



European Union
Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego



Connecting cities
Building successes

Projekt „USER-zmiany i konflikty w wykorzystaniu przestrzeni publicznych” współfinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Urbact II

EWALUACJA PROGRAMU REWITALIZACJI DLA DZIELNIC STARE MIASTO I ŚRÓDMIEŚCIE W LUBLINIE W RAMACH PROJEKTU EUROPEJSKIEGO „USER-ZMIANY I KONFLIKTY W WYKORZYSTANIU PRZESTRZENI PUBLICZNYCH”

ETAP II. Delimitacja obszarów kryzysowych

**EWALUACJA PROGRAMU REWITALIZACJI
DLA DZIELNIC STARE MIASTO I ŚRÓDMIEŚCIE
W RAMACH PROJEKTU EUROPEJSKIEGO „USER-ZMIANY
I KONFLIKTY W WYKORZYSTANIU PRZESTRZENI PUBLICZNYCH”
ETAP II**

*Dobre polityki zależą od dobrych informacji,
dobre informacje zaś zależą od dobrego zrozumienia polityki.*

D. Hübner

Opracowanie powstało na zamówienie Urzędu Miasta Lubina
w ramach projektu europejskiego „User-zmiany i konflikty w wykorzystaniu przestrzeni publicznych”

Zespół wykonujący opracowanie:

dr Janusz Jeżak

mgr Marcin Nejman

Redakcja i skład: dr Janusz Jeżak

Projekt okładki: dr Janusz Jeżak

Rysunki: dr Janusz Jeżak, mgr Marcin Nejman

Copyright © Zespół autorski oraz Urząd Miasta Lublina

Etap II | Kraków, czerwiec 2014

Źródła rysunków: opracowanie własne, Narodowe Archiwum Cyfrowe, Urząd Miasta Lublina, publikacje



Projekt „USER-zmiany i konflikty w wykorzystaniu przestrzeni publicznych” współfinansowany
z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Urbact II

Connecting cities
Building successes



SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	9
II. STRESZCZENIE RAPORTU	11
III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO	25
1. DZIEDZICTWO KULTUROWE	27
2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	32
3. ZAGADNIENIA DEMOGRAFICZNE	36
4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU	40
5. KOMUNIKACJA	44
6. UWARUNKOWANIA PRAWNE	48
IV. SZCZEGÓŁOWA DELIMITACJA OBSZARÓW KRYZYSOWYCH	53
1. ZASTOSOWANA METODA	54
1.1. ZAKRES I ŹRÓDŁA POZYSKANYCH DANYCH	54
1.2. ETAPY METODY	56
1.2.1. WERYFIKACJA I OCENA DANYCH WEJŚCIOWYCH	56
1.2.2. KONWERSJA DANYCH WEJŚCIOWYCH	56
1.2.3. PRZEPROWADZENIE ANALIZ TEMATYCZNYCH W ZAKRESIE USTALONYCH OBSZARÓW PROBLEMOWYCH	56
1.2.4. WIZUALIZACJA UZYSKANYCH WYNIKÓW CZĄSTKOWYCH	57
1.2.5. STANDARYZACJA DANYCH	58
1.2.6. OBLICZANIE SYNTETYCZNEGO WSKAŹNIKA Z UWZGLĘDNIENIEM WAG	58
2. ANALIZY TEMATYCZNE W ZAKRESIE USTALONYCH OBSZARÓW PROBLEMOWYCH	60
2.1. CZYNNIKI SPOŁECZNE	60
2.2. CZYNNIKI EKONOMICZNE	64
2.3. CZYNNIKI ŚRODOWISKOWE	70
2.4. CZYNNIKI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNE	74
2.5. CZYNNIKI OGÓLNOGOSPODARSTWA	78
3. OBSZAR WSKAZANY DO PODJĘCIA DZIAŁAŃ REWITALIZACYJNYCH	82

V. WYNIKI ANKIETY PRZEPROWADZONEJ WŚRÓD MIESZKAŃCÓW LUBLINA	85
1. MIEJSCA LUBIANE I NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH	89
2. MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH	95
3. MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH	99
VI. REKOMENDACJE DLA EWENTUALNYCH ZMIAN LOKALNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI LUBLINA	103
VII. LITERATURA	109

I. WPROWADZENIE

Zakres terenowy opracowania obejmuje tereny dzielnic Stare Miasto i Śródmieście wskazane w Programie Rewitalizacji Lublina (Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 752/XXXIII/2009 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 18 czerwca 2009 r.).

Obszar objęty analizą ograniczony jest od północy ulicami al. Solidarności, od wschodu al. Unii Lubelskiej, północną granicą analizowanego obszaru jest rzeka Bystrzyca i ul. Muzyczna, od zachodu obszar ograniczony jest obszarem cmentarza miejskiego, ul. Lipową oraz ul. J. Długosza - rys. I.1. Podstawowe dane na temat tych obszarów zamieszczono w tab. I.1

Zakres problemowy obejmuje opracowanie szczegółowej, wieloczynnikowej diagnozy obszaru dzielnic Stare Miasto i Śródmieście pod kątem potrzeby działań rewitalizacyjnych, w szczególności: określenie wskaźników dla szczegółowej delimitacji obszarów kryzysowych; m.in. w zakresie sposobu użytkowania, struktury własności nieruchomości, zakresu ochrony konserwatorskiej, krajobrazu miejskiego, komunikacji czy też zieleni miejskiej.

Przeprowadzana delimitacja obszarów kryzysowych wykorzystuje metodykę audytu miejskiego i jest zgodna z metodologią zaproponowaną przez Wykonawcę, w zatwierdzonym przez Zamawiającego opracowaniu pt.: *Ewaluacja programu rewitalizacji dla dzielnic Stare Miasto i Śródmieście w Lublinie w ramach projektu europejskiego „User-zmiany i konflikty w wykorzystaniu przestrzeni publicznych” Etap I. Opracowanie metodologii pracy ze wskazaniem potrzebnych danych.*

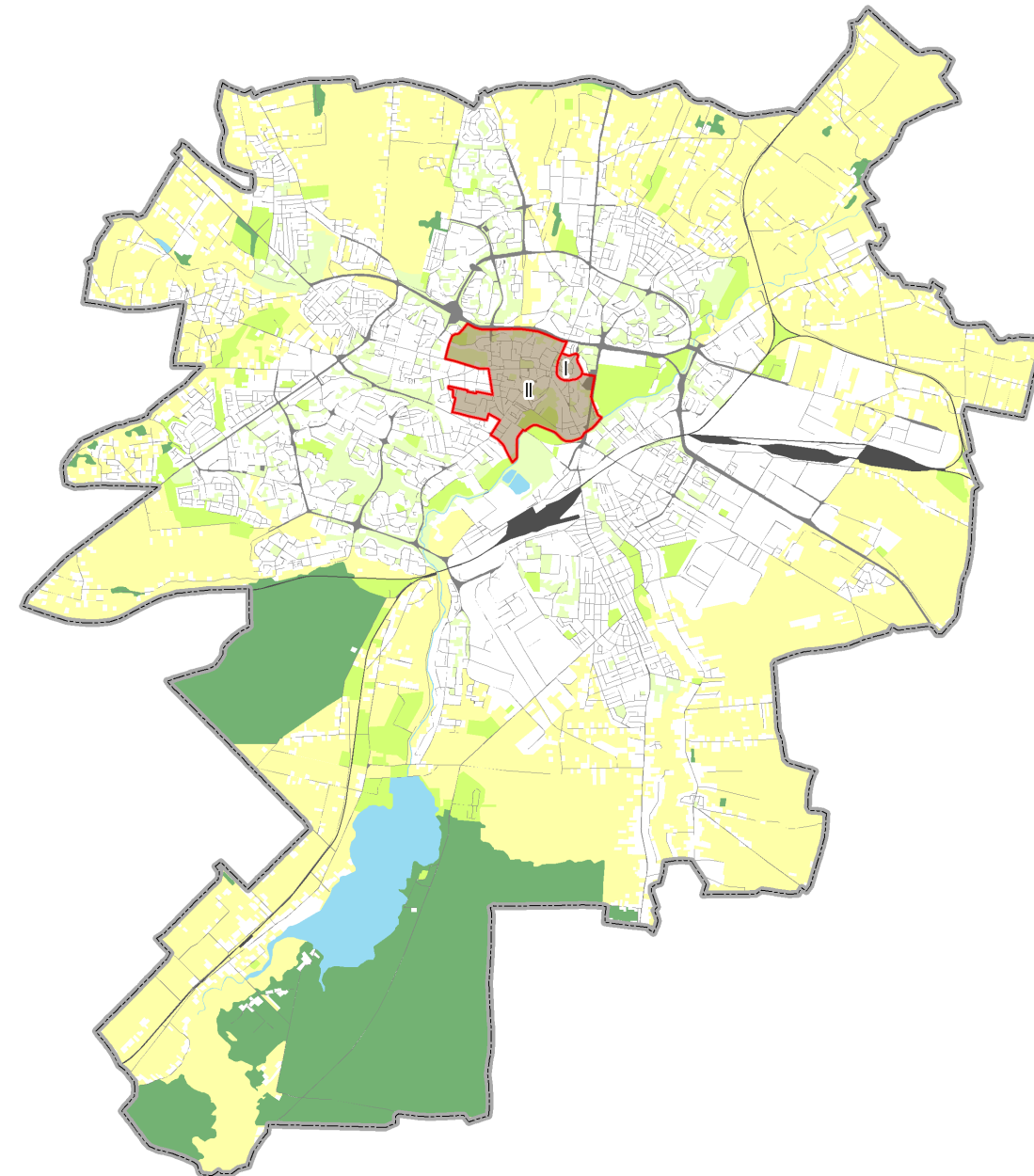
Efektom wykonanych prac jest szczegółowa delimitacja obszarów kryzysowych oraz rekomendacje dla ewentualnych zmian Lokalnego Programu Rewitalizacji Lublina na podstawie opracowanej diagnozy.

Tab. I.1. Podstawowe dane dotyczące obszarów objętych analizą

Dzielnica/obszar		Powierzchnia		Ludność		Gęstość zaludnienia	
		ha	%	M.	%	M./ha	M./km ²
Nr	Nazwa	2007		2007		2007	
		2012	2012	2012	2012	2012	2012
A	Stare Miasto	12,00	0,08	1 759	0,51	147	14 658
		11,68	0,08	1 233	0,35	106	10 556
B	Śródmieście	253,57	1,71	15 398	4,49	63	6 311
		253,57	1,71	13 197	3,79	52	5 204
Łącznie		265,57	1,79	17 157	5,00	65	6 460
		265,57	1,79	14 430	4,14	54	5 433

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Opracowanie zawiera również wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców Lublina, w której ankietowani wskazali miejsca lubiane, nie lubiane, najczęściej używane oraz uznane za niebezpieczne.



Wybrane do analizy obszary wydzielone w Programie Rewitalizacji Lublina:

- I. Stare Miasto
- II. Śródmieście

Rys. I.1. Lokalizacja obszarów objętych analizą w strukturze przestrzennej miasta Lublina
Źródło: opracowanie własne na podstawie Urban Atlas 2008 oraz danych UM Lublin

II. STRESZCZENIE RAPORTU

Sporządzone opracowanie miało na celu ewaluację opracowanego i realizowanego programu rewitalizacji dla części dzielnicy Starego Miasta i Śródmieścia w Lublinie. Przy opracowywaniu raportu wykorzystano metodykę audytu miejskiego (zespół analiz ukazujących zróżnicowanie wewnętrzne).

Niniejszy raport składa się z czterech części: diagnozy stanu istniejącego, analiz tematycznych w zakresie ustalonych obszarów problemowych wraz z delimitacją obszarów wskazanych do podjęcia działań rewitalizacyjnych, ankiety mającej na celu ustalenie opinii mieszkańców na temat miejsc lubianych, nielubianych, najczęściej używanych oraz niebezpiecznych oraz podsumowania zawierającego wnioski i rekomendacje dla ewentualnych zmian Lokalnego Programu Rewitalizacji Lublina.

W pierwszej przedstawiono diagnozę stanu istniejącego w sześciu obszarach: dziedzictwo kulturowe, środowisko przyrodnicze, demografia, zagospodarowanie przestrzenne, komunikacja oraz uwarunkowania prawne.

Po przeanalizowaniu zebranych danych stwierdzono, iż obszar objęty analizą charakteryzuje się nagromadzeniem obiektów o największej wartości, objętych ochroną prawną (wpisy do rejestru i ewidencji zabytków), stanowiących o olbrzymim potencjale rozwojowym analizowanego obszaru.

Sama obecność obiektów zabytkowych nie powinna stanowić argumentu za objęciem terenu programem rewitalizacji. Należy zdecydowanie rozgraniczyć obszary, gdzie niezbędne jest prowadzenie działań rewaloryzacyjnych, od obszarów gdzie ze względu na nagromadzenie zjawisk kryzysowych konieczne jest podjęcie działań rewitalizacyjnych. Uznaje się występowanie obiektów lub obszarów zabytkowych jako mocną stroną analizowanego miejsca, który może być szansą rozwojową miasta. Istotnym wyzwaniem przed jakim stoi samorząd miejski jest poszukiwanie nowych funkcji dla istniejącego zasobu konserwatorskiego, które pozwalałyby ożywić analizowany obszar przy zachowaniu jego walorów historycznych.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina niepowtarzalnym walorem Lublina jest jego położenie: wzgórze lessowe, doliny rzek Czechówki i Bystrzycy głęboko wcięte w podłoże lessowe oraz wąwozy i suche doliny. Ochrona tych terenów przed zabudową jest podstawowym warunkiem ochrony dziedzictwa przyrody nieożywionej jako waloru kształtującego oblicze przestrzenne miasta.

Kluczową kwestią dla obszaru objętego opracowaniem będzie ochrona i rozwój systemu zadrzewień nadrzecznych zwłaszcza w doliny Bystrzycy. Stanowi ona bowiem naturalne zaplecze terenów rekreacyjnych dla mieszkańców Śródmieścia.

The goal of the conducted study was to evaluate prepared and realized revitalization program for parts of *Stare Miasto* and *Śródmieście* districts in Lublin. Methodology of urban audit (a set of analyses presenting intra-urban diversification) was used when preparing the report.

This report consists of four parts: the diagnosis of present state, thematic analyzes in terms of determined problematic areas - together with delimitation of areas indicated for revitalization procedures, a survey aiming to determine the opinion of inhabitants on liked, disliked, most frequently used and dangerous places and also a summary containing conclusions and recommendations for potential changes in *Lokalny Program Rewitalizacji Lublina* (Local Revitalization Program for Lublin).

In first part, the diagnosis of present state of six areas has been shown. These include: cultural heritage, ecological environment, demographics, spatial planning, communication and legal conditions.

After performing an analysis of collected data, it has been ascertained that the analyzed area contains an accumulated number of the most valuable objects, protected by law (entries in the listing and register of historic monuments), constituting a large development potential of the analyzed area.

Sole presence of historic monuments should not be an argument for including the area in the revitalization program. It is required to definitely determine separate areas where revalorization actions are necessary apart from areas where concentration of crisis phenomena results in a necessity of taking revitalization actions. Presence of historic objects or sites is considered a strong advantage of the analyzed location which could present an opportunity for the development of the city. Search of new functions for the existing conservation resources – which would revive the analyzed area while maintaining its historical values - is a crucial challenge for the city council.

According to the study of conditions and directions of Lublin's development plan, its locations are a unique advantage of the city – loess hills, Czechówka and Bystrzyca rivers' valleys which are cut deeply in loess base, as well as gorges and dry valleys. Protection of these areas from new constructions is an elementary condition to maintain the heritage of inanimate nature as a quality which shapes the spatial appearance of the city.

Protection and development of riverside tree groups – especially in the Bystrzyca valley – will be a key subject for the protection of the area analyzed in the study. The reason being Bystrzyca valley provides a natural resource for recreational areas for the inhabitants of the *Śródmieście* district.

Jego łączna powierzchnia wynosi ok. 24,5 ha (tereny w sąsiedztwie rzeki Czechówki to zaledwie 9,2 ha). Powierzchnia ta jest porównywalna z dużymi założeniami zieleni miejskiej zrealizowanymi w innych miastach (Planty Krakowskie – 21,42 ha, Park im. H. Jordana w Krakowie 21,36 ha, Ogród Saski w Warszawie 15,49 ha). Aktualny jest postulat ze studium uwarunkowań aby utrzymać te tereny jako niezabudowane błonia miejskie. Wyłączenie tych terenów z zabudowy może przynieść dodatkowe korzyści poprzez ochronę niezwykle cennej ekspozycji na śródmiejską panoramę miasta.

Z istniejących parków miejskich jedynie Ogród Saski o powierzchni ok. 12 ha stanowi atrakcyjny teren zielony dla mieszkańców śródmieścia. Znajduje się on jednak w zachodniej części obszaru objętego analizą. Mieszkańcy wschodnich obszarów oddaleni są od niego o prawie 2 km, przez co nie może być przez nich rozpatrywany jako miejsce codziennej rekreacji. Plac Litewski zajmuje obszar zaledwie 1,2 ha (zwarty teren zieleni) i podobnie jak skwer im. dzieci z Pahiata o powierzchni 1,1 ha nie może być rozpatrywany jako obszar rozwiązujący problem dostępu do zieleni publicznej.

Generalnie w obszarze opracowania istnieje cały szereg przestrzeni niezabudowanych, niezagospodarowanych oraz obszary zieleni o niskiej wartości. Obszary te wymagają przebudowy i remontów zgodnie z przeznaczoną funkcją, a obszary zieleni wymagają rekompozycji. Należy skoncentrować się na tworzenie małych skwerów zieleni, wykorzystanie zieleni do podnoszenia atrakcyjności części wspólnych zespołów zabudowy.

Na terenie objętym analizą występuje tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznych. Jest ona wynikiem rozwoju motoryzacji. Analiza mapy akustycznej Lublina wskazuje na ruch drogowy, jako główne źródło zanieczyszczenia hałasem. Główne trasy międzydzielnicowe (aleja Solidarności, aleja Tysiąclecia, aleja Unii Lubelskiej), stanowiące fragmenty dróg krajowych są w stanie generować hałas przekraczający 75dB w sąsiedztwie pasa drogowego.

Przeprowadzone analizy wskazały, że wewnątrz obszaru najmniej korzystny klimat występuje wzdłuż ulic 3-maja, Okopowej, Lipowej, Narutowicza oraz Prymasa S. Wyszyńskiego. Przekroczenia odnotowano również przy Placu Wolności.

Na dużej części terenu objętego analizą (62% obszaru) poziom hałasu przekracza 55 dB. Świadczy to o niekorzystnym klimacie akustycznym panującym w granicach opracowania. Niepokojące jest również, że niemal cały obszar kluczowych dla jakości życia mieszkańców przestrzeni zielonych objęty jest poziomem hałasu przekraczającym 55 dB, co obniża ich wartość jako miejsc wypoczynku.

Its total area is approx. 24.5 ha (areas in the vicinity of Czechówka river are just 9.2 ha). The area is comparable with big foundations of urban greenery realized in other cities (*Planty Krakowskie* in Kraków – 21.42 ha, *H. Jordan Park* in Kraków – 21.36 ha, *Ogród Saski* in Warszawa – 15.49 ha). The demand to maintain these areas as undeveloped urban meadows (commonly called “błonia” in Poland) is actual. The exclusion of these areas from development may result in additional benefits through protection of outstandingly valuable exposition to city's downtown panorama.

Among the existing city parks, only *Ogród Saski* – with its area of approx. 12 ha – forms an attractive green area for the inhabitants of *Śródmieście*. However, it is located in the western part of the survey area. Inhabitants of eastern areas are nearly 2 km away from it, thus it cannot be considered a place of daily recreation. *Plac Litewski* covers an area of just 1.2 ha (a condensed green area) and similarly to the *Skwer im. Dzieci z Pahiata* (1.1 ha) – it cannot be considered as an area which would solve the problem of accessing public green areas.

Generally speaking, the study area contains a whole number of unbuilt and undeveloped spaces, as well as green areas of low value. These areas require rebuilding and renovations according to their designated function, whereas green areas require recomposition.

It is important to focus on creating small patches of green areas and using urban greenery to raise the attractiveness of common development complexes.

The study area presents a rising trend in severity of noise nuisance. It results from expansion of motorization. The analysis of Lublin's acoustic map indicates road traffic as the main source of noise pollution. Main inter-district routes (*Solidarności Avenue*, *Tysiąclecia Avenue*, *Unii Lubelskiej Avenue*) - which are parts of country-wide routes – are able to generate noise exceeding 75dB in the vicinity of a right-of-way.

The performed analyzes have indicated that the least favorable climate inside the area is present along 3-maja, Okopowa, Lipowa, Narutowicza and Prymasa S. Wyszyńskiego streets. Transgressions have also been noted near *Plac Wolności*.

Noise level exceeds 55 dB in the large portion of the analyzed area (62% of the area). This indicates unfavorable acoustic climate within the boundaries of the study. It is also disturbing that almost entire area of green spaces playing key roles for city inhabitants' quality of life presents noise level exceeding 55 dB which decreases their value as places of leisure activities.

Rozwiązanie tego problemu należy uznać za priorytet, szczególnie w rejonie Śródmieścia. Dobrym rozwiązaniem tego problemu jest uznanie za priorytet rozwój komunikacji zbiorowej kosztem indywidualnej.

Analizowany obszar podlegający ewaluacji zamieszkuje 14 430 osób, co stanowi około 4,2% ludności Lublina. Gęstość zaludnienia jest wysoka, wynosi 5 440 os./km² i jest ponad dwukrotnie wyższa niż wartość dla całego Lublina – wynosząca 2 358 os./km².

