich des Grossen, Friedrich Wilhelm II. und Friedrich Wilhelm III. 1741 bis 1806. Nach den Acten des Geheimen Staatsarchivs, des Handelsministerium, des Staatsarchivs und des Oberbergamtes zu Breslau*. Berlin: Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn (...) 1903; reprint: Potsdam: Verlag Klaus-D. Becker 2009

Futter 1906 – Paul Futter, Heimweh. Eine denkwürdige Gedächtniss-Inschrift aus der Grafschaft. „Die Grafschaft Glatz“ Jg. 1 (1906), Nr 2, s. 22-23

Gesetz 1902 – *Gesetz gegen die Verunstaltung landschaftlich hervorragender Gegenden, vom*

2 Juni 1902, „Gesetz-Sammlung für die Königlichen Preußischen Staaten“, 1902, Nr 23, s. 159

Gesetz 1907 – *Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden, vom 15. Juli 1907*, „Preussische Gesetzsammlung“, 1907, Nr 35, s. 260-261

GGG I [1883] – *Urkunden und Regesten zur Geschichte der Grafschaft Glatz bis zum Jahre 1400*, herausgegeben von [Franz] Volkmer und [Wilhelm] Hohaus. Habelschwerdt: In Commission bei J. Franke 1883 (Geschichtsquellen der Grafschaft Glatz, Bd. 1)

GGG II [1888] – *Urkunden und Regesten zur Geschichte der Grafschaft Glatz von 1401 bis 1500*, herausgegeben von [Franz] Volkmer und [Wilhelm] Hohaus. Habelschwerdt: In Commission bei J. Franke 1888 (Geschichtsquellen der Grafschaft Glatz, Bd. 2)

GGG III [1884] – *Constitutiones Synodi Comitatus Glacensis in causis religionis, 1559. Die Dekanatsbücher des Christophorus Neaetius, 1560, und des Hieronimus Keck, 1631*, herausgegeben von [Franz] Volkmer und [Wilhelm] Hohaus. Habelschwerdt: In Commission bei J. Franke 1884 (Geschichtsquellen der Grafschaft Glatz, Bd. 3)

GGG V [1891] – *Aeltestes Glatzer Amtsbuch oder Mannrechtsverhandlungen von 1346 bis 1390*, herausgegeben von [Franz] Volkmer und [Wilhelm] Hohaus. Habelschwerdt: In Commission bei J. Franke'schen Buchhandlung (P. Franke u. J. Wolf) 1891 (Geschichtsquellen der Grafschaft Glatz, Bd. 5)

Heinke 1941 – Artur Heinke, *Die Grafschaft Glatz*. Breslau: Ostdeutsche Verlagsanstalt 1941

Hochberg 1869 – [b.i.] von Hochberg, *Statistische Darstellung des Kreises Habelschwerdt Regierungs-Bezirk Breslau Provinz Schlesien. Aus alten Urkunden und amtlichen Quellen zusammengestellt (...)*. Habelschwerdt: Im Selbstverlage des Verfassers 1869

Kistowski M., 2007a -*Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego. Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z unią europejską*. Wydawnictwo Naukowe Bogucki

Kistowski M. 2007b -*Metoda delimitacji i oceny wartości wizualno-estetycznej jednostek krajobrazowych i jej zastosowanie dla obszaru województwa pomorskiego [w:] Znaczenie badań krajobrazowych dla zrównoważonego rozwoju. Profesorowi Andrzejowi Richlingowi w 70. rocznicę urodzin i 45-lecie pracy naukowej, Uniwersytet Warszawski. Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa, s. 677-695.*

www.kgfiks.oig.ug.edu.pl/mk/kistowski_b_1_36.pdf (dostęp: II 2017)

Kwaśniewski A., Mycak O., Dworniczak Ł. 2012 - *Skrypt do przedmiotu projektowanie. Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej*.
<http://www.krajobraz.wroc.pl/materialy-dla-studentow-psak/>

Matuszkiewicz W., Faliński J. B., Kostrowicki A. S., Matuszkiewicz J. M., Olaczek R., Wojterski T. 1995- *Potencjalna roślinność naturalna Polski*. Mapa przeglądowa. Skala 1:300 000. Polska Akademia Nauk, Wojskowe Zakłady Kartograficzne, Warszawa

Myczkowski Z. 2012 - *Idea Czerwonej Księgi Krajobrazu Polski w kontekście możliwości wdrożenia. Europejskiej Konwencji Krajobrazowej do Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju [w:] Materiały pokonferencyjne: Wdrażanie Europejskiej Konwencji Krajobrazowej w Polsce, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska s. 9 – 27.*

Myga-Piątek U., 2012 -*Krajobraz kulturowy. Aspekty ewolucyjne i typologiczne*. Uniwersytet Śląski, Katowice, ss. 406.