Na uwagę zasługuje fakt, iż w stosunku do 2007 roku, liczba mieszkańców zmalała o blisko 16%. Zjawisko to wpisuje się w szerszy kontekst procesów wyludniania się miast w Polsce, skłaniając do refleksji co do możliwych działań powstrzymujących to negatywne zjawisko społeczne. Średnia wieku osób zamieszkujących obszar analizy wynosi już ponad 44 lata (wśród kobiet 47 lat, a wśród mężczyzn 42 lata). W Polsce w 2013 roku średnia wieku wyniosła 38,7 lat.

Średnia wieku oraz piramida płci i wieku wskazuje na starzenie się społeczeństwa omawianego obszaru. Udział ludności poniżej 10 roku życia jest niski i wynosi zaledwie 8,3%, przy jednocześnie wysokim udziale ludności powyżej 70 roku życia – 14,7%.

Kształt piramidy wieku wskazuje na regresywną strukturę ludności zamieszkującej obszar objęty analizą. Ten typ struktury charakteryzuje się malejącą z roku na roku liczbą urodzeń.

Na analizowanym obszarze można zaobserwować bardzo silne zróżnicowanie struktury ekonomicznej ludności. W wieku przedprodukcyjnym znajduje się 15,6% populacji obszaru (przy średniej dla Lublina wynoszącej 16,2% i 18,3% w Polsce – GUS 2012), w wieku produkcyjnym znajduje się 59,8% populacji (przy średniej dla Lublina 64,3% i 63,9% w Polsce – GUS 2012), natomiast w wieku poprodukcyjnym jest aż 24,6 %, podczas gdy w całym Lublinie udział tej grupy wynosi zaledwie 19,5%, a w Polsce wskaźnik ten osiągnął wartość 17,8% (GUS 2012).

W obszarze opracowania występują rejony, w obrębie których odnotowano wysoki odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym, sięgający nawet ponad 36%. W 10 na 25 analizowanych jednostek udział liczby ludności w wieku poprodukcyjnym wyniósł ponad 25%.

Obszarem o największej koncentracji ludności w wieku poprodukcyjnym są tereny w południowo-zachodniej części opracowania (rejon ulic Okopowej, Narutowicza, Dolna Panny Marii, Chopina oraz Lipowej), wschodnia część Starego Miasta oraz tereny między ulicą Bernardyńską i Królewską, gdzie wskaźnik ten wynosi ponad 25%.

Jednocześnie występuje zaawansowany proces starzenia się zasobów siły roboczej powodowany zwiększaniem się liczby osób w wieku niemobilnym, tj. powyżej 44 roku życia. Udział ludności w tym wieku wynosi już 22,8% i jest bliski średniej dla Polski wynoszącej 23,9% (GUS 2012).

The solution to this problem should be treated as a priority, especially in the *Śródmieście* area. Recognizing the priority of public transport over means of individual transport would be a good solution to this problem.

The analyzed area to undergo evaluation is inhabited by 14 430 people which comprises approx. 4.2% of Lublin's inhabitants. The density of population is high – 5 440 people/km² – and is almost twice as big as the value for the entire city of Lublin – 2 358 people/ km²

It is worth mentioning the fact that when comparing to 2007 – the number of inhabitants has decreased by almost 16%. This phenomenon could be placed in the wider context of city depopulation processes in Poland which raises questions regarding potential actions to stop this negative social phenomenon. Mean age of people living in the subject area is over 44 years (47 years for women and 42 years for men). The mean age in entire Poland was 38.7 years in 2013.

This mean age along with sex and age pyramids indicate aging process of population living in the described area. The percentage of people below age of 10 is low – 8.3 % - with simultaneously high percentage of people above the age of 70 – 14.7%.

Pyramid's of age shape indicate regressive structure of society living the subject area. This type of structure can be characterized by annually decreasing birth number.

Very strong social economic structure diversification can be observed in the subject area. 15.6% of the area population consists of pre-working age people (with average values being 16.2% for Lublin and 18.3% for Poland – source: GUS 2012), 59.8% of population consists of working-age people (with average values being 64.3% for Lublin and 63.9% for Poland – GUS 2012), whereas 24.6% consists of retirement age people. At the same time this value for Lublin is just 19.5 and for entire Poland this indicator has reached 17.8% (GUS 2012).

There are regions in the subject area in which there has been noted a high percentage of retirement age people, reaching over 36%. In 10 per 25 analyzed units, the number of population of retirement age was over 25%.

At the same time an advanced process of workforce aging is taking place which is caused by increase in number of people in immobile age – exceeding 44 years. The population share of this age is 22.8% and is close to Polish mean of 23.9% (GUS 2012).

Zmieniająca się struktura demograficzna będzie negatywnie wpływała na zdolność mieszkańców do ponoszenia nakładów na utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych. Konieczne jest zatem przygotowanie działań osłonowych, tak by nie doszło do dodatkowych migracji oraz zmiany funkcji istniejących lokali z mieszkaniowych na usługowe lub biurowe.

Starzenie się społeczności analizowanego obszaru potwierdzają współczynniki obciążenia demograficznego. *Współczynnik obciążenia demograficznego całkowitego* (poziom ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym) wynoszący 66 osób, jest znacząco wyższym od tego wskaźnika dla całego Lublina (55,5 osób), czy średniego poziomu dla miast w Polsce (55,8 osób). Wysoki jest również *współczynnik obciążenia osobami starszymi* wynoszącym 40,9, potwierdzający negatywne procesy demograficzne.

Na analizowanym obszarze obserwowany jest niski *wskaźnik obciążenia demograficznego dziećmi* wynoszący 20,9 (liczba dzieci w wieku 0-14 lat do liczby osób w wieku produkcyjnym), co sprzyja z jednej strony procesowi wyludniania się analizowanego obszaru, z drugiej strony przyczynia się do zwiększenia kosztów utrzymania infrastruktury społecznej w obszarze Śródmieścia.

Na analizowanym obszarze udział liczby dzieci w wieku przedszkolnym (3-5 lat) w populacji wynosi zaledwie 3%, a w wieku szkolnym (6-12 lat) 5,4%. W najbliższym sąsiedztwie (w odległości do 1 km od granic obszaru) mieszkańcy dysponują kilkunastoma przedszkolami (na terenie badanego obszaru zlokalizowane są cztery placówki) oraz kilkunastoma szkołami podstawowymi (dwie placówki na terenie badanego obszaru), co całkowicie zaspokaja lokalne potrzeby. Mały przyrost naturalny może wskazywać na potencjalny problem z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury społecznej.

Równie niepokojące jak wyludnianie się analizowanego obszaru jest zjawisko starzenia się lokalnej społeczności. Proces ten wymaga podjęcia działań, które będą dostosowały istniejące zagospodarowanie do zmieniających się potrzeb użytkowników. Za ważne działania należy uznać również prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej, przygotowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadzenie mikro ulepszeń w obszarach mieszkaniowych.

W strukturze przestrzennej analizowanego obszaru dominują tereny zurbanizowane, które obejmują 93% obszaru. Tylko niewielką część zajmują tereny zieleni niskiej oraz tereny wód płynących. Grupom terenów o najwyższym udziale są tereny usługowe, które obejmują ponad 28% analizowanego obszaru. W grupie tej dominują tereny usług publicznych. Jedynie nieco ponad 9% obszarów zajmowanych jest przez usługi komercyjne.

Changing structure of demographics will negatively affect the inhabitants' ability to incur costs of maintaining housing resources. Having considered that, it is necessary to prepare protective actions, not to allow the additional migration and change in function of existing units from housing to commercial or office type.

Aging of the society in the subject area has been confirmed by demographic dependency indicators. *Total demographic dependency ratio* (number of people of non-working age per 100 people of working age) is 66 people which is significantly higher than the ration for entire Lublin (55.5 people) or average ratio of Polish cities (55.8 people). *Elderly people dependency ratio* is also high - 40.9 people – which confirms negative demographic processes.

The subject area presents low *children demographic dependency ratio* – 20.9 (number of children between ages 0 and 14 divided by number of working-age people), which on one hand contributes to the process of depopulation in the subject area and on the other hand - it contributes to increase in social infrastructure maintenance costs in the Śródmieście area.

Population share of preschool children (3-5 years) is just 3%, whereas in case of children of school age (6-12 years) it is 5.4%. There are a dozen or so kindergartens in the closest vicinity (distance of up to 1 km from the area borders) and dozen or so elementary schools (two schools in the subject area) which completely meet local needs. Low population growth may indicate a potential problem with using the existing social infrastructure.

The phenomenon of local population aging is as alarming as depopulation of the subject area. This process requires measures which would adjust the existing facilities to changing needs of the users. Application of active housing policy, preparation and enactment of local urban development plan and introduction of micro upgrades in housing areas should be also considered as important actions.

Urban areas dominate the spatial structure of the subject area – comprising its 93%. Only a small portion is occupied by low urban greenery and running water areas. Service areas are a group of the highest share, occupying over 28% of the subject area. Within this group, public service areas are dominating. Only 9% of the area is occupied by commercial services.

W granicach opracowania swoją siedzibę mają liczne urzędy i instytucje publiczne tj. np.: Lubelski Urząd Wojewódzki, Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego, Starostwo Powiatowe, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Miejski w Lublinie, Sąd Okręgowy i Rejonowy, Prokuratura, Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury, Urząd Skarbowy, Siedziba NBP, zespół obiektów ochrony zdrowia (m.in. Klinika okulistyka, Szpital Kliniczny nr1), Siedziba Kurii Lubelskiej, Metropolitalne Seminarium Duchowne, Uniwersytet Medyczny, Uniwersytet Przyrodniczy, Uniwersytet Marii-Curie Skłodowskiej, teatr im. Osterwy, teatr Stary Biblioteka Publiczna czy też Centrum Kultury.

Zarządcy tych obiektów oraz nieruchomości im towarzyszących powinny prowadzić działania na rzecz poprawy estetyki zagospodarowania terenów w otoczeniu ww. instytucji.

Tereny mieszkaniowe zajmują jedynie nieco ponad 57 ha, co stanowi jedną piątą wszystkich terenów objętych opracowaniem. W obszarze opracowania dominuje zabudowa wielorodzinna, która zajmuje blisko 54 ha.

Istotnym uwarunkowaniem jest fakt, że 11% obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym opracowaniem wybudowano przed 1900 rokiem, a łączna powierzchnia zabudowy tych obiektów to 14% łącznej powierzchni zabudowy. Udział budynków powstałych przed 1945 rokiem wynosi aż 40%.

Istotnym czynnikiem, który powinien być brany pod uwagę jest długi okres eksploatacji zabudowy znajdującej się na analizowanym terenie. Średni wiek zabudowy na analizowanym terenie wynosi 71 lat, przy czym średni wiek zabudowy o charakterze biurowym i handlowo usługowym wynosi 59 lat, a zabudowy mieszkalnej wynosi aż 80 lat. Najstarszymi budynkami na analizowanym obszarze są obiekty o charakterze oświatowym, naukowym, kulturalnym oraz sakralnym, których średni wiek wynosi 97 lat. Obszary na których średni wiek zabudowy przekroczył 90 lat zajmują ponad 23% obszaru objętego analizą.

Średnia intensywność zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 0,66. Tak niski wskaźnik wynika jednak z ujęcia w statystykach terenów niezabudowanych. Na obszarach zwartej zabudowy wskaźnik ten waha się od 0,7 do nawet 2,9. Świadczy to o wysokiej intensywności zagospodarowania obszarów objętych analizą.

Wysoka gęstość zaludnienia, duża gęstość zabudowy, przy jednoczesnym stosunkowo małym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej jest czynnikiem wpływającym na niższą jakość życia w analizowanym obszarze.

Istotną cechą analizowanego terenu jest ukształtowana sylweta śródmiejskiej zabudowy. W obszarze opracowania występują jedynie nieliczne przykłady obiektów tworzących poprzez swoją ponadprzeciętną wysokość lub gabaryty dysonans w przestrzeni.

There are many public bureaus and institutions which have their buildings located within the subject area, such as: *Lubelski Urząd Wojewódzki, Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego, Starostwo Powiatowe, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Miejski w Lublinie, Sąd Okręgowy i Rejonowy, Prokuratura, Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury, Urząd Skarbowy, NBP building, a complex of healthcare buildings (including a clinic of ophthalmology and a hospital – Szpital Kliniczny Nr 1), Kuria Lubelska quarters, Metropolitalne Seminarium Duchowne, Uniwersytet Medyczny, Uniwersytet Przyrodniczy, Uniwersytet Marii-Curie Skłodowskiej, Osterwa Theater, Stary Theater, public library or cultural center.*

Managers of these objects and accompanying proprietors should take actions in order to improve the esthetics of the area development in the vicinity of the aforementioned institutions.

Housing areas cover slightly over 57 ha which comprises fifth part of the entire subject area. Multi-family residential structures dominate the subject area, covering nearly 54 ha.

The fact that 11% of objects located in the subject area have been built before 1900 is an important condition, the total area of these developments comprises nearly 14% of the total development area. The share of buildings constructed before 1945 is an amazing 40%.

Long exploitation period of buildings in the subject area should be an important factor to consider. Mean age of buildings in the subject area is 71 years, with the mean age of office and commercial buildings being 59 years, whereas in case of residential buildings – mean age is 80 years.

Buildings of educational, scientific, cultural and sacral character are the oldest ones in the subject area – with their mean age being 97 years. Areas where mean age of buildings exceeded 90 years cover more than 23% of the subject area.

Average intensity of development in the subject area is 0.66. However, such a low ratio is an effect of using undeveloped areas in statistics. In case of tightly developed areas – this ratio fluctuates between 0.7 up to 2.9. This indicates high intensity of development in the subject area.

High population density, high density of buildings, together with relatively low biologically active area ratio are factors contributing to lower quality of life in the analyzed area.

Developed silhouette of the downtown buildings is an important feature of the analyzed area. There are only few examples of objects causing dissonance in the subject area through their extraordinary height or dimensions. It is important to protect this quality through elimination of future investments that could cause a disturbance in such a perfectly preserved urban system. Having considered that, it is necessary to include the evaluated area in a plan or local plans. It is currently the only effective method of protecting space.

Wartość tę należałoby chronić poprzez wyeliminowanie w przyszłości inwestycji mogących zakłócić ten tak dobrze zachowany układ urbanistyczny. Niezbędne jest zatem objęcie obszaru objętego ewaluacją planem lub planami miejscowymi. Jest to na dzień dzisiejszy jedyny skuteczny mechanizm ochrony przestrzeni.

W analizowanym obszarze dostrzegalny jest chaos reklamowy. Narasta on w obszarach o nieuporządkowanej strukturze zabudowy, blisko ciągów komunikacyjnych, niemniej i w centralnym obszarze śródmieścia dostrzegalne są przykłady reklam obniżających walory architektoniczne istniejącej zabytkowej zabudowy. W tym kontekście dla wsparcia procesu odnowy tej części Lublina konieczne jest objęcie znacznej części zabytkowego założenia urbanistycznego regulacjami Parku Kulturowego, które pozwoliłyby skuteczniej chronić budynki przed chaotyczną reklamą.

W obszarze objętym analizą ponad połowa nieruchomości należy do podmiotów publicznych (57,27%). W rękach samorządu gminnego znajduje się jedynie 32% gruntów, z czego czysta własność gminy obejmuje 36,84 ha (13,89% gruntów objętych analizą). Kwestia własności gruntów jest istotna z uwagi na stopień oddziaływania samorządu na właścicieli nieruchomości. Na tych terenach samorząd miejski ma największy wpływ na kształt procesów zachodzących w przestrzeni.

Drugim podmiotem publicznym dysponującym znacznym majątkiem na terenie objętym analizą jest Skarb Państwa, który dysponuje 64 ha gruntów, które stanowią ponad 24% obszaru objętego opracowaniem. Grunty Skarbu Państwa to głównie tereny pod drogami, instytucjami kultury i oświatowymi, a także teren istniejącego browaru.

Duża część gruntów znajdujących się w centrum miasta znajduje się w rękach prywatnych (42,73%), gdzie możliwości oddziaływania są mniejsze. Łącznie w rękach osób fizycznych i podmiotów prawnych znajduje się 113 ha gruntów. Grunty osób fizycznych obejmują 16,5% obszaru objętego analizą, a grunty osób prawnych stanowią aż 26% analizowanego obszaru.

Analizując rozlokowanie poszczególnych grup nieruchomości należy stwierdzić, że na analizowanym obszarze występuje duże wymieszanie różnych form własności gruntów. Dużymi zwartymi obszarami, stanowiącymi własność jednego podmiotu są jedynie tereny Ogrodu Saskiego, tereny klubu Sportowego Lublinianka przy ul. Leszczyńskiego oraz tereny po północnej stronie ul. Rusalki. Takie ukształtowanie stanu własności bardzo komplikuje prowadzenie procesu rewitalizacji tej części miasta.

One could notice advertising chaos in the subject area. It increases in areas of unstructured development, close to transport paths. However, even in the central part of Śródmieście there are noticeable examples of advertisements which lower the architectural qualities of the existing development. In this context, it is necessary to include a significant part of the historic development plan in the Park Kulturowy regulations in order to support the renovation in this part of Lublin which would more effectively help protect buildings against chaotic advertising.

Over half of properties in the subject area belongs to public institutions (57.27%). Only 32% of ground belongs to commune council, out of which 36,84 ha (13.89% of analyzed ground) solely belongs to the commune. The case of ground ownership is crucial because of the council's level of effect on property owners. In these areas, it is the urban council which has the biggest effect on shaping processes occurring in the space.

State Treasury is the second public entity possessing significant property in the subject area – with 65 ha of ground which comprises 24% of the analyzed area.

State Treasury's ground mainly consists of areas occupied by roads, cultural and educational institutions, as well as the area occupied by existing brewery.

A large portion of ground in the city center belongs to private owners (42.73%) where the effect abilities are lower. A total of 113 ha of ground belongs to natural and legal entities. Ground owned by natural entities comprises 16.5% of the analyzed area, whereas in case of legal entities – it is nearly 26% of the analyzed area.

While analyzing the location of particular property groups, it is important to note that the subject area contains a great mixture of different forms of ground ownership. Only areas of *Ogród Saski*, *Lublinianka* sports club on *Leszczyńskiego* Street and areas on the northern part of *Rusalka* Street are large, tight areas.

This shape of ownerships' status complicates the revitalization in this part of city.

Z uwagi na swoje centralne położenie analizowany obszar jest bardzo dobrze skomunikowany. Położenie w centrum miasta powoduje jednak, że w sąsiedztwie obszaru lub bezpośrednio poprzez analizowany teren, przebiegają kluczowe dla miasta trasy komunikacyjne (zarówno tranzytowe jak i wewnątrzmięskie).

Największe natężenie ruchu obserwowane jest na pełniących funkcje tranzytową alejach Solidarności (droga krajowa nr 12) oraz Unii Lubelskiej (droga wojewódzka nr 835). Aleje pełnią rolę ulic ruchu przyspieszonego. Ulice te stanowią silną barierę przestrzenną odgradzając analizowany obszar od północy i wschodu od pozostałej części miasta.

Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice zbiorcze (ul. Piłsudskiego, 3 Maja, Dolna 3 Maja, Lipowa oraz Narutowicza), uzupełniane przez ulice lokalne i dojazdowe. W granicach opracowania znalazły się również ciągi piesze i pieszo-jezdne, wytyczone w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia (np. początkowy odcinek Krakowskiego Przedmieścia, ul. Kozia, ul. Przechodnia).

Łącznie na obszarze objętym analizą znajduje się 29,2 km ulic, z czego 11 km to ulice jednokierunkowe (37% wszystkich ulic).

W obszarze opracowania konieczne jest uporządkowanie istniejących ciągów pieszych. Wymagają one remontów, wytyczenia nowych tras umożliwiających większą transparencję obszaru objętego analizą.

Udział terenów komunikacji wynosi ponad 18% (głównie tereny dróg publicznych), a powierzchnia terenów komunikacyjnych przypadająca na jednego mieszkańca wynosi 35 m².

Liczba miejsc parkingowych na analizowanym obszarze wynosi ponad 5 tys. Należy pamiętać jednak, że duża część z tych miejsc należy do instytucji publicznych i nie może być na co dzień wykorzystywana przez mieszkańców.

Średnio na jedno gospodarstwo domowe przypada więc 0,86 m. p. (przy założeniu 2,45 osoby w gospodarstwie – dane GUS dla Lublina). Dane te wskazujące na niewystarczającą liczbę miejsc postojowych, potwierdzają słuszność wprowadzenia na dużej części obszaru objętego analizą strefy płatnego parkowania. Obecnie strefa obejmuje obszar o powierzchni 106,82 ha, co stanowi ponad 40% obszaru objętego analizą. W przyszłości należałoby rozważyć możliwość powiększenia strefy w kierunku południowym (wzdłuż ulicy Wyszyńskiego).

W granicach analizowanego obszaru i w bezpośrednim jego sąsiedztwie (w odległości 100 metrów dojścia pieszego) znajduje się 27 przystanków (autobusowych i trolejbusowych), dających możliwość dojazdu w niemal każdy rejon miasta. Oferta komunikacji zbiorowej na analizowanym terenie jest więc bardzo dobra.

Due to its central location, the analyzed area is very well communicated. However, its location in the city center results in presence of key transport routes (both transit and intra-urban) in the vicinity of the area or directly in the subject area.

The highest traffic volume has been observed in Solidarności Avenue (National Road 12) and Unii Lubelskiej Avenue (Voivodeship Road 835). These avenues function as express traffic streets. They act as

a strong barrier dividing the analyzed area from other parts of the city in the north and in the east.

Internal communication system has been created by collector streets (Piłsudskiego, 3 Maja, Dolna, Lipowa and Narutowicza streets), completed by local and access streets. Pedestrian and pedestrian-carriageway tracts are also located within the boundaries of the subject area. These were planned in the vicinity of historic development of Stare Miasto and Śródmieście (such as the initial part of the Krakowskie Przedmieście, Kozia and Przechodnia streets).

There is a total of 29.2 km of streets in the subject area, out of which 11 km are one-way streets (37% of all streets).

It is necessary to arrange the existing pedestrian tracts in the subject area. They require renovating and planning new paths allowing increased transparency of the subject area.

The communication area's share is over 18% (mainly areas of public roads), whereas area of communication areas per each inhabitant is 35 m².

The number of parking spaces in the analyzed area is over 5 000. However, It is important to remember that a large number of these spaces belongs to public institutions and cannot be used by inhabitants on the ordinary basis.

There is an average of 0.86 parking space per each household (defined as 2.45 people per household – source: GUS data for Lublin). This data indicates an inadequate number of parking spaces, thus confirming the necessity of introducing paid parking zone on large portion of the subject area. The zone currently occupies an area of 106.82 ha which comprises over 40% of the subject area. It is important to consider the possibility of paid parking zone expansion in southern direction (along Wyszyńskiego Street) in the future.

There are 27 bus stops (bus stops and trolley bus stops) within the borders of the subject area and in its closest surroundings (in the walking distance of 100 m). This allows access to almost every part of city. The public transport offer in the analyzed area is then very good.

Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przystanku komunikacji miejskiej na analizowanym obszarze wynosi 213 m. Wartość tego wskaźnika jest bardzo dobra, wskazując na optymalną dostępność komunikacji publicznej.

Po północnej stronie alei Solidarności zlokalizowany jest Główny Dworzec Autobusowy, a w odległości około 2km na południe od centrum analizowanego obszaru znajduje się budynek stacji kolejowej Lublin, oferujący liczne połączenia regionalne, krajowe oraz połączenie do Kijowa. Analizowany obszar jest zatem dostępny zarówno dla mieszkańców Lublina jak i osób spoza miasta.

Istniejąca w granicach opracowania infrastruktura rowerowa jest uboga i nie wystarczająca w stosunku do wzrastającej popularności roweru jako środka codziennego transportu. Na południowej granicy analizowanego obszaru, na północnym brzegu Bystrzycy przebiega istniejąca droga rowerowa. W sąsiedztwie (w odległości do kilkuset metrów) znajdują się ponadto istniejące drogi rowerowe wzdłuż części ulicy Poniatowskiego, alei Smorawińskiego i alei Andersa, ulicy Kiepury, Lubelskiego Lipca 80, Filaretów, a także pasy rowerowe w ulicy Krochmalnej. Planowane są uzupełnienia, m. in. poprzez budowę nowych dróg rowerowych w ciągu alei Unii Lubelskiej i części ulic Podzamcze i Lwowskiej oraz wyznaczenie pasów rowerowych wzdłuż jezdni w ciągu ulicy Zamojskiej, Wyszyńskiego, Radziszewskiego, Kalinowszczyzna, Łęczyńska oraz w jego bezpośrednim otoczeniu. Konieczne jest powiązanie ścieżki rowerowej przebiegającej wzdłuż Bystrzycy, z historycznym centrum oraz ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż doliny Czechówki.

W trakcie są prace nad uruchomieniem systemu wypożyczalni rowerów miejskich. Wg planów do dyspozycji będzie około 400 rowerów dostępnych w 40 stacjach na terenie całego miasta. W obrębie analizowanego obszaru zaplanowano cztery stacje.

Obszar analizy nie wymaga inwestycji w zakresie poprawy funkcjonowania podstawowego układu drogowego. Wskazane jest raczej ograniczenie komunikacji indywidualnej w obszarze opracowania na rzecz komunikacji publicznej.

Bardzo wysoko należy ocenić ofertę komunikacji publicznej. Należy rozwijać inicjatywy mające na celu ograniczenie ruchu samochodowego w obszarze opracowania poprzez promocje wykorzystania komunikacji zbiorowej. Celowe byłoby umożliwienie bezpłatnego korzystania z miejskich rowerów przez osoby, które zdecydują się pozostawić samochód poza strefą parkowania.

The average walking distance from a place of residence to the public transport stop in the subject area is 213 m. The value of this indicator is then very good, presenting optimal access to public transport.

Main Bus Station (Główny Dworzec Autobusowy) is located on the northern side of the Solidarności Avenue and Lublin train station is located within 2 km distance south of the subject area's center. The train station offers many regional and nation-wide connections, as well as a connection with Kiev. Having considered that, the subject area is accessible for Lublin's inhabitants, as well as people from outside the city.

The bicycle infrastructure present in the study area's boundaries is poor and insufficient compared to increasing popularity of the bicycle as a mean of daily transport. A bicycle lane is present on the southern border of the subject area, on the northern bank of Bystrzyca river. Moreover, there are bicycle lanes present in the vicinity (a distance of few hundred meters), along parts of Poniatowskiego Street, Smorawińskiego Avenue and Andersa Avenue, Kiepura Street, Lubelskiego Lipca 80 Street, Filaretów Street, as well as bicycle lanes in Krochmalna Street. There are plans of supplements for this infrastructure – i.e. through construction of new bicycle lanes along the Unia Lubelska Avenue and parts of Podzamcze and Lwowska streets, as well as new bicycle lanes delimited in the carriageways of Zamojska, Wyszyńskiego, Radziszewskiego, Kalinowszczyzna and Łęczyńska streets and also in their closest vicinity. It is necessary to connect the bicycle lane along Bystrzyca river with historic center and pedestrian-bicycle tract along Czechówka valley.

There are ongoing plans of starting a network of bicycle rental stations. According to these plans, there are going to be approximately 400 bicycles available in 40 rental stations located all over the city. There are going to be four of these stations located within the boundaries of the subject area.

The subject area does not require investments in terms of improving the basic road system functioning. Instead, it is rather recommended to limit the individual transport in the study area – in favor of public transport.

One should rate the public transport offer very highly. It is important to expand initiatives aiming to limit the car traffic in the subject area through promotion of public transport. It would be sensible to allow free use of municipal bicycles for people who would decide to leave their cars outside the parking zone.

W drugiej części opracowania na bazie metodyki audytu miejskiego wykonano wielokryterialną analizę zmierzającą do delimitacji obszarów kryzysowych. W ramach przeprowadzonej analizy wykonano szereg analiz tematycznych w zakresie pięciu grup obejmujących czynniki: społeczne, ekonomiczne, środowiskowe, architektoniczno-urbanistyczne oraz ogólnomiejskie. W ramach tej analizy opracowano blisko 70 kartodiagramów, prezentujących rozkład przestrzenny zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych w granicach opracowania. Materiał ten stanowi uzupełnienie diagnozy stanu istniejącego wykonanej w pierwszej części opracowania i może być wykorzystany niezależnie do prowadzonych prac i analiz strategicznych.

Efektom przeprowadzonej wielokryterialnej analizy jest wskazanie trzech obszarów, gdzie natężenie czynników degradacji przestrzeni jest największe. Biorąc pod uwagę wielkość tych obszarów, pod uwagę powinny zostać wzięte dwa obszary, nazwane wschodni i zachodni.

Obszar wschodni obejmuje tereny o powierzchni 61,2 ha (23,1 % całego obszaru objętego analizą). W granicach tego obszaru znalazło się Stare Miasto, niemal cały historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny miasta Lublina uznany za Pomnik Historii, tereny północnego pasma zabudowy, aż po ul. 3 Maja oraz tereny wzdłuż ulic Wyszyńskiego, Bernardyńskiej i Zamojskiej.

Obszar zachodni obejmuje obszar o powierzchni 38 ha (14,3% całego obszaru objętego analizą). W granicach tego obszaru znalazły się obszary wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście, tereny na zachód od ul. 3 Maja, Kołłątaja i Hempla, ograniczone od południa ul. Narutowicza, a od zachodu ul. Lipową.

Obszar wschodni ze względu na nagromadzenie szeregu czynników kryzysowych lub mogących wywołać kryzys wymaga objęcia programem rewitalizacji.

W przypadku obszaru zachodniego konieczne jest podjęcie stałego monitoringu. W sytuacji rozwijania się zjawisk kryzysowych obszar ten w drugiej kolejności powinien zostać włączony w granice opracowywanego programu rewitalizacji.

Mały obszar w części południowej, z uwagi na jego powierzchnię należy włączyć do stałego monitoringu. Nie rekomenduje się go na ten moment do objęcia programem rewitalizacji.

W trzeciej części opracowania przedstawiono wyniki przeprowadzonej wśród mieszkańców Lublina ankiety, która miała na celu skonfrontowanie postawionej diagnozy stanu obszaru objętego analizą z odczuciami mieszkańców Lublina.

In the second part of the study, basing on the urban audit methodology, a multi-criteria analysis has been performed for delimitation of crisis areas. A number of thematic analyzes has been performed as a part of the aforementioned analysis. The thematic analyzes included five groups of factors: social, economic, environmental, architectural-urban and city-wide. Almost 70 cartodiagrams have been prepared as a part of this analysis, presenting the dispersion of social, economic and spatial phenomena within the boundaries of the study. This material presents a supplement of the current-state diagnosis performed in the first part of the study and can be used for current plans and strategic analyzes regardless of it.

As a result of the conducted multi-criteria analysis, there have been three areas pinpointed where intensity of the spatial degradation factors is the highest. Having considered the size of these areas, one should note two areas – called Eastern and Western.

The Eastern area comprises an area of 61.2 ha (23.1% of the entire subject area). Stare Miasto has been located within the area's boundaries, along with almost entire historic architectural and urban complex of Lublin – declared the Monument of History – areas of the northern development range, up to 3 Maja street, as well as areas along Wyszyńskiego, Bernardyńska and Zamojska streets.

The Western area comprises an area of 38 ha (14.3% of the entire subject area). Its boundaries include areas along Krakowskie Przedmieście Street, areas west of 3 Maja, Kołłątaja and Hempla streets, delimited by Narutowicza Street in the south and Lipowa Street in the west.

Due to accumulation of crisis factors or factors that may result in a crisis, the Eastern area is required to be included in the revitalization program.

In case of the Western area, constant monitoring is required. In situation of occurring crisis phenomena, this area should be included in the prepared revitalization program's boundaries as the second priority.

Due to its size, a small area in the southern part should be constantly monitored. Currently it is not recommended to include it in the revitalization program.

The third part of the study presents results of a survey conducted among Lublin's inhabitants. The goal of the survey was to confront the prepared diagnosis of the subject area's state with Lublin's inhabitants' opinions. Over the course of conducted interviews, the inhabitants have pointed out places they like, dislike, most frequently used and those recognized as dangerous. The results of the survey have confirmed the conclusions formed basing on the conducted analyzes.

W ramach przeprowadzonych wywiadów mieszkańcy wskazali miejsca lubiane, nie lubiane, najczęściej używane oraz uznawane za niebezpieczne. Wyniki ankiet potwierdziły słuszność wniosków sformułowanych na podstawie przeprowadzonych analiz.

Część czwarta raportu stanowi podsumowanie zawierające wnioski wynikające z przeprowadzonej diagnozy stanu istniejącego oraz z analizy wielokryterialnej oraz rekomendacje dla ewentualnych zmian lokalnego programu rewitalizacji Lublina

Należy stwierdzić, że mimo upływu kilku lat wciąż aktualne są postulaty zawarte w opracowanym w 2009 roku Lokalnym Programie Rewitalizacji.

Niezbędna jest postulowana **modernizacja głównych ciągów drogowych** pełniących równocześnie funkcje głównych ciągów pieszych, przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim, przestrzeni publicznych o charakterze lokalnym (skwery, zaułki, wewnętrzne podwórka). Wskazane jest **podjęcie szeroko zakrojonego programu pielęgnacji i uzupełniania zieleni**. Konieczne jest przygotowanie programu działań obejmującego zarówno inwestycje w obszarach będących własnością gminy, jak i programu wsparcia właścicieli prywatnych w formie konkursu na mikro granty (program małych ulepszeń). W programie konieczne jest skoncentrowanie sił i środków w obszarach wskazanych jako priorytetowe do podjęcia działań rewitalizacyjnych. Kluczową kwestią jest również wykorzystanie ciągów pieszych, jako elementów poprawiających transparentność przestrzeni miejskiej, umożliwiających większość spójność terytorialną analizowanego obszaru. Niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej oprawy dla tych ciągów pieszych oraz objęcie ich programem monitoringu miejskiego.

Jak wynika z raportu nadal poważnym problemem jest utrzymujący się proces depopulacji obszaru objętego analizą. Kwestia ta dotyczy miast na całym świecie i wydaje się, że bez podjęcia szerszych działań przez rząd RP (zmiany legislacyjne pozwalające na prowadzenie polityki rozwoju w obszarach metropolitalnych, ograniczenie zjawiska suburbanizacji), samorząd Lublina nie będzie w stanie skutecznie zmienić tego trendu. Zasadne jest jednak, żeby poprzez możliwe działania ograniczyć tempo obserwowanego zjawiska.

Dostrzegalny jest **braku regulacji planistycznych na całym obszarze analizy**. Co ważne postulat objęcia obszaru planem miejscowym sygnalizowany był już w 2009 r. Złożoność problemów z jakimi spotykamy się na obszarach śródmiejskich, wymaga podjęcia prac nad przygotowaniem zarówno regulacji wprowadzających Park Kulturowy, jak również objęcia całego obszaru ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

The fourth part of the report presents a summary containing conclusions from the performed diagnosis of the current state, as well as multi-criteria analysis and recommendation for potential changes in the local revitalization program for Lublin.

It is important to note that despite the fact that a few years have passed, the demands included in the Local Revitalization Program of 2009 are still actual.

The proposed **modernization of main road tracts** - which also act as main pedestrian tracts, public space of city-wide character, public spaces of local character (squares of greenery, backstreets, yards) - is necessary. It is recommended to **set in motion a wide-ranging greenery maintenance and supplementation program**. It is necessary to prepare a program of procedures covering both investments in areas being the property of commune, as well as support program for private owners in form of a micro- -grant contest (a program of small improvements). In this program, it is necessary to focus forces and resources in areas indicated as priorities for revitalization actions. Use of pedestrian tracts is also a key issue, as it is the element which improves transparency of urban space, facilitating higher territorial integrity of the subject area. It is necessary to provide appropriate framework for these pedestrian tracts, as well as include them in the urban monitoring program.

The constant depopulation process in the subject area remains a serious problem – as shown in the report. This issue affects cities all over the world and it seems that without Polish government taking wide-ranging actions (changes in legislation allowing to apply the development policy in the metropolitan areas, limiting the suburbanization phenomenon), Lublin city council will not be able to change this trend. However, it is justified to limit the speed of the observed phenomenon through available actions.

Lack of planning regulations in the entire subject area is noticeable. What is important, the demand to include the area in the local plan has already been pointed in 2009. The complexity of problems encountered in intra-urban areas requires taking actions in order to prepare both regulations introducing the Park Kulturowy (Cultural Park), as well as include the entire area in the decisions of local urban development plans.

Wprowadzenie Parku Kulturowego pozwoliłoby na skuteczne ograniczenie chaosu wywołanego stosowaniem przez podmioty gospodarcze różnego rodzaju nośników reklamowych. Objęcie obszarów znajdujących się w granicach opracowania ustaleniami planów miejscowych pozwoliłoby natomiast, na stworzenie klarownych warunków do prowadzenia modernizacji obszarów objętych programem rewitalizacji, chroniąc równocześnie układ urbanistycznych Śródmieścia i Starego Miasta przed niepożądanymi zmianami.

Wskazane jest **lokowanie nowych inwestycji centro twórczych na obrzeżach obszaru objętego analizą, tak by posłużyły one jako katalizator zmian zaniedbanych obszarów** (np. lokalizacja *Centrum Zabawy Wiedzą Poznawalnia*) w sąsiedztwie ul. Misjonarskiej.

Mając na uwadze istniejące i procedowane dokumenty krajowe (*Krajowa Polityka Miejska*, projekt MIR, Warszawa 2014, *Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich*, GUS, Warszawa 2014), zebrane informacje oraz po przeanalizowaniu istniejącego Lokalnego Programu Rewitalizacji rekomenduje się **bieżące analizowanie zróżnicowanie wewnątrzmięjskiego oraz podjęcie stałego monitoringu zmian zachodzących w obszarach objętych programem rewitalizacji**.

Należy **zbudować system monitoringu zmian społeczno-gospodarczych w obszarach objętych programem rewitalizacji** poprzez rozwijanie Miejskiego Systemu Informacji o Terenie oraz wykorzystanie metodyki opracowanej w niniejszym opracowaniu. Wykorzystanie jako jednostek referencyjnych modularnej siatki kwadratów o boku 100x100 m daje gwarancję precyzyjnego wskazania miejsc kryzysowych w obszarach objętych programem rewitalizacji.

Należy **podjąć działania celem podpisania umów dwustronnych o regularne zasilanie miejskiego systemu informacji o terenie danymi pochodzącymi ze źródeł zewnętrznych** od takich instytucji jak Urząd Pracy, Policja, Państwowa Straż Pożarna, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, innych instytucji, co umożliwiłoby prowadzenie ciągłego monitoringu zmian zachodzących w przestrzeni. Ułatwi to proces pozyskania i przetwarzania danych.

Analiza wskazanego do ewaluacji obszaru wskazuje na **konieczność zweryfikowania granic Lokalnego Programu Rewitalizacji**.

Z przeprowadzonych analiz wynika jednoznacznie, że **w obrębie miejskiego parku oraz cmentarza nie odnotowywano symptomów kryzysu**. Niewątpliwie są to ważne z punktu widzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej obszary miasta, niemniej **nie wymagają wsparcia w ramach prowadzonych działań rewitalizacyjnych**.

Introduction of Park Kulturowy would allow effective limitation of chaos caused by different kinds of advertisements used by commercial entities. On the other hand, including the areas within the boundaries of the study in the findings of local plans would allow to create clear conditions for modernizing the areas included in the revitalization program. At the same time, this would protect the urban system of *Śródmieście* and *Stare Miasto* from undesirable changes.

It is recommended to **locate new center-creating investments on the verges of the study area, in order to act as a catalyst of changes in neglected areas** (such as establishment of *Centrum Zabawy Wiedzą Poznawalnia* – *Poznawalnie Center of Playing with Knowledge*) in the vicinity of Misjonarska Street.

Having considered the current and proceeded national documents (*Krajowa Polityka Miejska*, Projekt MIR, Warszawa 2014, *Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich*, GUS, Warszawa 2014), gathered information and after analyzing the existing Local Revitalization Program, it is recommended to **perform ongoing analysis of the intra-urban diversification and establish constant monitoring of changes occurring in the areas included in the revitalization program**.

It is required to **create a monitoring system for social and economic changes in the areas included in the revitalization program** through expansion of Miejski System Informacji o Terenie (Municipal Area Information System) and use of methodology prepared in this study. The use of modular grid of squares (100x100 m each) as reference units guarantees precise indications of crisis locations in the areas included in the revitalization program.

It is important to **take actions in order to sign bilateral agreements determining regular data input from external sources into municipal area information system**. The sources should include institutions such as *Urząd Pracy* (Labour Office), *Policja* (Police), *Państwowa Straż Pożarna* (Fire Brigade), *Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska* (Inspectorate for Environmental Protection) and other institutions which would allow constant monitoring of changes occurring in the urban space. This would facilitate the process of data sourcing and processing.

The analysis of the area selected for evaluation indicates a **necessity to verify the boundaries of Local Revitalization Program**.

The results of conducted analyzes provide unambiguous conclusions that **there were no crisis symptoms recorded within the city park and the cemetery**. Without a doubt, these areas are important in terms of functional and spatial structure of the city. However, **they do not require support in form of conducted revitalization actions**.

Podlegać one powinny jedynie porządkowaniu i modernizacji, tak by stan ich infrastruktury odpowiadał współczesnym potrzebom użytkowników. Należałoby zatem pominąć je przy wyznaczaniu granic nowego programu rewitalizacji.

Przeprowadzone analizy dowodzą, że zjawiska kryzysowe oraz czynniki, które mogą prowadzić do pojawienia się zjawisk kryzysowych nie pokrywają się z wyznaczonymi w Lokalnym Programie Rewitalizacji obszarami. **Zasadne jest zatem ograniczenie obszarów objętych programem oraz skoncentrowania i tak ograniczonych środków na mniejszym obszarze, co zdecydowanie zwiększy skuteczność podejmowanych działań.**

These areas should just be organized and modernized, so their infrastructure would correspond the modern needs of users. Having considered that, one should omit these when delimiting boundaries of the new revitalization program.