Myga-Piątek U. 2007 -*Kryteria i metody oceny krajobrazu kulturowego w procesie planowania przestrzennego na tle obowiązujących procedur prawnych* [w:] M. Kistowski, B. Korwel-Lejkowska (red.). waloryzacja środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym, Gdańsk – Warszawa

www.paek.ukw.edu.pl/wydaw/vol19/myga_piatek_2007.pdf

Nita 2015 – Jerzy Nita, *Znaczenie wyznaczników i wyróżników w badaniach krajobrazu*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, Nr 30/2015, s. 59-69

Richling A. [red.] 2006 - Geograficzne badania środowiska przyrodniczego. PWN.

Richling A. Ostaszewska K. (red.) 2009 -*Geografia fizyczna Polski*. PWN Warszawa

Richling A., Solon J., 1994 - *Ekologia krajobrazu*. PWN Warszawa

Solon J. 2008 - *Typy krajobrazu kulturowego Polski. Problemy Ekologii Krajobrazu tom XX*: 109–115.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami.

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Dziennik Ustaw z 2004 r. Nr 92 poz. 880, z późniejszymi zmianami.

Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Dziennik Ustaw 2015 roku, poz. 1651 z późniejszymi zmianami

Walasz K. 2015 - *Ochrona krajobrazu i zasobów przyrodniczych gminy*. Małopolskie Towarzystwo Ornitologiczne, Kraków

Welc-Jędrzejewska i in. 2011 -*Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*. Narodowy Instytut Dziedzictwa Warszawa

www.nid.pl/UserFiles/File/pliki%20do%20pobrania/PORADNIK.pdf

Żarska B., 2005 -*Ochrona krajobrazu*. Wyd. SGGW, Warszawa.

6.2. Opracowania internetowe

<https://lublin.eu/mieszkanicy/srodowisko/wawozy-i-suche-doliny-lublina-/geneza-i-funkcja-lubelskich-wawozow/>

https://www.facebook.com/pg/LublinCzuby/photos/?ref=page_internal

<https://lublin.eu/rady-dzielnic/dzielnice/czuby-poludniowe/>

<https://fotopolska.eu/klasyn/MapaOSM.php?lat=%2851.512231605422116%2C%2019.426232910156287%29&maptype=roadmap&mod=i&zoom=6&mode=photo&wdw=full>

<https://ryneklubelski.pl/2016/03/100-lat-temu-lublin-stal-wielki/>

6.3. Spis ilustracji

Ryc. 1. Obszar opracowania z uwzględnieniem granic katastralnych:	14
Ryc. 2. Koncepcja zagospodarowania terenu – fragment rysunku (Załącznik 1)	16
Ryc. 3. Przekrój podłużny planowanej inwestycji (Załącznik 2)	17
Ryc. 4. Przekrój przez teren wąwozu obrazujący skalę zabudowy (Załącznik 3)	17
Ryc. 5. Wizualizacja inwestycji z CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy	18
Ryc. 6. Wizualizacja inwestycji z CW. 6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka	18
Ryc. 7. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2	19
Ryc. 8. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW na skraju Suchego Wąwozu	19
Ryc. 9. Wizualizacja inwestycji – widok od strony północnej	20
Ryc. 10. Wizualizacja inwestycji – widok od strony północno-zachodniej	20
Ryc. 11. Wizualizacja inwestycji – widok od strony południowej	21
Ryc. 12. Wizualizacja inwestycji – Wariant I. / Wariant III.	24
Ryc. 13. Wizualizacja inwestycji – Wariant II.	24
Ryc. 14. Mapa topograficzna z 1942 r - Niemiecka mapa opracowana na podstawie polskiej mapy topograficznej Lublina w skali 1:15 000 z 1942 r.	25
Ryc. 15. Rejon inwestycji na mapie topograficznej z 1942 r.	26
Ryc. 16. Mapa topograficzna Lublina w skali 1:15 000 z ok. 1976 r.	27
Ryc. 17. Rejon inwestycji na mapie topograficznej z ok. 1976 r.	27
Ryc. 18. Mapa hipsometryczna południowo-zachodniej części Lublina	28
Ryc. 19. Mapa hipsometryczna rejonu inwestycji ze wskazaniem danych katastralnych	28
Ryc. 20. Układ osiedla Czuby w kontekście suchego wąwozu (z lewej strony ujęcia)	29
Ryc. 21. Układ granic katastralnych na obszarze suchego wąwozu	29
Ryc. 22. Przebieg drogi polnej na południe od wąwozu	30
Ryc. 23. Przebieg drogi polnej na południe od wąwozu w kierunku Wrotkowa	30
Ryc. 24. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na północny-zachód do inwestycji	38
Ryc. 25. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na północny-wschód do inwestycji	38
Ryc. 26. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na południe do inwestycji	39
Ryc. 27. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji w okresie bezlistnym – widok ze skarpy w kierunku północno-zachodnim	39
Ryc. 28. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji w okresie bezlistnym – widok ze skarpy w kierunku północno-wschodnim	40
Ryc. 29. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji w okresie bezlistnym – widok ze skarpy w kierunku południowym	40
Ryc. 30. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.2. Ul. Filaretów – PW.2.1. w rejonie skrzyżowania z ul. Wyżynną/Bursztynową	41
Ryc. 31. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.2. Ul. Filaretów – PW.2.2. w rejonie pętli autobusowej Os. Widok	42
Ryc. 32. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.1. w rejonie skrzyżowania ulic Wyżynnej i Szczytowej	43
Ryc. 33. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.2. w rejonie skrzyżowania ulic Wyżynnej i Na Przełęczy	44
Ryc. 34. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2	45
Ryc. 35. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW.3.3. w rejonie garażów przy ul. Na Stoku 2	45
Ryc. 36. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy	46
Ryc. 37. Wizualizacja inwestycji z CW.4. Ul. Na Stoku – PW.4.1. z wnętrza zespołu zabudowy	46
Ryc. 38. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.4. Ul. Na Stoku - PW.4.2. w rejonie parkingu na skraju osiedla	47
Ryc. 39. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW.5. Ul. Bursztynowej	47
Ryc. 40. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW. 6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka	48
Ryc. 41. Wizualizacja inwestycji z CW. 6. drogi wewnętrznej na pld. od ul. Bursztynowej - PW.6.1. w rejonie dyskontu Biedronka	48