The performed analyzes have proved that crisis phenomenons and factors which might lead to crisis phenomenon emerging do not correspond the ones states in the Local Revitalization Program. **It is then justified to limit the areas included in the program and focus the already limited resources on the smaller area, thus significantly increasing the effectiveness of conducted procedures.**

III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

1. DZIEDZICTWO KULTUROWE

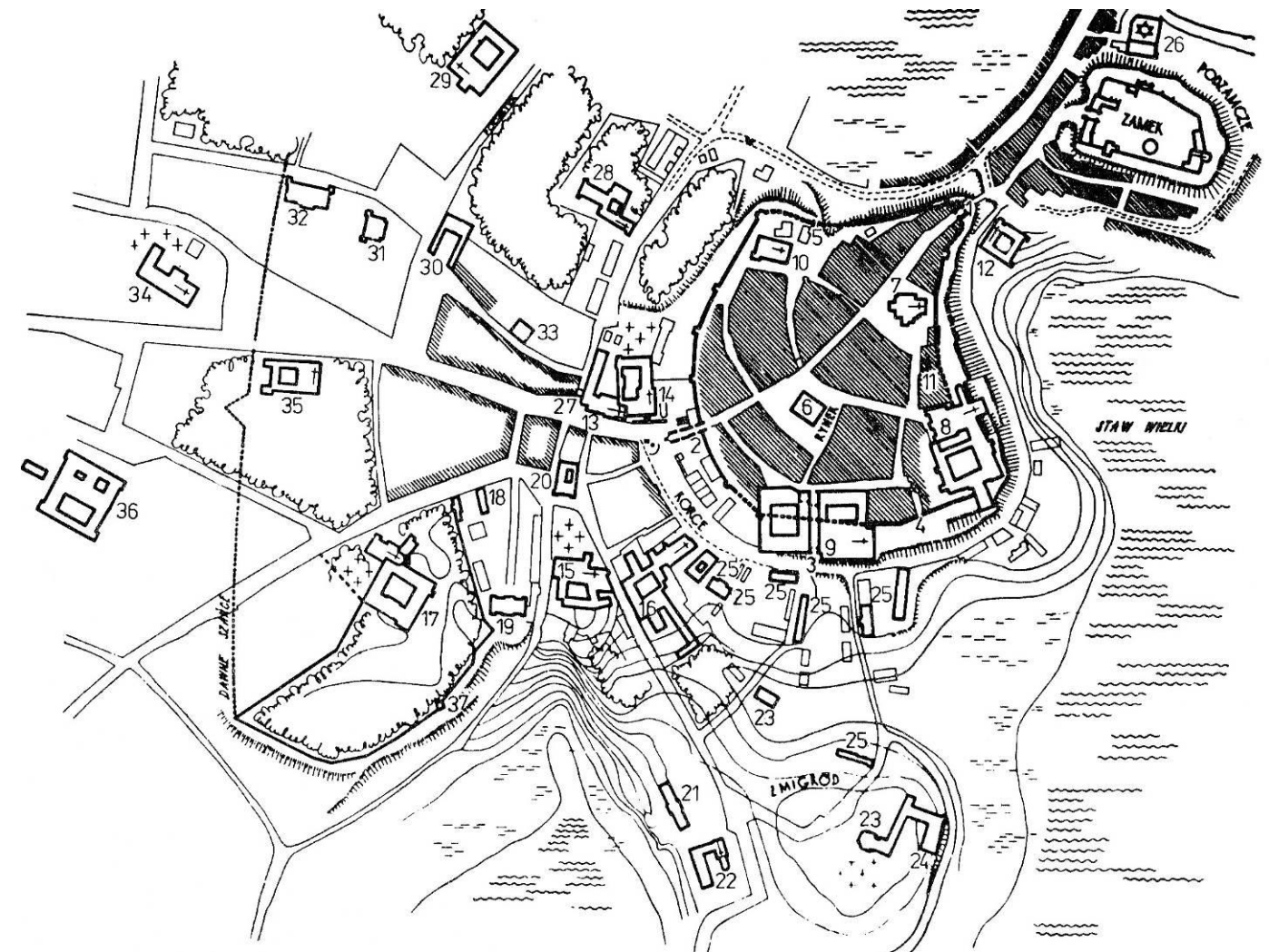
Na obszarze objętym analizą skoncentrowana została znaczna część dziedzictwa kulturowego Lublina. W granicach opracowania znajdują się zarówno zwarte zespoły urbanistyczne chronione przez polskie prawo np. w formie Pomnika Historii jak i liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków, co zostanie omówione w dalszej części opracowania. Z tego względu obszar ten powinien być szczególnie wnikliwie monitorowany pod względem możliwości wystąpienia zjawisk kryzysowych. Odrębnym ale istotnym zagadnieniem jest również potrzeba ustalenia w jakim zakresie niezbędne są działania rewaloryzacyjne, a w jakim działania typowe dla procesu rewitalizacji obszarów zdegradowanych.

Obszary chronione na podstawie przepisów prawa

Najcenniejszą częścią zabytkowego zasobu Lublina ze względu na formę ochrony jest „Historyczny zespół architektoniczno – urbanistyczny miasta Lublina” uznany decyzją Prezydenta RP 25 kwietnia 2007 r. za pomnik historii. Niemal cały jego obszar znajduje się w granicach opracowania (95% powierzchni). Tereny uznane z pomnik historii obejmują 22,8 ha, co stanowi 8,6% powierzchni obszaru objętego analizą.

W projekcie *Strategii zarządzania dziedzictwem kulturowym miasta Lublina na lata 2014-20* obszar ten został scharakteryzowany jako: „...zespół, któremu nadano specjalny status aby zapewnić jego zachowanie, ze względu na wartości historyczne, artystyczne, wartości materialne i niematerialne, zespołu urbanistyczno-architektonicznego, nierozzerwalnie związanego z wieloma najważniejszymi wydarzeniami w historii Państwa Polskiego. Historyczny Zespół Architektoniczno–Urbanistyczny Lublina tworzą elementy mające wartość urbanistyczną i architektoniczną: Wzgórze Zamkowe z historyczną zabudową, Stare Miasto w granicach dawnych murów miejskich, staropolski odcinek Krakowskiego Przedmieścia wraz z blokami zabudowy otaczającej, zespół dawnego klasztoru pobrygidkowskiego wraz z kościołem pw. Wniebowzięcia NMP Zwycięskiej w granicach murów klasztornych, zespół dawnego klasztoru i kościoła Bernardynów pw. Nawrócenia św. Pawła oraz zespół archikatedry i południowy blok zabudowy ul. Królewskiej”.

W ww. dokumencie zwrócono uwagę, że liczba zabytków na tym terenie wynosi 177, z czego 104 obiekty wpisane są do rejestru (blisko 44% wszystkich wpisów rejestrowych). Jest to więc obszar najcenniejszy, o dużym nagromadzeniu substancji zabytkowej, niezwykle ważny dla dziedzictwa kulturowego Lublina.



Rys. III.1.1. Plan miasta w XVI-XVIII w. (wg H. Gawareckiego i Cz. Gawdzika)

Źródło: Wojciech Kalinowski (red.) *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja. Miasta historyczne*, s. 281.



Rys. III.1.2. Widok kościoła św. Ducha, katedry i Bramy Trynitarzkiej

fol. Ze zbiorów Narodowego Archiwum Cyfrowego

Zespół cmentarza miejskiego przy ul. Lipowej

Zespół cmentarza miejskiego przy ul. Lipowej obejmuje założoną w 1794 r. i wielokrotnie powiększaną największą nekropolię Lublina. Chroniony jest na podstawie wpisu obszarowego do rejestru zabytków pod nr A/889. Obejmuje obszar o powierzchni 17,6 ha

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Rejestr zabytków obejmuje największą i najcenniejszą część zasobu znajdującego się w granicach opracowania. W graniach obszaru objętego opracowaniem znalazło się 350 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, co stanowi 58% wszystkich zabytków nieruchomych znajdujących się na terenie Lublina. Najwięcej zabytków nieruchomych pochodzi z XIX wieku (20,9%) i XX wieku (19,43%). O wartości zasobu świadczą jednak obiekty z XIII, XIV, XV (łącznie blisko 12%) oraz XVI, VII i XVIII wieku (łącznie blisko 34%).

Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

W granicach obszaru objętego analizą znalazło się 849 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków. W granicach opracowania znajduje się największa grupa tego typu obiektów rejestrowana w graniach Lublina.

Dobra kultury współczesnej

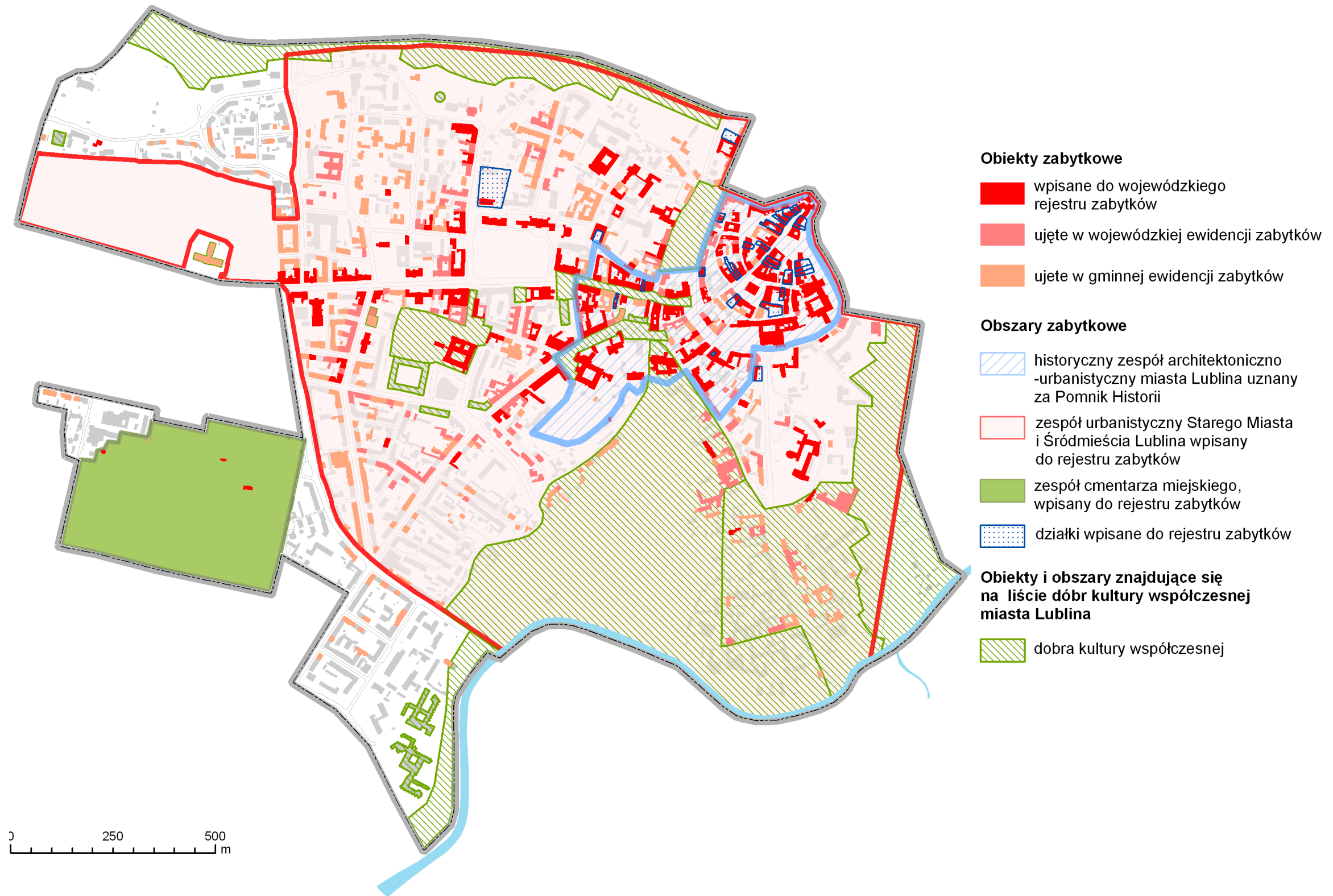
Przez dobra kultury współczesnej rozumie się niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Zasób dóbr kultury współczesnej w Lublinie został przeanalizowany i wytypowany przez komisję powołaną przez Prezydenta. W granicach opracowania wyznaczono obszary o łącznej powierzchni równej 78,4 ha, co stanowi blisko 30% obszaru objętego ewaluacją.



Rys. III.1.3. Widok z Krakowskiego Przedmieścia w kierunku Starego Miasta (na pierwszym planie XIV wieczna Brama Krakowska)



Rys. III.1.4. Wschodnia brama cmentarza prawosławnego przy ul. Lipowej
fot. J. Jeżak



Rys. III.1.5. Dziedzictwo kulturowe

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Lublinie

PODSUMOWANIE

Zabytkowy zasób Lublina skoncentrowany jest przede wszystkim w historycznym centrum. **Obszar objęty analizą charakteryzuje się nagromadzeniem obiektów o największej wartości**, objętych ochroną prawną (wpisy do rejestru i ewidencji zabytków), stanowiących o olbrzymim potencjale rozwojowym analizowanego obszaru. Obszar ten ma bez wątpienia istotne znaczenie dla funkcjonowania i tożsamości miasta.

Należy zgodzić się z wnioskami zawartymi w projekcie *Strategii zarządzania dziedzictwem kulturowym miasta Lublin na lata 2014 – 2020* wskazującymi, iż „...zabytkowy zasób (obiekty i obszary) ma zróżnicowaną wartość dlatego uzasadnione jest stosowanie zróżnicowanych form ochrony i współczesnego zagospodarowania. Konieczne jest dokonanie waloryzacji zasobu dziedzictwa, uwzględniającej wartość zabytkową, stan obiektów oraz możliwości ich adaptacji i współczesnego wykorzystania. Waloryzacja ta powinna uwzględniać kryterium autentyczności i integralności”.

Obszar ten powinien być jak postulują autorzy strategii **objęty jednolitą strategią działania**. Nie należy jednak utożsamiać tego postulatu z koniecznością objęcia go w całości programem rewitalizacji. Sama obecność obiektów zabytkowych nie powinna stanowić argumentu za uruchomieniem tego typu działań. Należy zdecydowanie rozgraniczyć obszary gdzie niezbędne jest prowadzenie działań rewaloryzacyjnych, od obszarów gdzie ze względu na nagromadzenie zjawisk kryzysowych konieczne jest podjęcie działań rewitalizacyjnych.

Należy również pokreślić, że objęcie ochroną prawną obiektów, czy też obszarów nie może być traktowane jako czynnik przyczyniający się do zaistnienia stanów kryzysowych (np. dekapitalizacja obiektu w wyniku zaniedbań remontowych). Z tego też powodu w przeprowadzonej wieloczynnikowej analizie nie ujęto tego czynnika jako istotnego parametru mogącego wskazywać obszary wymagające wsparcia w ramach specjalnego narzędzia jakim jest program rewitalizacji. Uznaje się występowanie obiektów lub obszarów zabytkowych jako mocną stronę analizowanego miejsca, który może być szansą rozwojową miasta. Zadaniem jednak służb miejskich, konserwatorskich oraz społeczności Lublina jest **poszukiwanie nowych funkcji dla zachowanego dziedzictwa materialnego, które pozwalałyby ożywić analizowany obszar przy zachowaniu jego walorów historycznych**.



Rys. III.1.6. Kościół i klasztor Kościół Pobrygidkowski – jeden z najcenniejszych zabytków gotyku i renesansu w Lublinie

fol. J. Jeżak



▲ Rys. III.1.7. Dom Towarowy Centrum w Lublinie, d. Powszechny Dom Towarowy (proj. T. Witkowski) jako przykład obiektu z listy dóbr kultury współczesnej



▲ Rys. III.1.8. Kościół i klasztor wizytek, obecnie Centrum Kultury



▲ Rys. III.1.9. Plan Starego Miasta, rzut parterów, pomiar M. Witwickiego z zespołem WKZ
Źródło: Wojciech Kalinowski (red.) *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja. Miasta historyczne*, s. 284.

◀ Rys. III.1.10. Kościół i klasztor Kapucynów
fot. J. Jeżak

2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina niepowtarzalnym walorem Lublina jest jego położenie: wzgórza lessowe, doliny rzek Czechówki i Bystrzycy głęboko wcięte w podłoże lessowe oraz wąwozy i suche doliny. Ochrona tych terenów przed zabudową jest podstawowym warunkiem ochrony dziedzictwa przyrody nieożywionej jako waloru kształtującego oblicze przestrzenne miasta.

W granicach analizowanego obszaru obszary cenne przyrodniczo znajdują się na jego północnych (dolina rzeki Czechówki) i południowych krańcach (dolina rzeki Bystrzycy) oraz w obrębie miejskiego parku: Ogrodu Saskiego. W mniejszym stopniu zasoby przyrodnicze występują na Placu Litewskim czy też Skwerze im. dzieci z Pahiatua. Osobliwą formą zasobów przyrodniczych jest zieleń porastająca cmentarz przy ul. Lipowej.

Blisko 42% obszaru objętego analizą obejmują tereny biologicznie czynne. Największy odsetek terenów biologicznie czynnych zaobserwowano na obszarze: północno-zachodnim (Ogród Saski, klub sportowy Lublinianka), południowo-zachodnim (cmentarz miejski) oraz południowym (tereny ogrodów działkowych oraz rekreacyjno-sportowe przy ul. Rusałka). W obrębie opracowania znajdują się obszary całkowicie pozbawione terenów biologicznie czynnych (głównie na terenie Starego Miasta i wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia).

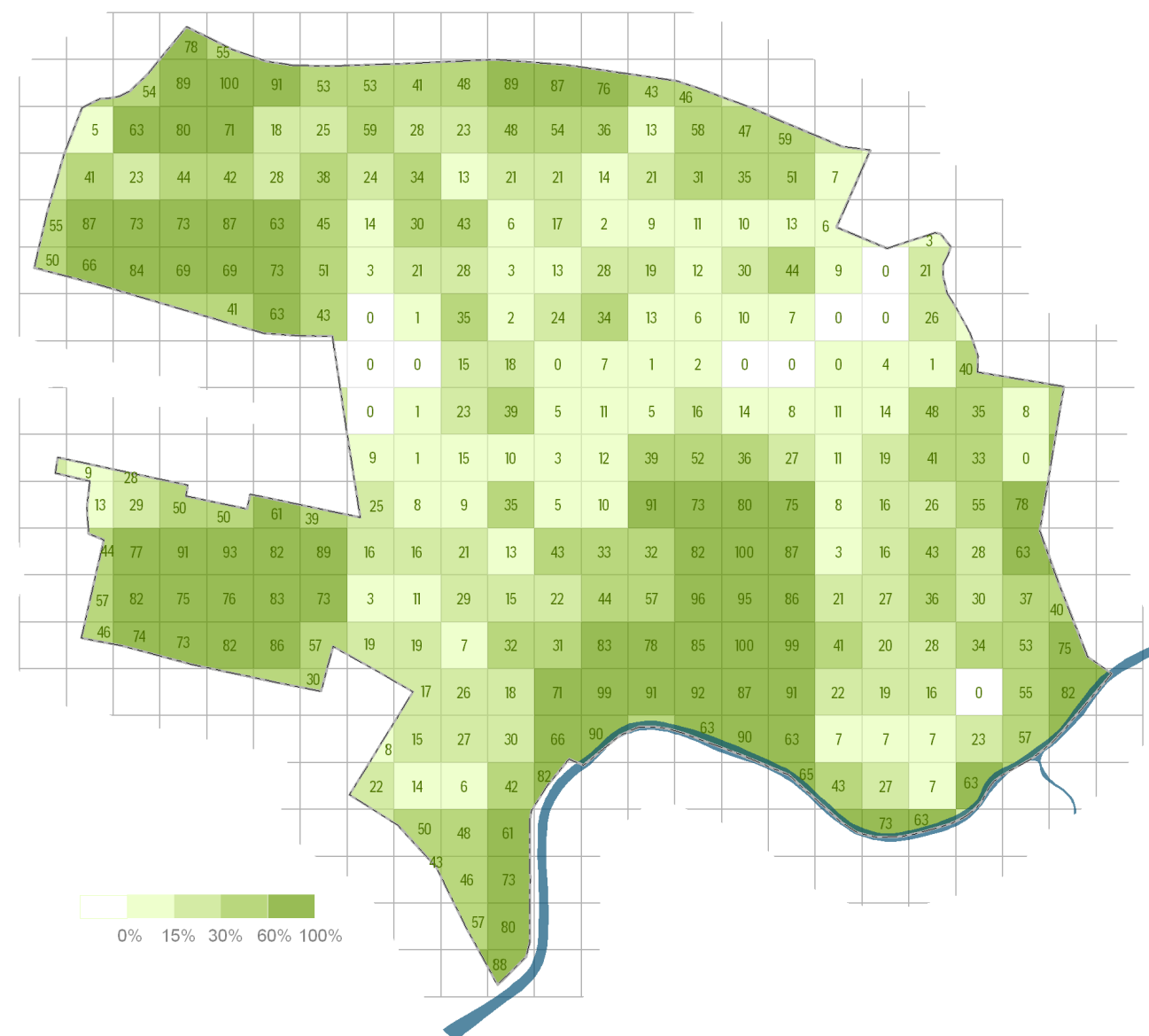
OBSZARY ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Rzeka Czechówka

Potok Czechówka wraz z towarzyszącą jej obudową biologiczną, stanowiący północną granicę obszaru, jest istotnym elementem środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru. Na całym jej przebiegu głębokość obudowy biologicznej wynosi średnio 20-30 m. Tylko w kilku miejscach (Klub Sportowy Lublinianka, Zaplecze Kliniki Okulistycznej) sięga głębiej nawet do 150 m.

Ta niegdyś tak istotna dla rozwoju Lublina rzeka, została na dużym odcinku skanalizowana w 1937. Tereny w sąsiedztwie rzeki nie stanowią już atrakcyjnego dla wypoczynku i rekreacji obszaru (głównie przez sąsiedztwo ul. Solidarności, ruchliwej głównej arterii komunikacyjnej Lublina).

W obowiązującym studium uwarunkowań zwraca się uwagę na konieczność rewitalizacji dolin rzecznych. Niewłaściwe zagospodarowanie dolin rzecznych stanowi podstawowy powód ich degradacji. Rewitalizacja dolin powinna uwzględniać eliminowanie funkcji kolizyjnych oraz odbudowę zasobów biologicznych.



Rys. III.2.1. Diagram wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w module siatki

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Lublinie

Właściwie zagospodarowanie terenów zielonych wzdłuż rzeki Czechówka może łagodzić oddziaływanie trasy W-Z na obszar Śródmieścia i Starego Miasta (poprawa klimatu akustycznego, absorpcja zanieczyszczeń pyłowych).

Niestety nie zachowały się pełne ciągi zieleni prowadzące w kierunku południowym, które mogłyby tworzyć system terenów zielonych w historycznym centrum, łącząc dolinę Czechówki z wyżej położonymi terenami Ogrodu Saskiego, czy też Placu Litewskiego. Ich pozostałości, jak działka przy ul. Niecałej 7, są systematycznie zabudowywane.



Rys. III.2.2. Środowisko przyrodnicze

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Lublinie

Rzeka Bystrzyca

Zupełnie inaczej ukształtowało się zagospodarowanie obszarów w sąsiedztwie doliny rzeki Bystrzyca, stanowiącej południową granicę opracowania. Bystrzyca stanowiąca lewy dopływ Wieprza jest jedną z ważniejszych rzek Wyżyny Lubelskiej. W granicach opracowania znalazły się tereny po północnej stronie koryta (ujętego w wysokie wały przeciwpowodziowe), w obrębie których znajdują się tereny pracowniczych ogrodów działkowych „Nasza Zdobycz” oraz tereny rekreacyjne położone przy ul. Rusałka. Nie bez znaczenia jest również sąsiedztwo Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji oraz zespołu szkół artystycznych, które uchroniły brzeg rzeki przed zainwestowaniem. Obszar ten jest największym zwartym obszarem przyrodniczym w granicach opracowania. Jego łączna powierzchnia wynosi ok. 24,5 ha (tereny w sąsiedztwie rzeki Czechówki to zaledwie 9,2 ha). Powierzchnia ta jest porównywalna z dużymi założeniami zieleni miejskiej zrealizowanymi w innych miastach (Planty Krakowskie – 21,42 ha, Park im. H. Jordana w Krakowie 21,36 ha, Ogród Saski w Warszawie 15,49 ha).

W przeciwieństwie do potoku Czechówka, zielone obszary położone wzdłuż doliny Bystrzyca, połączone są z pozostałymi terenami ciągami pieszymi, umożliwiającymi bezkolizyjne połączenie tych obszarów z terenami mieszkaniowymi położonymi na zachód i północ.

Parki i miejskie skwery

Z istniejących parków miejskich jedynie Ogród Saski o powierzchni ok. 12 ha stanowi atrakcyjny teren zielony dla mieszkańców śródmieścia. Znajduje się on jednak w zachodniej części obszaru objętego analizą. Mieszkańcy wschodnich obszarów oddaleni są od niego o prawie 2 km, przez co nie może być przez nich rozpatrywany jako miejsce codziennej rekreacji.

Plac Litewski zajmuje obszar zaledwie 1,2 ha (zwarty teren zieleni) i podobnie jak skwer im. dzieci z Pahiatua o powierzchni 1,1 ha nie może być rozpatrywany jako miejsce codziennej rekreacji.

KLIMAT AKUSTYCZNY

Analiza mapy akustycznej Lublina, wskazuje na ruch drogowy, jako główne źródło zanieczyszczenia hałasem. Główne trasy międzydzielnicowe (aleja Solidarności, aleja Tysiąclecia, aleja Unii Lubelskiej), stanowiące fragmenty dróg krajowych są w stanie generować hałas przekraczający 75dB w sąsiedztwie pasa drogowego. Wewnątrz obszaru najmniej korzystny klimat występuje wzdłuż ulic 3-maja, Okopowej, Lipowej, Narutowicza oraz Prymasa S. Wyszyńskiego. Przekroczenia odnotowano również przy Placu Wolności.



Rys. III.2.3. Tereny zielone położone po północnej stronie ul. Rusałki, z widoczną w tle sylwetką staromiejskiego zespołu urbanistycznego



Rys. III.2.4. Obwałowane koryto rzeki Bystrzyca – widok w kierunku zachodnim
fot. J. Jeżak

Aktualna mapa akustyczna miasta Lublina przedstawia obszary objęte przekroczeniami norm hałasu drogowego, szynowego i przemysłowego oraz emisją hałasu. Poza normami, komfort akustyczny wyznaczają indywidualne subiektywne odczucia mieszkańców. Przyjmuje się, iż ludzie odczuwają komfort akustyczny w mieszkaniu w porze dziennej przy poziomie hałasu poniżej 40dB, a w nocy poniżej 30dB. Dla potrzeb niniejszego opracowania, przyjęto zatem dodatkową analizowaną wartość graniczną poziomu hałasu, wynoszącą 55dB (zagrożeniem emisji hałasu). Wartość ta wskazuje granicę terenów, na których wewnątrz budynków, poziom hałasu w sytuacji zamkniętych okien, bez stosowania dodatkowych zabezpieczeń, nie obniża znacząco komfortu akustycznego.

Na dużej części terenu objętego analizą (62% obszaru) wskaźnik ten został przekroczony. Świadczy to o niekorzystnym klimacie akustycznym panującym w granicach opracowania. Niepokojące jest również, że niemal cały obszar kluczowych dla jakości życia mieszkańców przestrzeni zielonych znajdujących się w granicach opracowania objęty jest poziomem hałasu przekraczającym 55 dB.



Rys. III.2.5. Ulica Krakowskie Przedmieście w godzinach szczytu komunikacyjnego
fot. J. Jeżak

Szczególnie wysoki poziom hałasu w granicach obszaru objętego analizą występuje, o czym już wcześniej wspomniano, wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Zjawisko to jest zrozumiałe na drogach tranzytowych. Poziom hałasu przekraczający 75 dB zaobserwowano jednak również wzdłuż ulic zbiorczych tj.: Zamojskiej, Piłsudskiego, F. Chopina, Okopowej, Krakowskiego Przedmieścia czy też Wieniawskiej.

Wszystkie przytoczone fakty wskazują na niekorzystny klimat akustyczny panujący w obszarze objętym opracowaniem, który przyczynia się do obniżenia jakości życia.

PODSUMOWANIE

Aktualny pozostaje postulat ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, iż **na terenie miasta występuje tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznych**. Jest ona wynikiem rozwoju motoryzacji. Rozwiązanie tego problemu należy uznać za szczególnie istotne, szczególnie w rejonie Śródmieścia. Dobrym rozwiązaniem tego problemu jest uznanie za priorytet rozwój komunikacji zbiorowej kosztem indywidualnej oraz rozwój alternatywnych środków transportu (ruchu rowerowego) i promowanie ruchu pieszego.

Kluczową kwestią dla obszaru objętego opracowaniem będzie **ochrona i rozwój systemu zadrzewień zwłaszcza w doliny Bystrzycy**. Stanowi ona bowiem naturalne zaplecze terenów rekreacyjnych dla mieszkańców śródmieścia. Aktualny jest postulat ze studium uwarunkowań aby **utrzymać tereny te jako niezabudowane błonia miejskie**. Wyłączenie tych terenów z zabudowy może przynieść dodatkowe korzyści poprzez ochronę niezwykle cennej ekspozycji na śródmiejską panoramę miasta.

Generalnie w obszarze opracowania istnieje cały szereg przestrzeni niezabudowanych, niezagospodarowanych oraz obszary zieleni o niskiej wartości. Obszary te wymagają uporządkowania zgodnie z przeznaczoną funkcją, a obszary zieleni wymagają rekompensacji. **Należy skoncentrować się na tworzeniu małych skwerów zieleni**, wykorzystaniu zieleni do podnoszenia atrakcyjności części wspólnych zespołów zabudowy.

3. ZAGADNIENIA DEMOGRAFICZNE

Analizowany obszar podlegający ewaluacji zamieszkuje 14 430, co stanowi około 4,2% ludności Lublina. Gęstość zaludnienia jest wysoka i wynosi 5 440 os./km² i jest ponad dwukrotnie wyższa niż wartość dla całego Lublina – wynosząca 2 358 os./km².

Na uwagę zasługuje fakt, iż w stosunku do 2007 roku, liczba mieszkańców zmalała o blisko 16% (co stanowi ponad 2 700 os.). Zjawisko to wpisuje się w szerszy kontekst procesów wyludniania się miast w Polsce, skłaniając do refleksji co do możliwych działań powstrzymujących to negatywne zjawisko społeczne.

Średnia wieku osób zamieszkujących obszar analizy wynosi ponad 44 lata (wśród kobiet 47 lat, a wśród mężczyzn 42 lata). W Polsce w 2013 roku średnia wieku wyniosła 38,7 lat.

Średnia wieku oraz piramida płci i wieku wskazuje na starzenie się społeczeństwa omawianego obszaru. Udział ludności poniżej 10 roku życia jest niski i wynosi zaledwie 8,3%, przy jednocześnie wysokim udziale ludności powyżej 70 roku życia – 14,7%.

Kształt piramidy wieku wskazuje na regresywną strukturę ludności zamieszkującej obszar objęty analizą. Ten typ struktury charakteryzuje się malejącą z roku na rok liczbą urodzeń.

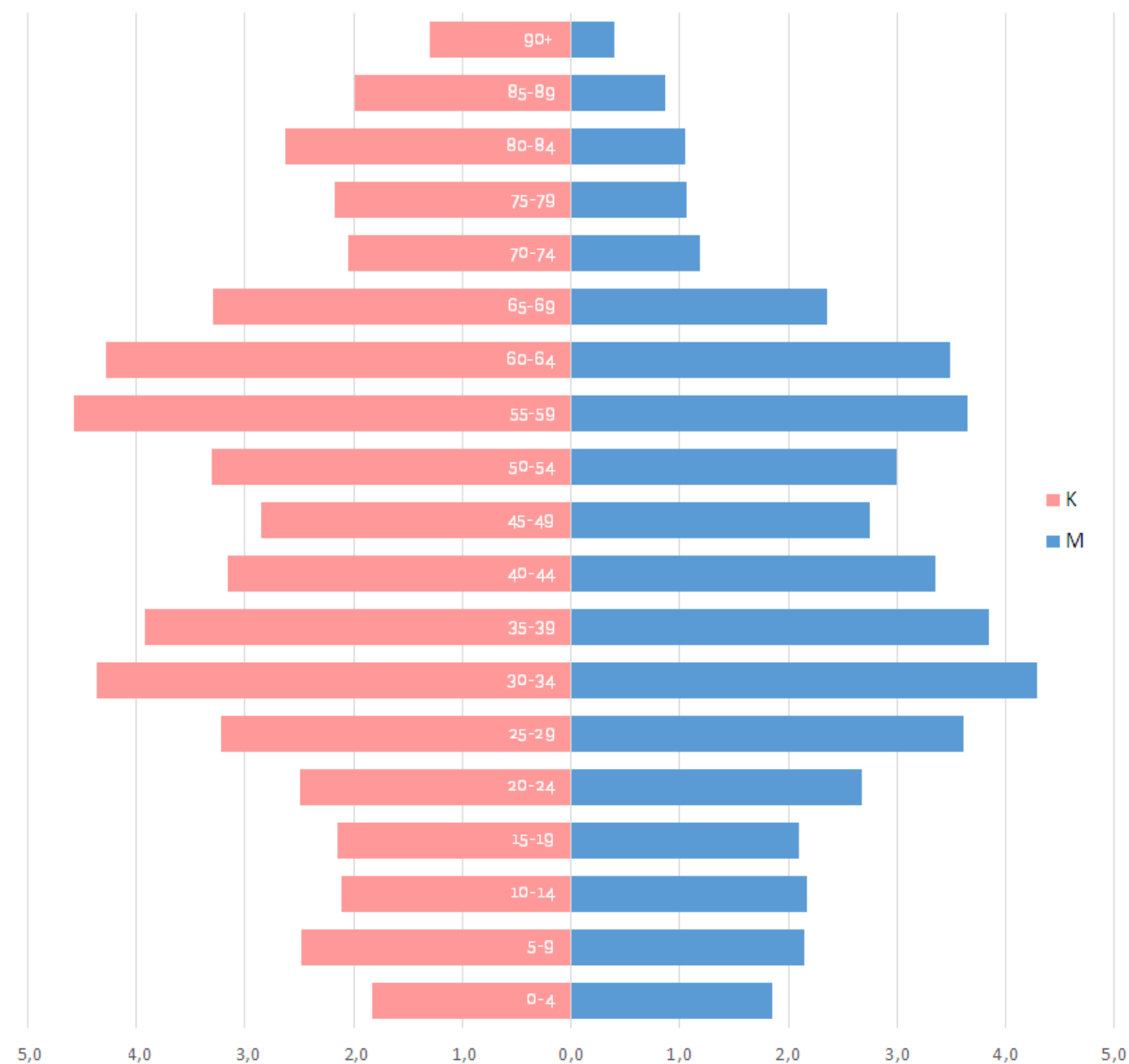
W wieku przedprodukcyjnym znajduje się 15,6% populacji obszaru (przy średniej dla Lublina wynoszącej 16,2% i 18,3% w Polsce – GUS 2012), w wieku produkcyjnym znajduje się 59,8% populacji (przy średniej dla Lublina 64,3% i 63,9% w Polsce – GUS 2012), natomiast w wieku poprodukcyjnym jest aż 24,6 %, podczas gdy w całym Lublinie udział tej grupy wynosi zaledwie 19,5%, a w Polsce wskaźnik ten osiągnął wartość 17,8% (GUS 2012).

Na analizowanym obszarze można zaobserwować bardzo silne zróżnicowanie grup struktury ekonomicznej ludności. W obszarze opracowania występują rejony, w obrębie których odnotowano wysoki odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym sięgający nawet ponad 36%. W 10 na 25 analizowanych jednostek udział liczby ludności w wieku poprodukcyjnym wyniósł ponad 25%.

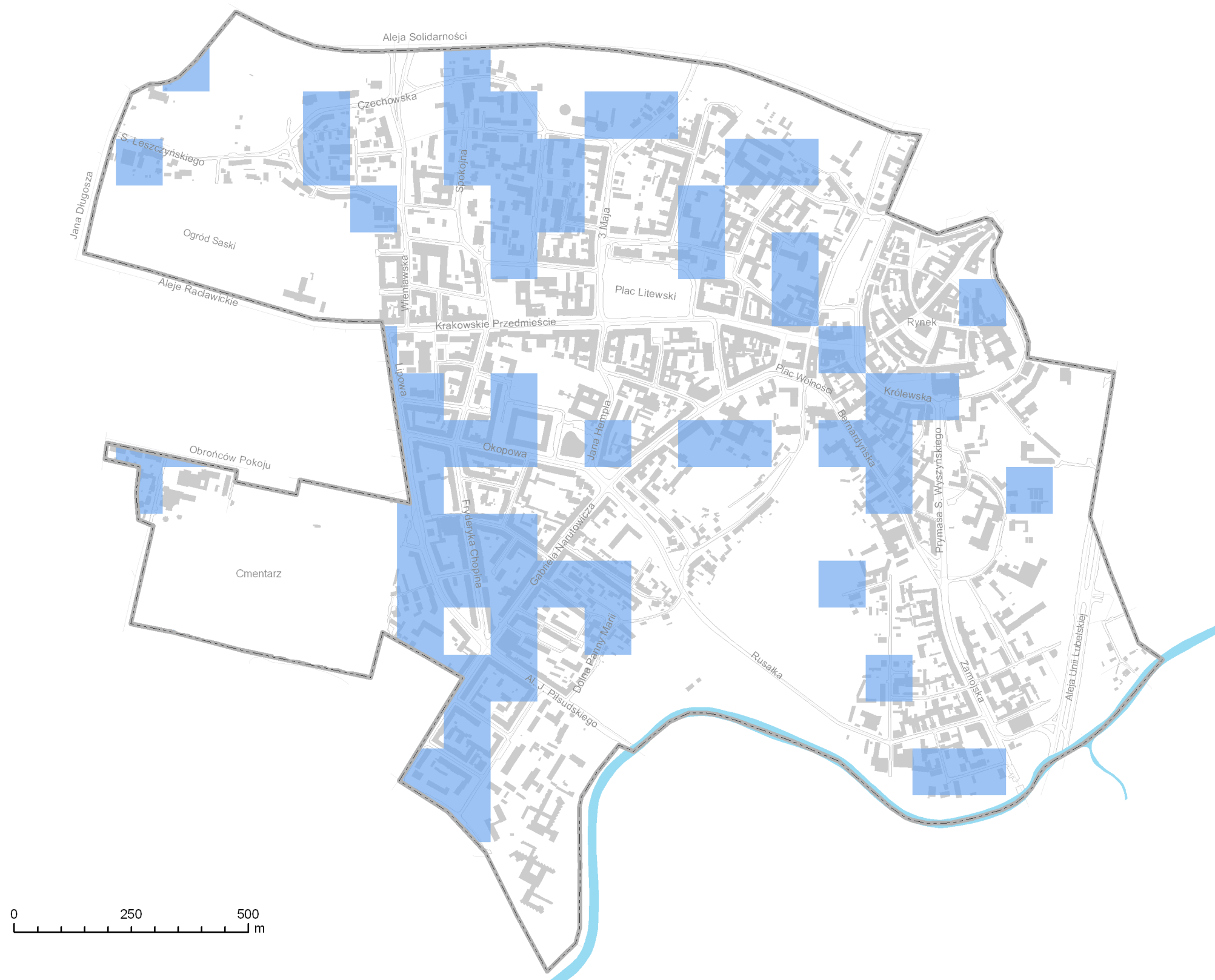
Obszarem o największej koncentracji ludności w wieku poprodukcyjnym są tereny w południowo-zachodniej części opracowania (rejon ulic Okopowej, Narutowicza, Dolna Panny Marii, Chopina oraz Lipowej), wschodnia część Starego Miasta oraz tereny między ulicą Bernardyńską i Królewską, gdzie wskaźnik ten wynosi ponad 25%.

Jednocześnie występuje zaawansowany proces starzenia się zasobów siły roboczej powodowany zwiększaniem się liczby osób w wieku niemobilnym, tj. powyżej 44 roku życia (45 – 59 kobiety, 45 – 64 mężczyźni).

Udział ludności w tym wieku wynosi już 22,8% i jest bliski średniej dla Polski wynoszącej 23,9% (GUS 2012). Zmieniająca się struktura demograficzna będzie negatywnie wpływała na zdolność mieszkańców do ponoszenia nakładów na utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych.



Rys. III.3.1. Piramida wieku i płci dla obszaru objętego analizą
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



Rys. III.3.2. Tereny gdzie odsetek osób w wieku poprodukcyjnym przekracza 25%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Wartość wskaźnika starości na poziomie 28 (udział ludności w wieku 60 lat i więcej w populacji), świadczy o bardzo wysokim stopniu starości analizowanych struktur demograficznych (wg. Interpretacji E. Rosseta; A. Abramowska-Kmon, Studia Demograficzne 1(159) 2011, Instytut Statystyki i Demografii SGH Warszawa).

Starzenie się społeczności analizowanego obszaru potwierdzają współczynniki obciążenia demograficznego. Współczynnik obciążenia demograficznego całkowitego (poziom ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym) wynoszący 66 osób, jest znacząco wyższym od tego wskaźnika dla całego Lublina (55,5 osób), czy średniego poziomu dla miast w Polsce (55,8 osób). Wysoki jest również współczynnik obciążenia osobami starszymi wynoszącym 40,9, potwierdzający negatywne procesy demograficzne.

Na analizowanym obszarze obserwowany jest niski wskaźnik obciążenia demograficznego dziećmi wynoszący 20,9 (liczba dzieci w wieku 0-14 lat do liczby osób w wieku produkcyjnym), co sprzyja z jednej strony procesowi wyludniania się analizowanego obszaru, z drugiej strony przyczynia się do zwiększenia kosztów utrzymania infrastruktury społecznej w obszarze Śródmieścia.