Ryc. 42. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok z ciągu pieszego wzdłuż dna wąwozu – wschodni skraj wąwozu	49
Ryc. 43. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - CW. 8. ciągu pieszego na dnie wąwozu - PW.8.1. przy zejściu do wąwozu.....	50
Ryc. 44. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z rejonu ul. Wyżynnej 4.	51
Ryc. 45. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na zachód do inwestycji.....	51
Ryc. 46. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym z ciągu technicznego wzdłuż linii kolejowej – na zachód do inwestycji.....	52
Ryc. 47. Inwentaryzacja widoków z obszaru inwestycji – widok w okresie bezlistnym.....	52
Ryc. 48. Inwentaryzacja widoków w kierunku obszaru inwestycji - PW na skraju Suchego Wąwozu	53
Ryc. 49. Wizualizacja inwestycji z CW.3. Ulicy Wyżynnej – PW na skraju Suchego Wąwozu.....	53
Ryc. 50. Przykład zagospodarowania wód deszczowych przy ciągu komunikacyjnym na obszarach o znacznym spadku terenu - niecka retencyjna z kaskadami zatrzymującymi wody padowe.....	62
Ryc. 51. Przykład zagospodarowania wód deszczowych – schemat ogrodu deszczowego	62
Ryc. 52. Przykład nawierzchni ciągu komunikacyjnego przepuszczającej wody opadowe.	63

6.4. Spis tabel

Tabela 1. Poziomy i skale badań krajobrazowych w odniesieniu do wybranych opracowań wdrażających ustalenia analiz. Oprac. Ł. Dworniczak.	6
Tabela 2. Zakres i etapy analiz oraz wnioski końcowe. Opracowanie: A. Kwaśniewski, O. Mycak.	8
Tabela 3. Poziomy gospodarowania krajobrazem, a zakres oceny oddziaływania na krajobraz. Opracowanie: Ł. Dworniczak, A. Kwaśniewski.	10
Tabela 4. Poziomy gospodarowania krajobrazem, a aspekty determinujące delimitację jednostek krajobrazowych. Opracowanie: Ł. Dworniczak, A. Kwaśniewski.	10
Tabela 5. Czynniki ekspozycji obiektu w krajobrazie oraz przyjęta punktacja	11
Tabela 6. Rodzaj i nasilenie oraz ogólny opis oddziaływania na krajobraz lub komponenty krajobrazu.....	12
Tabela 7. Rodzaj i nasilenie oraz ogólny opis oddziaływania na widoki. Oprac. Ł. Dworniczak, P. Reda	13
Tabela 8. Analiza zasobów krajobrazu kulturowego	32
Tabela 9. Rodzaj i nasilenie oddziaływania na komponenty krajobrazu	37
Tabela 10. Ocena oddziaływania inwestycji dla punktów i ciągów widokowych.	54