Tab. III.3.1. Struktura wieku i płci mieszkańców analizowanego obszaru

Wiek ludności	Liczba osób			Udział %		
	K	M	Łącznie	K	M	Łącznie
90+	188	58	246	1,3	0,4	1,7
85-89	287	126	413	2,0	0,9	2,9
80-84	379	151	530	2,6	1,0	3,7
75-79	314	154	468	2,2	1,1	3,2
70-74	296	172	468	2,0	1,2	3,2
65-69	475	340	815	3,3	2,4	5,6
60-64	618	504	1 121	4,3	3,5	7,8
55-59	660	526	1 185	4,6	3,6	8,2
50-54	476	433	909	3,3	3,0	6,3
45-49	412	397	809	2,9	2,8	5,6
40-44	456	483	939	3,2	3,4	6,5
35-39	566	555	1 121	3,9	3,8	7,8
30-34	629	620	1 249	4,4	4,3	8,7
25-29	464	520	985	3,2	3,6	6,8
20-24	359	386	745	2,5	2,7	5,2
15-19	309	302	611	2,1	2,1	4,2
10-14	305	314	619	2,1	2,2	4,3
5-9	358	309	667	2,5	2,1	4,6
0-4	264	267	531	1,8	1,9	3,7
Łącznie:	7 814	6 616	14 430	54,1	45,9	100

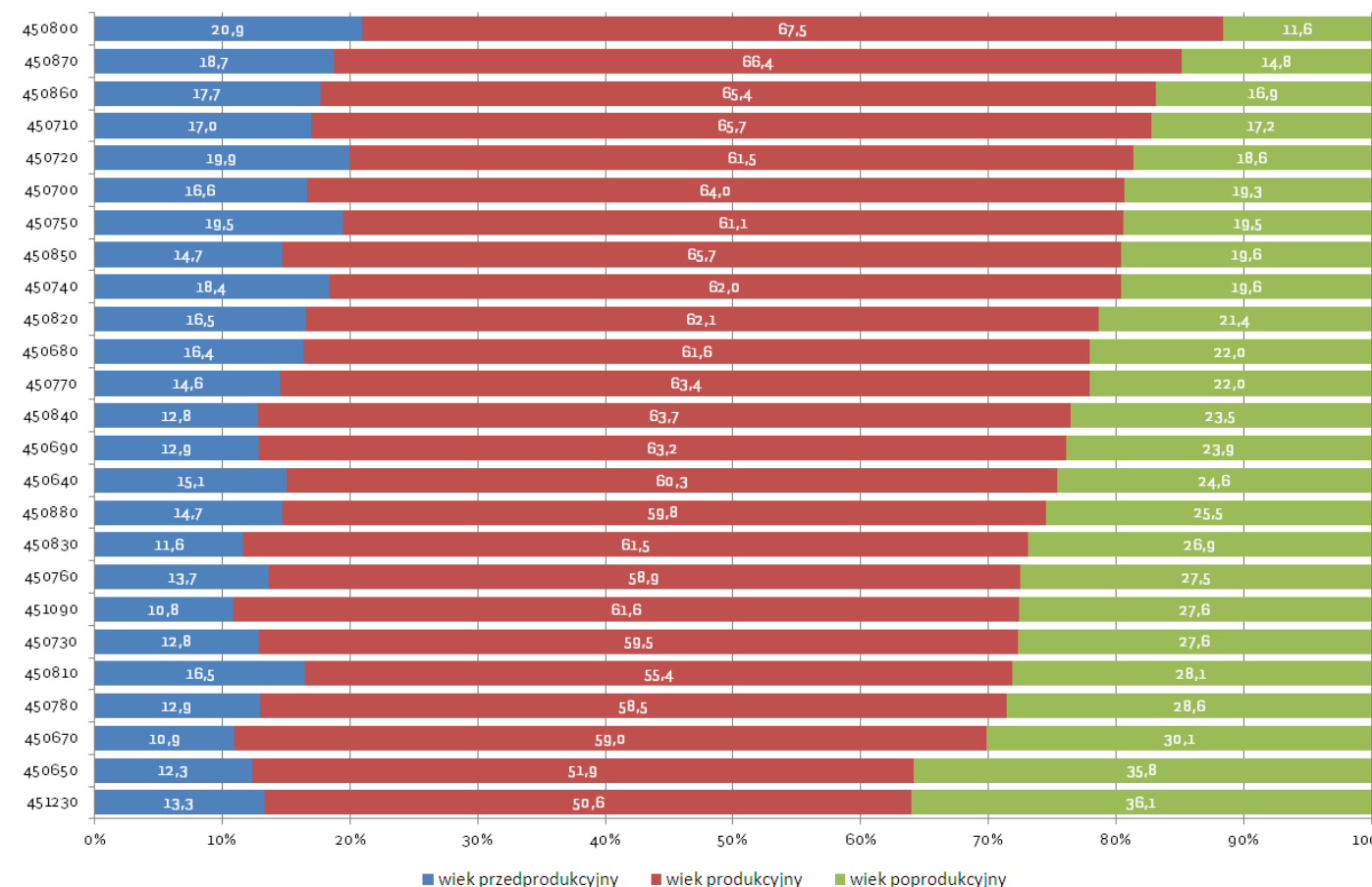
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Wśród wielu miar procesu starzenia się ludności warto zwrócić szczególną uwagę na współczynnik wyrażający stosunek liczby dzieci w wieku 0 – 9 lat do liczby osób w wieku 60 i więcej. W przypadku analizowanego obszaru wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 4,3 wskazując na bardzo starą strukturę demograficzną obszaru.

Na analizowanym obszarze udział liczby dzieci w wieku przedszkolnym (3-5 lat) w populacji wynosi zaledwie 3%, a w wieku szkolnym (6-12 lat) 5,4%.

W najbliższym sąsiedztwie (w odległości do 1 km od granic obszaru) mieszkańcy dysponują kilkunastoma przedszkolami (na terenie badanego obszaru zlokalizowane są cztery placówki) oraz kilkunastoma szkołami podstawowymi (dwie placówki na terenie badanego obszaru) co całkowicie zaspokaja lokalne potrzeby.

Mały przyrost naturalny może wskazywać na potencjalny problem z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury społecznej.



Rys. III.3.3. Struktura ekonomiczna ludności analizowanego obszaru wg rejonów statystycznych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

PODSUMOWANIE

Alarmujący jest fakt, iż **w stosunku do 2007 roku, liczba mieszkańców analizowanego obszaru zmalała o blisko 16%** (co stanowi ponad 2 700 os.). Należy zastanowić się co do możliwych działań powstrzymujących to negatywne zjawisko. Za najważniejsze działania należy uznać prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej, przygotowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadzenie mikro ulepszeń w obszarach mieszkaniowych.

Równie niepokojące jak wyludnianie się analizowanego obszaru jest zjawisko **starzenia się lokalnej społeczności**. Proces ten powoduje zmianę potrzeb użytkowników analizowanego obszaru, co wymusza konieczność przededefiniowania roli obiektów publicznych tj. szkoły, ośrodki kultury, tak by wychodziły naprzeciw nowej grupie użytkowników (Uniwersytet III wieku, Kluby seniora itp.).

Przeprowadzone analizy wskazują na **bardzo silne wewnętrzne zróżnicowanie grup struktury ekonomicznej ludności**. W obszarze opracowania występują rejony, w obrębie których odnotowano wysoki odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym sięgający nawet ponad 36%. Wymagają one w pierwszej kolejności podjęcia działań, które będą dostosowały istniejące zagospodarowanie do zmieniających się potrzeb użytkowników.

Należy mieć na uwadze, że **zmieniająca się struktura demograficzna będzie negatywnie wpływała na zdolność mieszkańców do ponoszenia nakładów na utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych**. Konieczne jest zatem przygotowanie działań osłonowych, tak by nie doszło do dodatkowych migracji oraz zmiany funkcji istniejących lokali z mieszkaniowych na usługowe lub biurowe.

Coraz mniejsza liczba dzieci wskazuje na konieczność zastanowienia się na przyszłą funkcją istniejących obiektów oświatowych. Być może powinny one ewoluować w kierunku centrów społecznej aktywności.



fot. J. Jeżak

4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Obszar objęty analizą obejmuje ponad 265 ha. W strukturze przestrzennej dominują tereny zurbanizowane, które obejmują 93% obszaru. Tylko niewielką część zajmują tereny zieleni niskiej oraz tereny wód płynących.

Grupom terenów o najwyższym udziale są tereny usługowe, które obejmują ponad 28% analizowanego obszaru. W grupie tej dominują tereny usług publicznych. Jedynie nieco ponad 9% obszarów zajmowanych jest przez usługi komercyjne. W granicach opracowania swoją siedzibę mają liczne urzędy i instytucje publiczne tj. m.in.: Lubelski Urząd Wojewódzki, Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego, Starostwo Powiatowe, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Miasta Lublin, Sąd Okręgowy i Rejonowy, Prokuratura, Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury, Urząd Skarbowy, Siedziba NBP, zespół obiektów ochrony zdrowia (Klinika okulistyczna, Szpital Kliniczny nr 1, Specjalistyczne przychodnie), Siedziba Kurii Lubelskiej, Metropolitalne Seminarium Duchowne, Uniwersytet Medyczny, Uniwersytet Przyrodniczy, Uniwersytet Marii-Curie Skłodowskiej, Teatr im. Osterwy, Teatr Stary, Biblioteka Publiczna czy też Centrum Kultury.

Drugą największą grupą stanowią tereny infrastruktury komunalnej. Istotną pozycją na liście terenów znajdujących się w tej grupie zajmują grunty zespołu cmentarzy, którego powierzchnia stanowi blisko 7% całego obszaru opracowania. Duży obszar zajmują również tereny dróg publicznych, których łączna powierzchnia zajmuje ponad 48 ha (co stanowi ponad 18% obszaru opracowania).

Tereny mieszkaniowe zajmują jedynie nieco ponad 57 ha, co stanowi jedną piątą wszystkich terenów objętych opracowaniem. W obszarze opracowania dominuje zabudowa wielorodzinna, która zajmuje blisko 54 ha.

11% obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym opracowaniem wybudowano przed 1900 roku, łączna powierzchnia zabudowy tych obiektów to 14% łącznej powierzchni zabudowy. Udział liczb budynków powstałych przed 1945 rokiem wynosi 40%.

Średni wiek zabudowy na analizowanym terenie wynosi 71 lat, przy czym średni wiek zabudowy o charakterze biurowym i handlowo usługowym wynosi 59 lat a zabudowy mieszkalnej wynosi 80 lat. Najstarszymi budynkami na analizowanym obszarze są obiekty o charakterze oświatowym, naukowym, kulturalnym oraz sakralnym, których średni wiek wynosi 97 lat.

Średnia liczba kondygnacji nadziemnych istniejącej zabudowy wynosi 2,23. Generalnie występuje tylko kilka miejsc gdzie średnia liczba kondygnacji zabudowy jest wyższa od czterech. W przypadku zabudowy biurowej i handlowo usługowej średnia liczba kondygnacji wynosi 2,74.

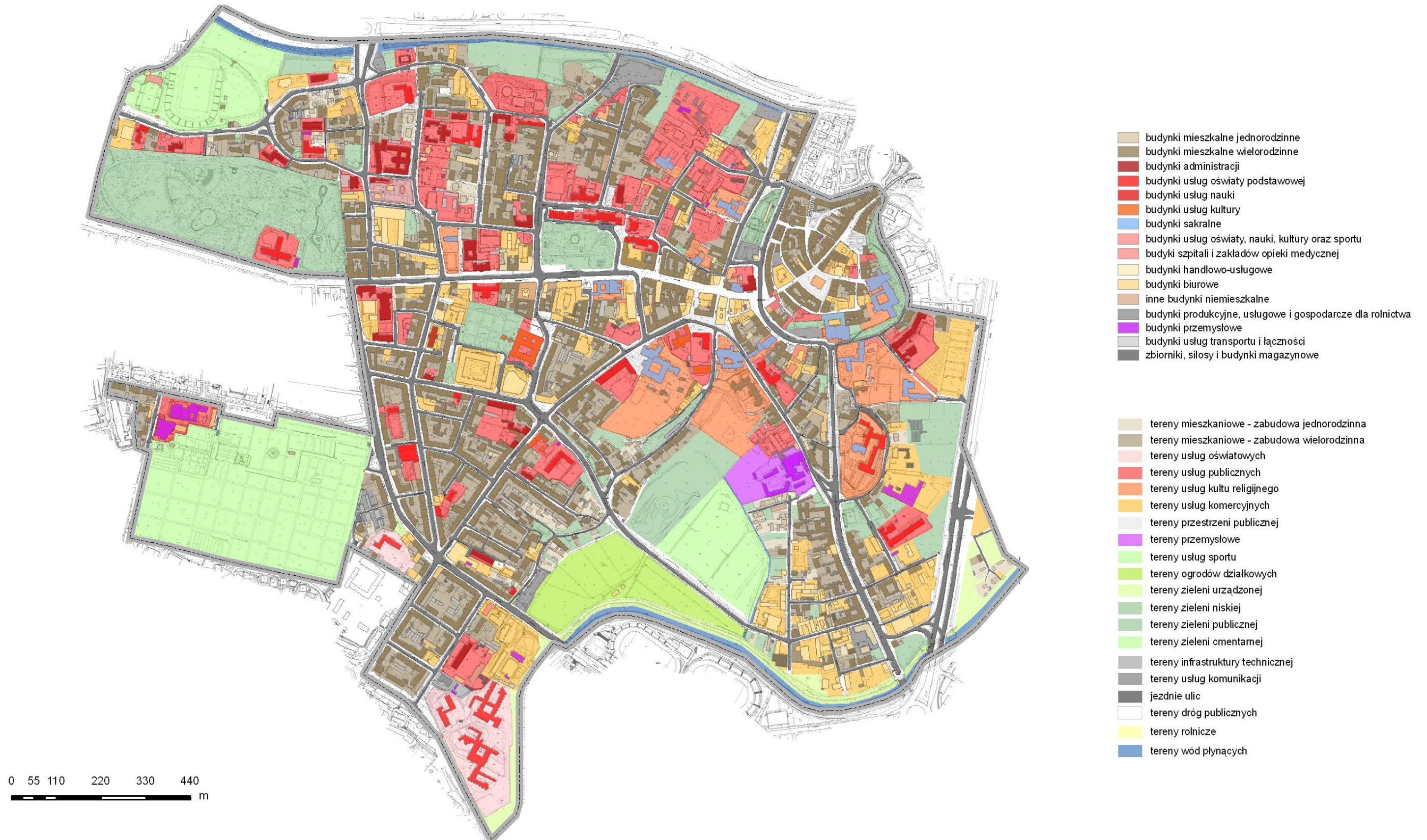
Tab. III.4.1. Struktura użytkowania terenów na analizowanym obszarze

Lp.	Kategoria terenu	Symbol	Powierzchnia w ha	Udział %
TERENY ZURBANIZOWANE			247,1	93,15
Tereny mieszkaniowe			57,68	21,74
1.	Zabudowa jednorodzinna	MW	53,7	20,24
2.	Zabudowa wielorodzinna	MN	3,98	1,50
Tereny usługowe			75,65	28,52
3.	Tereny usług publicznych	UP	31,08	11,72
4.	Tereny usług oświaty	UO	5,26	1,98
5.	Tereny usług kultu religijnego	UKR	13,35	5,03
6.	Tereny usług komercyjnych	UC	24,74	9,33
7.	Tereny przestrzeni publicznej	PM	1,22	0,46
Tereny przemysłowe i ugorów miejskich			2,66	1,00
8.	Tereny przemysłowe	P	2,13	0,80
9.	Tereny ugorów miejskich	UM	0,53	0,20
Tereny infrastruktury komunalnej			69,28	26,11
10.	Tereny zieleni cmentarnej	ZC	17,83	6,72
11.	Tereny infrastruktury technicznej	IT	0,36	0,14
12.	Tereny usług komunikacji	UK	2,92	1,10
14.	Tereny dróg publicznych	KD,KDJ	48,17	18,15
Tereny sportu i rekreacji			41,82	15,77
15.	Tereny usług sportu	US	11,42	4,31
16.	Tereny ogrodów działkowych	OD	5,53	2,08
17.	Tereny zieleni urządzonej	ZU	5,21	1,97
18.	Tereny zieleni publicznej	ZP	19,66	7,41
TERENY OTWARTE			18,18	6,85
19.	Tereny zieleni niskiej	ZN	13,43	5,06
20.	Tereny wód płynących	WS	4,75	1,79
Razem:			265,28	100,00

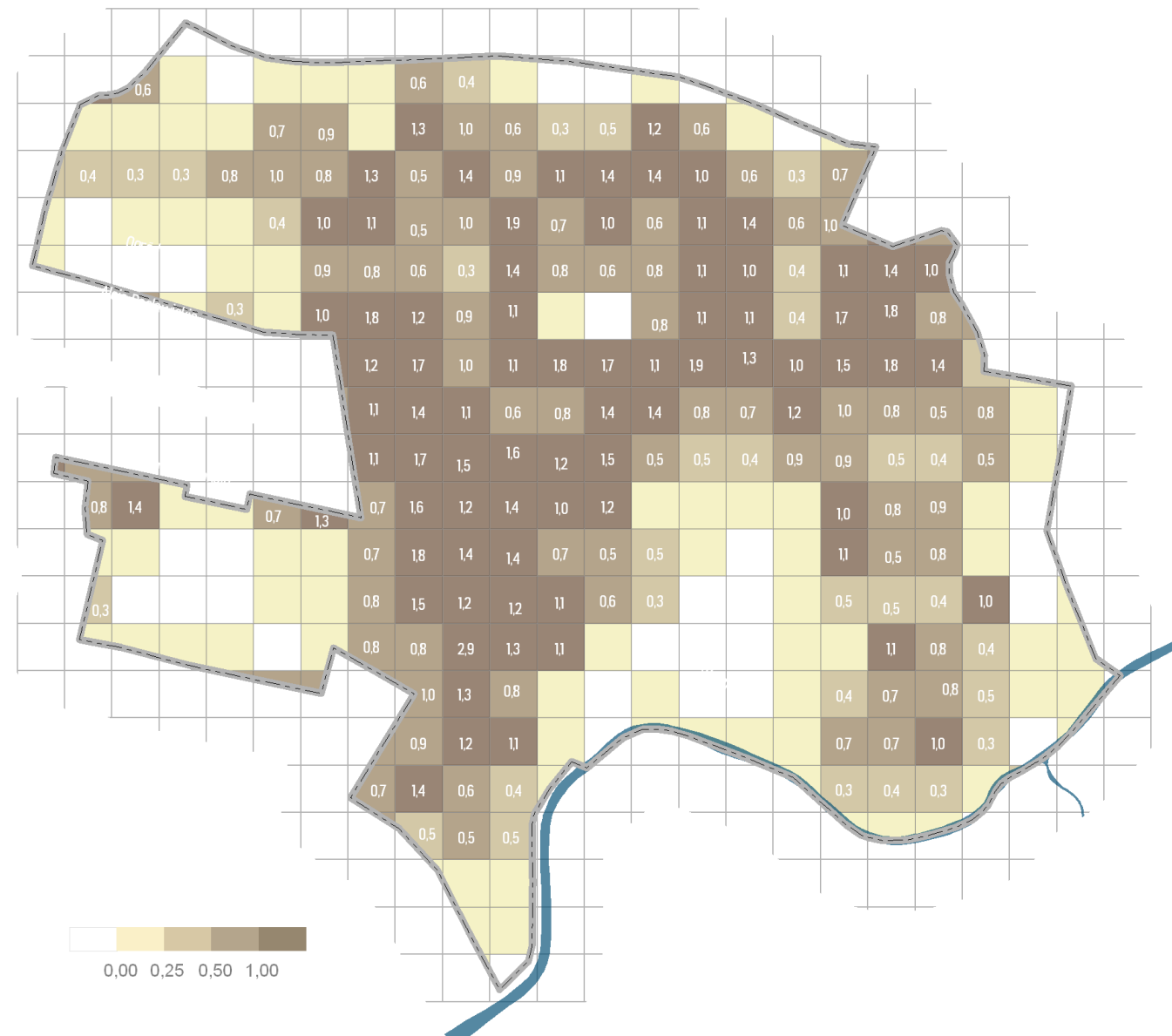
Źródło: *opracowanie własne*

Najwyższa jest średnia liczba kondygnacji budynków mieszkalnych, która wynosi na analizowanym obszarze 3,35. Na większej części obszaru objętego analizą średnia liczba kondygnacji zabudowy mieszkalnej wynosi od 3 do 4.

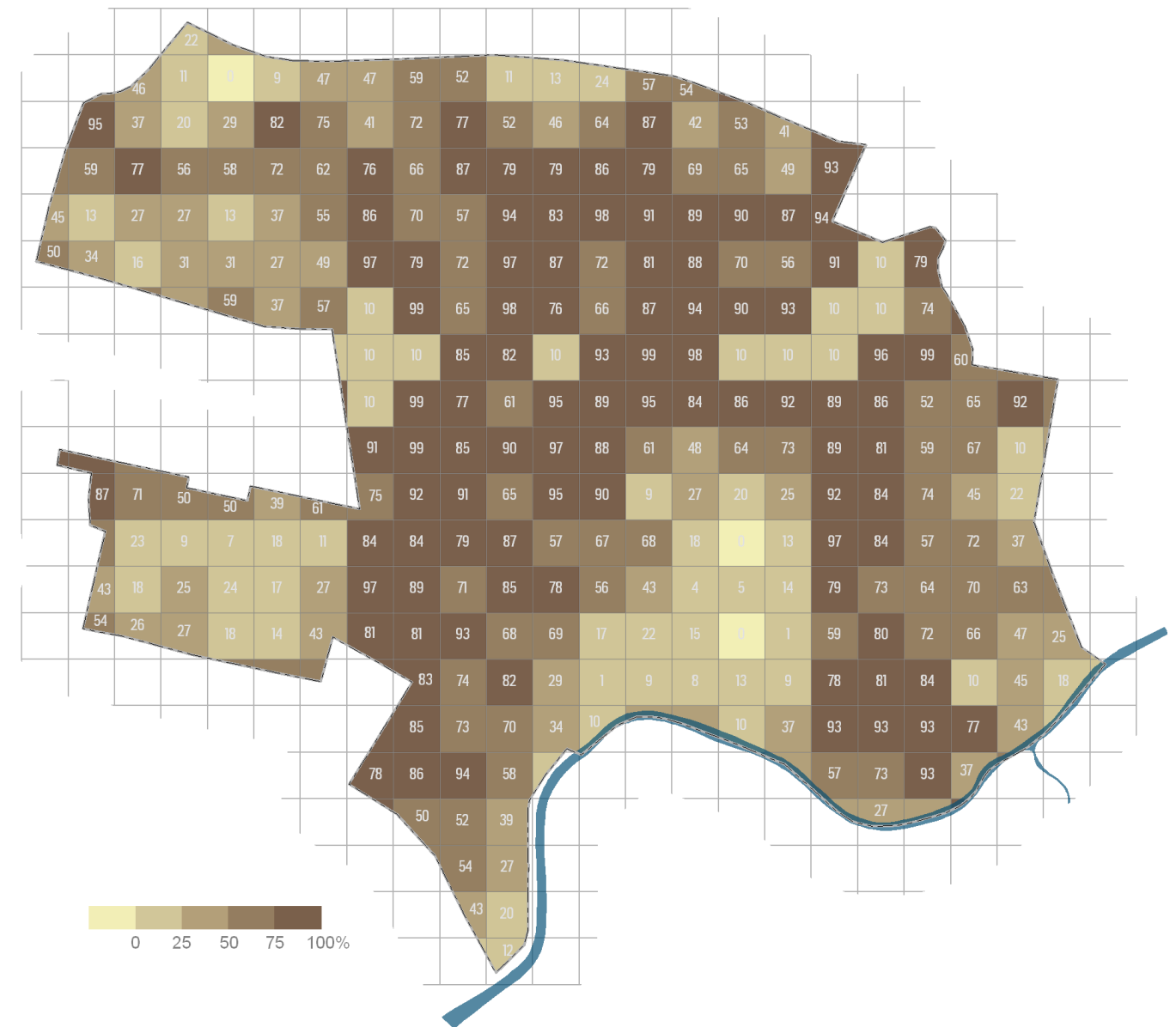
Średnia intensywność zabudowy na analizowanym obszarze wynosi 0,66. Tak niskie wskaźnik wynika jednak z ujęcia w statystykach terenów niezabudowanych. Na obszarach zwartej zabudowy wskaźnik ten waha się od 0,7 do nawet 2,9. Świadczy to o wysokiej intensywności zagospodarowania obszarów objętych analizą.



Rys. III.4.1. Inwentaryzacja urbanistyczna obszaru objętego analizą
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



Rys. III.4.2. Diagram wskaźnika intensywności zagospodarowania w module siatki
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



Rys. III.4.3. Diagram wskaźnika zainwestowania terenu w module siatki
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



Rys. III.4.4. Budynek przy ul. Czechowskiej 8



Rys. III.4.5. Budynek mieszkalny położony przy ul. Niecałej

foto. J. Jeżak

PODSUMOWANIE

Obszar objęty analizą charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem zurbanizowania. Wysoka gęstość zaludnienia, duża gęstość zabudowy, przy jednoczesnym stosunkowo małym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej jest czynnikiem wpływającym na niższą jakość życia w analizowanym obszarze.

Istotnym czynnikiem, który powinien być brany pod uwagę jest **długi okres eksploatacji zabudowy znajdującej się na analizowanym terenie**. Średni wiek zabudowy wynosi 71 lat. Obszary na których średni wiek zabudowy przekroczył 90 lat zajmują ponad 23% obszaru objętego analizą.

Istotną cechą analizowanego terenu jest ukształtowana sylweta śródmiejskiej zabudowy. W obszarze opracowania występują jedynie nieliczne przykłady obiektów tworzących poprzez swoją ponadprzeciętną wysokość lub gabaryty dysonans w przestrzeni. Wartość tę należałoby chronić poprzez wyeliminowanie w przyszłości inwestycji mogących zakłócić ten tak dobrze zachowany układ urbanistyczny. **Niezbędne jest zatem objęcie obszaru objętego ewaluacją planem lub planami miejscowymi**. Jest to na dzień dzisiejszy jedyny skuteczny mechanizm ochrony przestrzeni.

W analizowanym obszarze dostrzegalny jest chaos reklamowy. Narasta on w obszarach o nieuporządkowanej strukturze zabudowy, blisko ciągów komunikacyjnych, niemniej i w centralnym obszarze śródmieścia dostrzegalne są przykłady reklam obniżających walory architektoniczne istniejącej zabytkowej zabudowy. W tym kontekście dla wsparcia procesu odnowy tej części Lublina **konieczne jest objęcie znacznej części zabytkowego założenia urbanistycznego regulacjami Parku Kulturowego**, które pozwoliłyby skuteczniej chronić budynki przed chaotyczną reklamą.

5. KOMUNIKACJA

Z uwagi na swoje centralne położenie analizowany obszar jest bardzo dobrze skomunikowany. Położenie w centrum miasta powoduje jednak, że w sąsiedztwie obszaru lub bezpośrednio poprzez analizowany teren, przebiegają kluczowe dla miasta trasy komunikacyjne (zarówno tranzytowe jak wewnątrzmięskie).

Największe natężenie ruchu obserwowane jest na pełniących funkcje tranzytową alejach Solidarności (droga krajowa nr 12) oraz Unii Lubelskiej (droga wojewódzka nr 835). Aleje pełnią rolę ulic ruchu przyspieszonego. Ulice te stanowią silną barierę przestrzenną odgradzając analizowany obszar od północy i wschodu od pozostałej części miasta.

W zachodniej części, już poza granicami analizowanego obszaru (200m od granic opracowania), przebiegają ulice Poniatowskiego i Sowińskiego pełniące rolę obwodnicy śródmiejskiej (drogi główne). Od południa układ drogowy domykają przebiegająca poza granicami opracowania aleja Zygmuntowska oraz aleja J. Piłsudskiego (częściowo w granicach).

Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice zbiorcze (ul. Piłsudskiego, 3 maja, Dolna 3 maja, Lipowa oraz Narutowicza), uzupełniane przez ulice lokalne i dojazdowe.

W granicach opracowania znalazły się również ciągi piesze i pieszo-jezdne, wytyczone w sąsiedztwie zabytkowej zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia (np. początkowy odcinek Krakowskiego Przedmieścia, ul. Kozia, ul. Przechodnia). Łącznie na obszarze objętym analizą znajduje się 29,2 km ulic, z czego 11 km to ulice jednokierunkowe (37% wszystkich ulic).

W obszarze opracowania konieczne jest uporządkowanie istniejących ciągów pieszych. Wymagają one remontów, wytyczenia nowych tras umożliwiających większą transparencję obszaru objętego analizą.

Udział terenów komunikacji wynosi ponad 18% (głównie tereny dróg publicznych), a powierzchnia terenów komunikacyjnych przypadająca na jednego mieszkańca wynosi 35 m².

Liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych na analizowanym obszarze wynosi ponad 5 tys. Średnio na jedno gospodarstwo domowe przypada więc 0,86 m. p. (przy założeniu 2,45 osoby w gospodarstwie – dane GUS dla Lublina). Dane te wskazujące na niewystarczającą liczbę miejsc postojowych, potwierdzają słuszność wprowadzenia na dużej części obszaru objętego analizą strefy płatnego parkowania. Obecnie strefa obejmuje obszar o powierzchni 106,82 ha, co stanowi ponad 40% obszaru objętego analizą.

W granicach analizowanego obszaru i w bezpośrednim jego sąsiedztwie (w odległości 100 metrów dościa pieszego) znajduje się 27 przystanków (autobusowych i trolejbusowych),

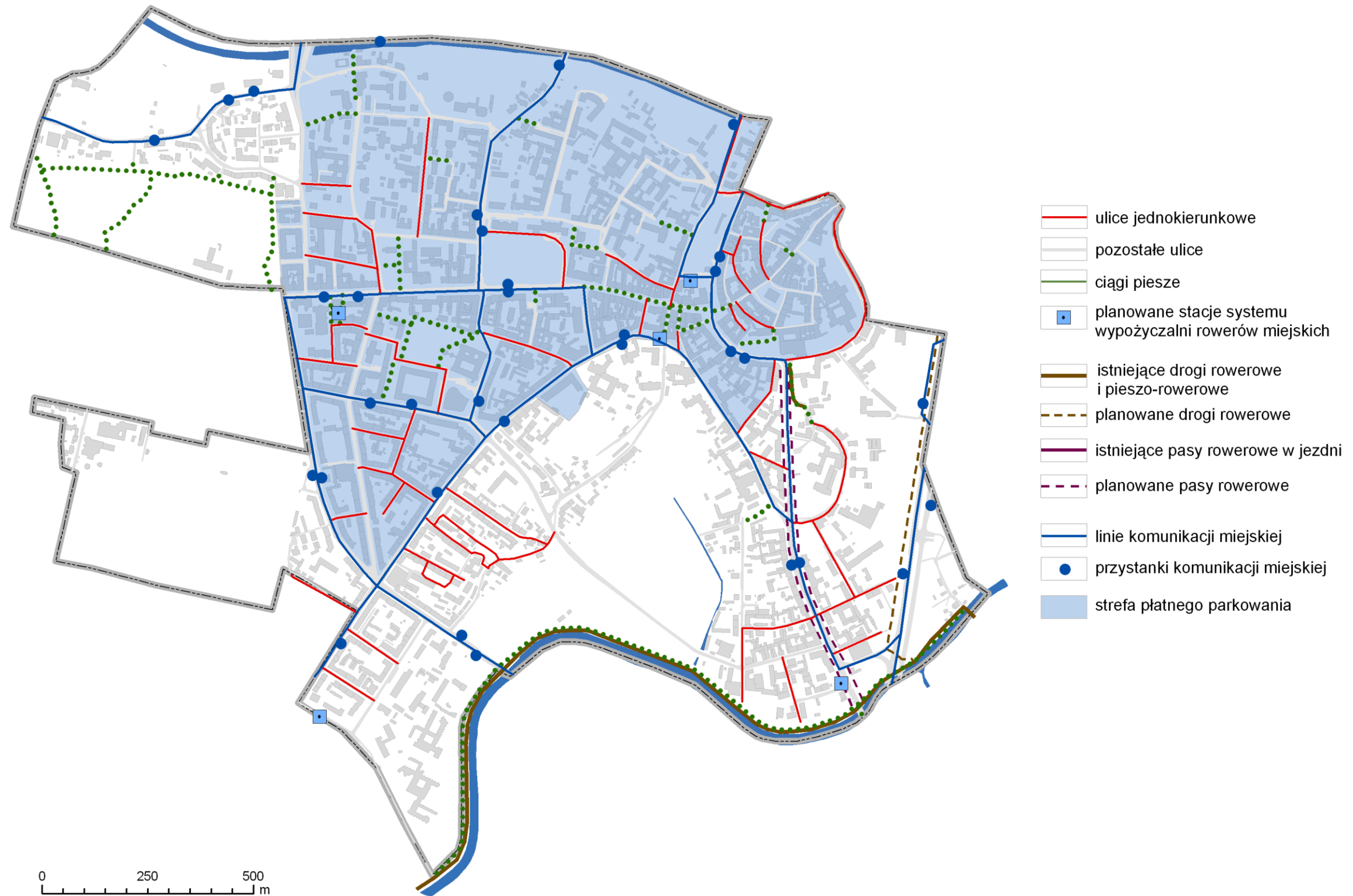
dających możliwość dojazdu w niemal każdy rejon miasta. Oferta komunikacji zbiorowej na analizowanym terenie jest bardzo dobra.

Bardzo dobrym rozwiązaniem jest wprowadzony przez Zarząd Transportu Miejskiego w Lublinie specjalny bilet sprzedawany po niższej cenie, uprawniający pasażerów do poruszania się w obrębie strefy płatnego parkowania komunikacją miejską. Rozwiązanie to bez wątpienia może zachęcać mieszkańców innych obszarów miasta do pozostawiania samochodu poza strefą płatnego parkowania.

Przez analizowany obszar przebiega szereg linii autobusowych (1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 39, 40, 44, 55, 56, 57, 74, 718, 909, 951) oraz wszystkie lubelskie linie trolejbusowe (150, 151, 152, 153, 155, 156, 158, 160). Obszar obsługują dodatkowo linie nocne N1, N2, N3. Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przystanku komunikacji miejskiej na analizowanym obszarze wynosi 213 m. Wartość tego wskaźnika jest bardzo dobra, wskazując na optymalną dostępność komunikacji publicznej.



Rys. III.5.1. Ulica Krakowskie Przedmieście w rejonie Sądu Rejonowego
 fot. J. Jeżak



Rys. III.5.2. Komunikacja w obszarze objętym analizą

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Po północnej stronie alei Solidarności zlokalizowany jest Główny Dworzec Autobusowy, a w odległości około 2km na południe od centrum analizowanego obszaru znajduje się budynek stacji kolejowej Lublin, oferujący liczne połączenia regionalne, krajowe oraz połączenie do Kijowa. Analizowany obszar jest zatem dostępny zarówno dla mieszkańców Lublina jak i osób spoza miasta.

Drogi rowerowe w Lublinie nie stanowią spójnego systemu, istniejące odcinki są najczęściej pofragmentowane. Infrastruktura rowerowa jest uboga i nie wystarczająca w stosunku do wzrastającej popularności roweru jako środka codziennego transportu.

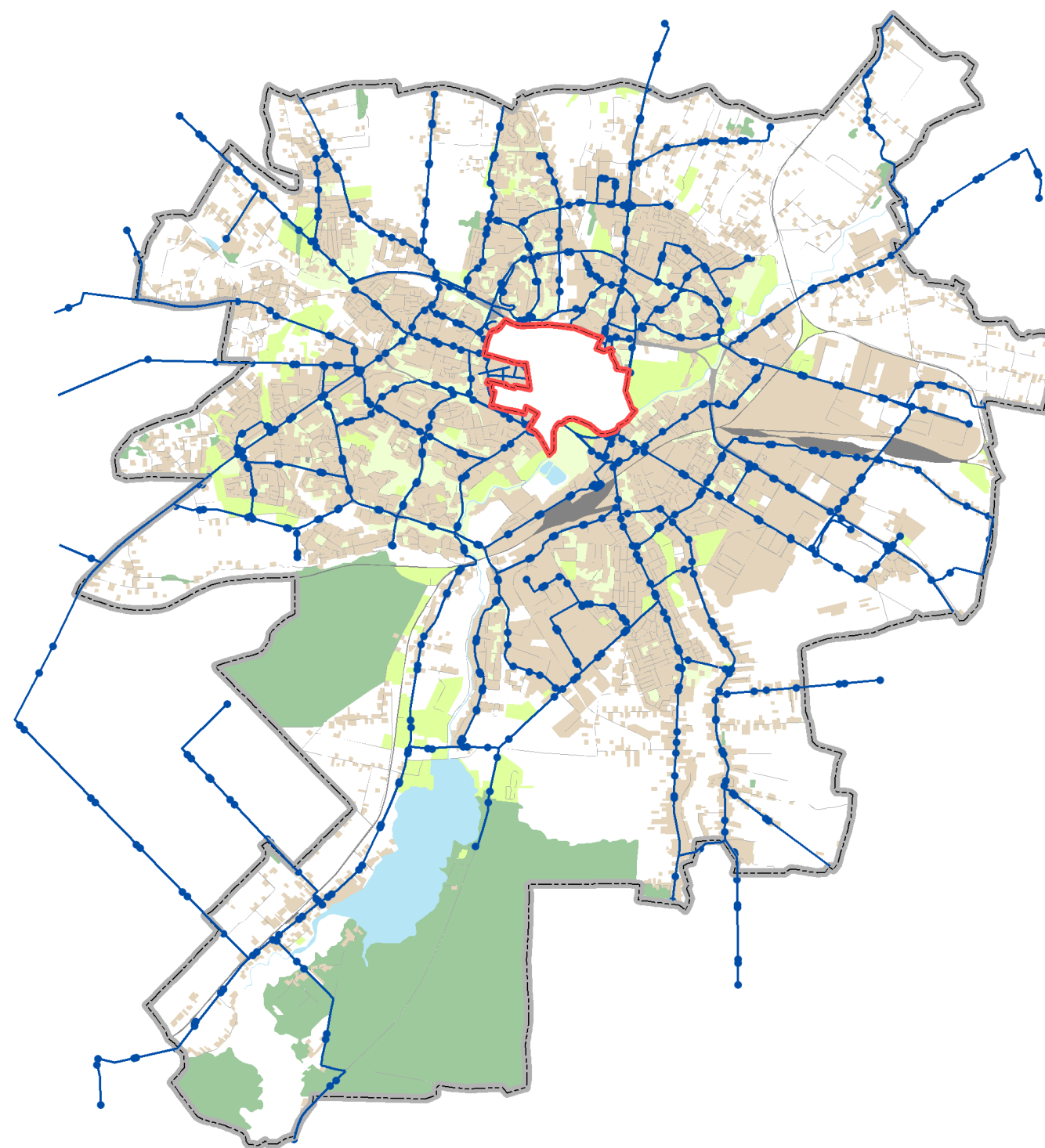
Na południowej granicy analizowanego obszaru, na północnym brzegu Bystrzycy przebiega istniejąca droga rowerowa. W sąsiedztwie (w odległości do kilkuset metrów) znajdują się ponadto istniejące drogi rowerowe wzdłuż części ulicy Poniatowskiego, wzdłuż alei Smorawińskiego i alei Andersa, ulicy Kiepury, Lubelskiego Lipca 80, Filaretów, a także pasy rowerowe w ulicy Krochmalnej. Planowane są uzupełnienia, m. in. poprzez budowę nowych dróg rowerowych w ciągu alei Unii Lubelskiej i części ulic Podzamcze i Lwowskiej oraz wyznaczenie pasów rowerowych wzdłuż jezdni w ciągu ulicy Zamojskiej, Wyszyńskiego, Radziszewskiego, Kalinowszczyzna, Łęczyńska oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.

W trakcie są prace nad uruchomieniem systemu wypożyczalni rowerów miejskich. Wg planów do dyspozycji będzie około 400 rowerów dostępnych w 40 stacjach na terenie całego miasta. W obrębie analizowanego obszaru znajdą się cztery stacje. System ten buduje gmina Lublin w partnerstwie z Wojewódzkim Ośrodkiem Ruchu Drogowego przy wsparciu finansowym z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, a termin zakończenia realizacji projektu to 30 września 2014 roku.



Rys. III.5.3. Ścieżka rowerowa wzdłuż Bystrzycy

fol. J. Jeżak



Rys. III.5.4. Linie komunikacji miejskiej powiązane z obszarem opracowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

PODSUMOWANIE

Obszar analizy **nie wymaga inwestycji w zakresie poprawy funkcjonowania podstawowego układu drogowego**. Wskazane jest raczej ograniczenie komunikacji indywidualnej w obszarze opracowania na rzecz komunikacji publicznej, rozwój infrastruktury rowerowej oraz ułatwienia ruchu pieszego.

Niezbędne jest **uporządkowanie istniejących ciągów pieszych**. Wymagają one remontów, **wytyczenia nowych tras umożliwiających większą transparencję obszaru objętego analizą**.

Ważnym problemem śródmieść jest **niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych**. Niewystarczająca liczba miejsc postojowych w stosunku do liczby mieszkańców, potwierdza **słuszność wprowadzenia na dużej części obszaru objętego analizą strefy płatnego parkowania**. W przyszłości należałoby rozważyć możliwość powiększenia strefy w kierunku południowym (wzdłuż ulicy Wyszyńskiego).

Bardzo wysoko należy ocenić ofertę komunikacji publicznej. Należy rozwijać inicjatywy mające na celu **ograniczenie ruchu samochodowego w obszarze opracowania poprzez promocje wykorzystania komunikacji zbiorowej**. Celowe byłoby umożliwienie bezpłatnego korzystania z miejskich rowerów przez osoby, które zdecydują się pozostawić samochód poza strefą parkowania.

Istniejąca w granicach opracowania **infrastruktura rowerowa jest uboga i nie wystarczająca w stosunku do wzrastającej popularności roweru** jako środka codziennego transportu. Konieczne jest powiązanie ścieżki rowerowej przebiegającej wzdłuż Bystrzycy, z historycznym centrum oraz ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż ul. Krakowskie Przedmieście oraz doliny Czechówki.



Rys. III.5.5. Strefa płatnego parkowania – parkomat na ulicy Szewskiej
 fot. J. Jeżak

6. UWARUNKOWANIA PRAWNE

W obszarze objętym analizą ponad połowa nieruchomości należy do podmiotów publicznych (57,27%). W rękach samorządu gminnego znajduje się jedynie blisko 32% gruntów, z czego czysta własność gminy obejmuje 36,84 ha (13,89% gruntów objętych analizą). Kwestia własności gruntów jest istotna z uwagi na stopień oddziaływania samorządu na właścicieli nieruchomości. Na tych terenach samorząd miejski ma największy i najszybszy wpływ na kształt procesów zachodzących w przestrzeni.

Drugim podmiotem publicznym dysponującym znacznym majątkiem na terenie objętym analizą jest Skarb Państwa, który dysponuje 64 ha gruntów, które stanowią ponad 24% obszaru objętego opracowaniem. Grunty Skarbu Państwa to głównie tereny pod drogami, instytucjami kultury i oświatowymi, a także teren istniejącego browaru Perła (Browary Lubelskie S.A.).

Zdecydowanie najmniej gruntów posiada powiat lubelski, który jest właścicielem jedynie niecałych 4 ha gruntów na analizowanym obszarze.

Duża część gruntów znajdujących się w centrum miasta znajduje się w rękach prywatnych (42,73%), gdzie możliwości oddziaływania są mniejsze. Łącznie w rękach osób fizycznych i podmiotów prawnych znajduje się 113 ha gruntów. Grunty osób fizycznych obejmują 16,5% obszaru objętego analizą, a grunty osób prawnych stanowią, aż 26% analizowanego obszaru.

Obszar analizy nie jest objęty regulacjami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie prowadzone są również prace zmierzające do opracowania takiego dokumentu. Proces inwestycyjny realizowany jest na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy.

PODSUMOWANIE

Analizując rozlokowanie poszczególnych grup nieruchomości należy stwierdzić, że na analizowanym obszarze występuje **duże wymieszanie różnych form własności gruntów**. Zwarte obszary, stanowiące własność jednego podmiotu występują jedynie w granicach Ogrodu Saskiego, terenu klubu Sportowego Lublinianka przy ul. Leszczyńskiego oraz po północnej stronie ul. Rusalki.

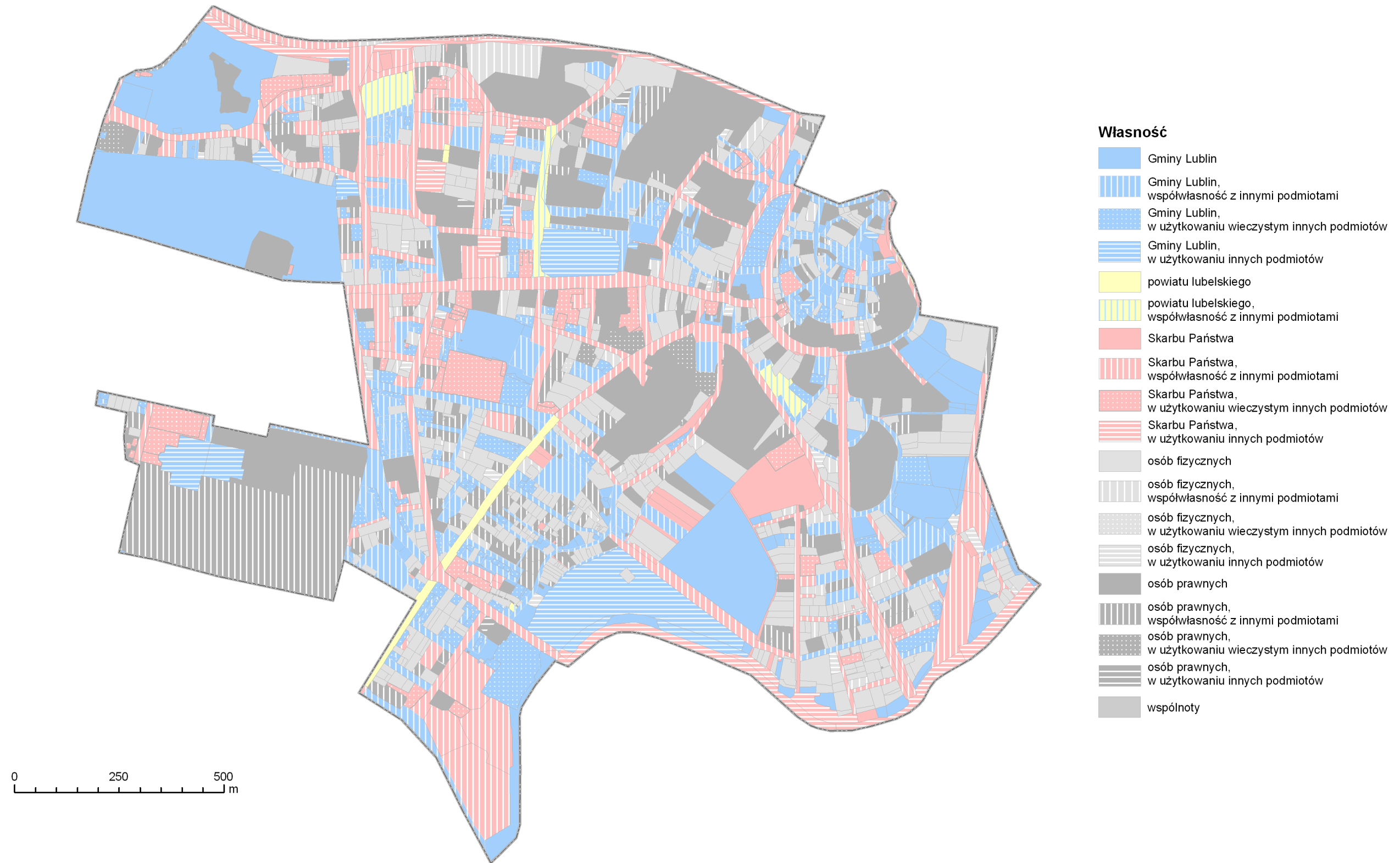
Takie ukształtowanie stanu własności bardzo **komplikuje proces rewitalizacji tej części miasta**. Duża fragmentacja własności powoduje, że w przypadku realizacji projektów konieczne jest uzgadnianie działań z różnymi podmiotami, często reprezentującymi różne stanowiska.

Tab. III.6.1. Stan własności i władania na analizowanym obszarze

Lp.	Własność	Powierzchnia w ha	Udział w %
	Gminy Lublin	83,69	31,55
1.	Gminy Lublin	36,84	13,89
2.	Gminy Lublin, współwłasność z innymi podmiotami	25,97	9,79
3.	Gminy Lublin, w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów	10,11	3,81
4.	Gminy Lublin, w użytkowaniu innych podmiotów	10,77	4,06
	Powiatu lubelskiego	3,89	1,47
5.	Powiatu lubelskiego	1,38	0,52
6.	Powiatu lubelskiego, współwłasność z innymi podmiotami	2,51	0,95
	Skarbu Państwa	64,33	24,25
7.	Skarbu Państwa	4,40	1,66
8.	Skarbu Państwa, współwłasność z innymi podmiotami	44,46	16,76
9.	Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów	8,73	3,29
10.	Skarbu Państwa, w użytkowaniu innych podmiotów	6,75	2,54
	Osób fizycznych	43,77	16,50
11.	Osób fizycznych	37,58	14,17
12.	Osób fizycznych, współwłasność z innymi podmiotami	4,93	1,86
13.	Osób fizycznych, w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów	0,07	0,03
14.	Osób fizycznych, w użytkowaniu innych podmiotów	1,18	0,44
	Osób prawnych	69,34	26,14
15.	Osób prawnych	43,82	16,52
16.	Osób prawnych, współwłasność z innymi podmiotami	23,58	8,89
17.	Osób prawnych, w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów	1,65	0,62
18.	Osób prawnych, w użytkowaniu innych podmiotów	0,29	0,11
19.	Wspólnoty	0,25	0,09
	Łącznie:	265,27	100,00

Źródło: opracowanie własne

W tym kontekście konieczne jest prowadzenie **czytelnej polityki informacyjnej w zakresie podejmowanych działań rewitalizacyjnych**. Niezbędnym elementem poprzedzającym podejmowane działania powinny być **konsultacje z wszystkimi zainteresowanymi interesariuszami**.



Rys. III.6.1. Stan własności w obszarze opracowania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



Nowy budynek mieszkaniowo-biurowy na zamknięciu ul. Spokojnej



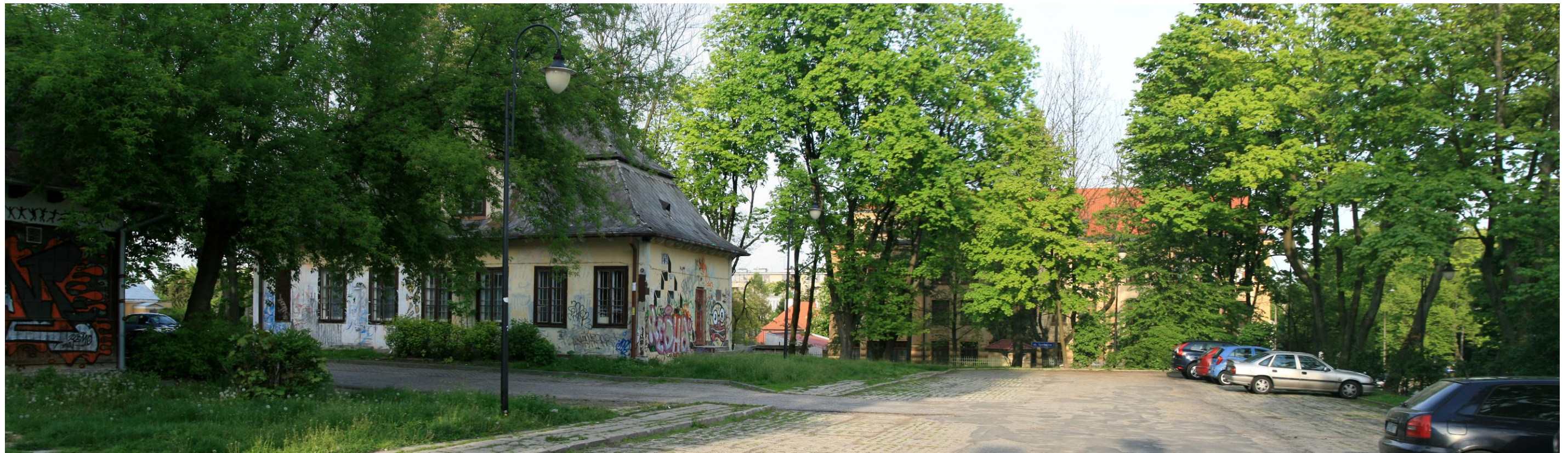
Budowa nowego obiektu na zamknięciu ul. Hipotecznej



Budynek Sądu Rejonowego przy ul. Bocznej Lubomelskiej



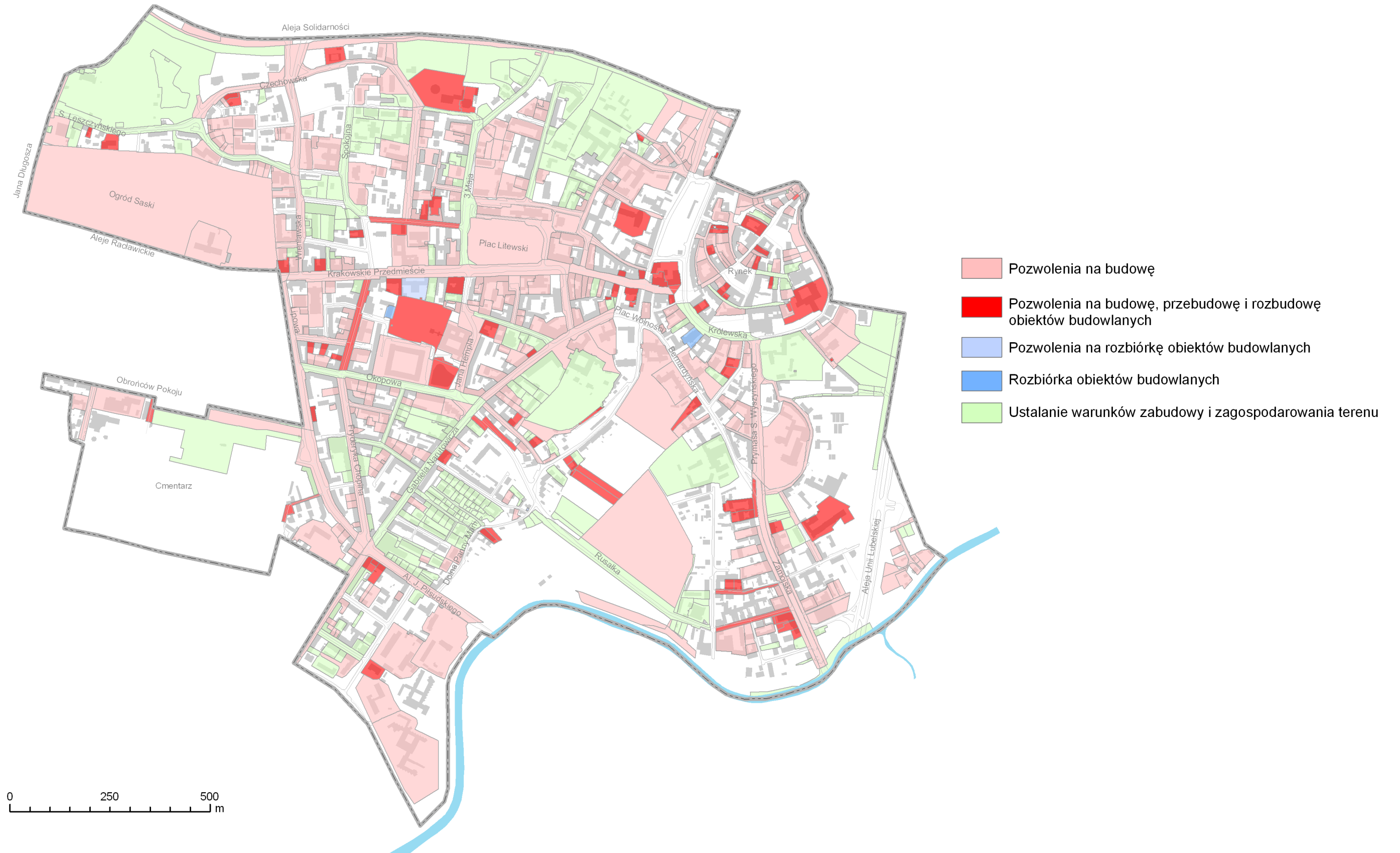
Zmodernizowana przestrzeń publiczna przed Domem Kultury przy ul. Peowiaków



Tereny objęte decyzją o warunkach zabudowy na realizację obiektów komercyjnych wewnątrz obszaru ograniczonego ulicami: Spokojną, Karskiego, Wieniawską i Tramecourta

Rys. III.6.2. Wybrane przykłady obiektów powstałych na terenie objętym opracowaniem oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę

fol. Janusz Jeżak



Rys. III.6.3. Ruch inwestycyjny na obszarze objętym opracowaniem

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

IV. SZCZEGÓŁOWA DELIMITACJA OBSZARÓW KRYZYSOWYCH

1. ZASTOSOWANA METODA

Zastosowana w opracowaniu metoda umożliwiła syntetyczne przedstawienie charakterystyki obszarów, na których kumuluje się największa liczba czynników degradujących. Analiza ta koncentruje się na ukazaniu zróżnicowania wewnątrzmijskiego, przez co możliwe jest porównanie poszczególnych obszarów i wskazanie jednostki o największym oddziaływaniu czynników uznanych za kryzysowe.

Pozyskane dane analizowano w obrębie całego wyznaczonego do analizy obszaru, odnosząc je tam gdzie było to możliwe do średniej odnotowanej w Lublinie. Opracowane na podstawie uzyskanych danych wskaźniki odniesione zostały dodatkowo do geometrycznej siatki kwadratów, tak by możliwe było w miarę precyzyjne wskazanie obszarów największym nasileniu zjawisk.

Problematyka strategicznych analiz nawiązuje do kluczowych grup problemów z jakimi spotykamy się na obszarach kryzysowych tj.:

- **mieszkalnictwo** (średni wiek zasobu, struktura zainwestowania, intensywność zabudowy),
- **edukacja** (dostęp pieszy z miejsca zamieszkania do obiektów przedszkolnych i szkolnych),
- **bezpieczeństwo** (obszary najbardziej niebezpieczne wg danych policji, odczucia mieszkańców),
- **demografia** (starzenie się społeczności, migracje, zmiany struktury ekonomicznej),
- **wykluczenie społeczne** (ubóstwo, bezrobocie),
- **baza ekonomiczna** (wielkość i stan zasobów),
- **dostępność** (usług, terenów publicznych, komunikacji publicznej),
- **dziedzictwo kulturowe** (obecność obiektów kulturowych, kontekst kulturowy),
- **zasoby przyrodnicze** (istniejące tereny zielone, powiązania tych obszarów),
- **przestrzeń publiczną** (lokalizacja przestrzeni publicznych, relacje),
- **klimat akustyczny** (odsetek terenów poddanych największej presji hałasu, udział obszarów o przekroczeniu normatywnego poziomu hałasu).

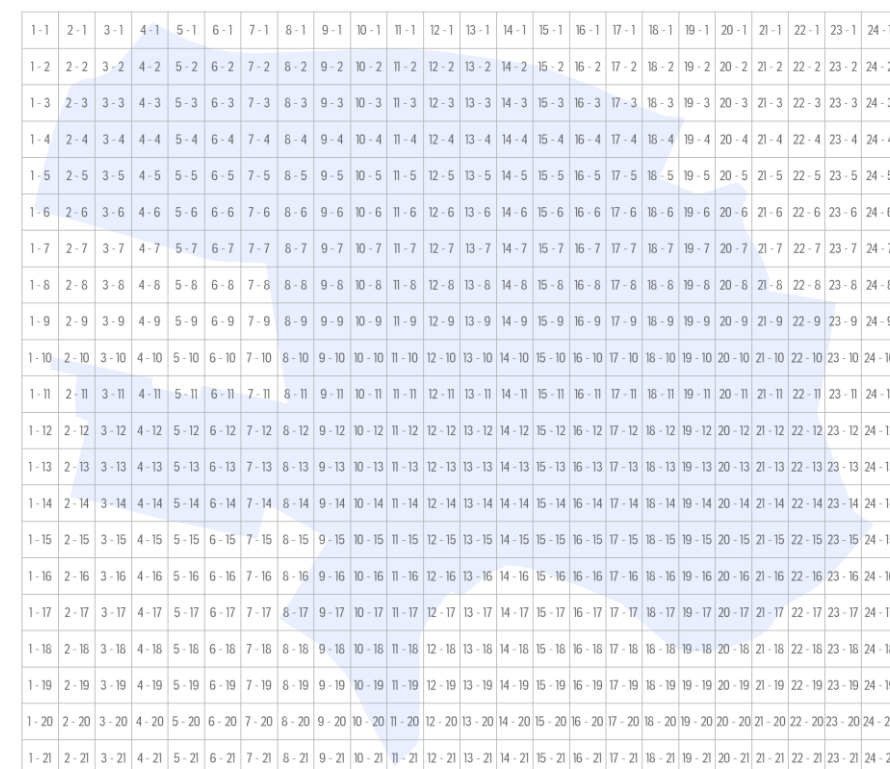
1.1. Zakres i źródła pozyskanych danych

Opracowanie wykonane zostało w dwóch zakresach: statystycznym i przestrzennym. W pierwszym obszarze zebrane zostały, przetworzone i przeanalizowane dane, których nie sposób odnieść do przestrzeni lub z przyczyn formalno-prawnych nie mogą być geolokalizowane.

Drugi typ danych objął dane powiązane z przestrzenią lub opisujące tę przestrzeń, które po przetworzeniu zostały odniesione do przyjętej jednostki referencyjnej (kwadrat o boku 100x100m).

Zebrane dane podzielono na pięć grup tematycznych odpowiadające analizowanym zagadnieniom: społecznym, przestrzennym, środowiskowym, architektoniczno-urbanistycznym i ogólnomiejskim.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych danych skonstruowano na ich bazie 36 wskaźników, które w dalszej części analizy posłużyły do wykonania wielokryterialnej analizy mającej na celu wskazanie obszaru wymagającego w pierwszej kolejności podjęcia działań rewitalizacyjnych.



■ – obszar objęty ewaluacją

Rys. IV.1.1. Podział analizowanego obszaru na 1 ha jednostki referencyjne

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Tab. IV.1.1. Zestawienie wag dla grupy wskaźników i czynników

Lp.	Grupa wskaźników	Czynnik oddziałujący na degradację przestrzeni
1.	Społeczne	Średni wiek mieszkańców
2.		Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym
3.		Odsetek mieszkańców objętych pomocą świadczenia MOPR
4.		Zmiana wysokości kwoty pomocy świadczeń z MOPR na mieszkańca w latach 2009-2012
5.		Zmiana liczby osób objętych pomocą świadczeń MOPR w latach 2009-2012
6.		Średnia kwota pomocy świadczenia MOPR na 1 mieszkańca
7.		Odsetek terenów objętych monitoringiem wizyjnym
8.		Liczba zgłoszeń na policję ogółem w 2013 r.
9.	Ekonomiczne	Odsetek gruntów stanowiących własność gminy
10.		Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy
11.		Odsetek osób pozostających bez pracy dłużej niż dwa lata
12.		Odsetek osób w wieku do 34 lat pozostających bez pracy
13.		Odsetek mężczyzn pozostających bez pracy
14.		Odsetek bezrobotnych z wykształceniem zasadniczym zawodowym lub niższym wśród bezrobotnych ogółem
15.	Środowiskowe	Powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca
16.		Udział powierzchni biologicznie czynnej
17.		Średnia odległość od miejsca zamieszkania do parku miejskiego
18.		Udział terenów na których odnotowano przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu
19.		Udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 55db Ldwn
20.		Udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 75db Ldwn
21.	Architektoniczno-urbanistyczne	Udział zabudowy powstałej przed 1900 rokiem wg powierzchni zabudowy
22.		Udział zabudowy powstałej przed 1945 rokiem wg powierzchni zabudowy
23.		Średni wiek zabudowy
24.		Powierzchnia terenów komunikacji na 1 mieszkańca
25.		Liczba miejsc parkingowych na 1 mieszkańca
26.		Średnia liczba kondygnacji naziemnych zabudowy
27.		Gęstość zaludnienia
28.		Średnia intensywność zabudowy
29.		Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy
30.		Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę
31.		Udział terenów stanowiących przestrzenie publiczne
32.	Ogólnomiejskie	Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do urzędu
33.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do punktu podstawowej opieki zdrowotnej
34.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przystanku komunikacji publicznej
35.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przedszkola
36.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do szkoły podstawowej

Źródło: opracowanie własne

Informacje, które nie mogły zostać wykorzystane przy wykonaniu analizy wielokryterialnej, a niosące istotne dla oceny sytuacji w obszarze opracowania przedstawiono w tekście raportu lub na dodatkowych kartodiagramach. Uzupełniają one obraz sytuacji w obszarze objętym analizą.

Wykorzystane w opracowaniu materiały pozyskane zostały od:

a) jednostek komórek organizacyjnych Urzędu Miasta w Lublinie tj.:

1. Wydziału Oświaty i Wychowania,
2. Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego,
3. Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów,
4. Departamentu Inwestycji i Rozwoju,
5. Wydziału Architektury i Budownictwa,
6. Wydziału Geodezji,
7. Wydziału Planowania,
8. Departamentu Zarządzania Miastem,
9. Wydziału Gospodarki Komunalnej,
10. Wieloosobowego Stanowisko Pracy ds. Nadzoru Transportu Miejskiego,
11. Departamentu Organizacji i Administracji,
12. Wydziału Spraw Administracyjnych,
13. Wydziału Projektów Nieinwestycyjnych,
14. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków.

b) pozostałych jednostek miejskich tj.:

15. Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie,
16. Miejskiego Urzędu Pracy,
17. Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie,
18. Zarządu Transportu Miejskiego,
19. Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Lublinie,
20. Zarządu Nieruchomości Komunalnych,
21. Komendy Miejskiej Policji Lublin.

Ponadto skorzystano z materiałów archiwalnych, zdjęć Narodowego Archiwum Cyfrowego, a także zbiorów fotografii autora opracowania.

1.2. Etapy metody

Ocena obszarów kryzysowych bazowała na zgromadzonych danych udostępnionych przez Urząd Miasta Lublina i inne instytucje miejskie. W ramach opracowanego raportu przyjęto założenie, że tam gdzie było to możliwe wykonane zostaną zestawienia przedstawiające dany czynnik, zjawisko w przyjętej siatce modularnej. W przypadku braku danych dla wszystkich obszarów, zgromadzone dane nie były wykorzystywane do oceny, a jedynie do sygnalizacji pewnych problemów, zjawisk.

Waloryzacji obszarów kryzysowych, w zakresie przyjętych do analizy danych objęła siedem etapów tj.:

- weryfikację i ocenę danych wejściowych,
- konwersję danych wejściowych,
- przeprowadzenie analiz branżowych w zakresie ustalonych obszarów problemowych,
- wizualizację uzyskanych wyników cząstkowych,
- standaryzację danych,
- obliczanie dla pięciu grup wyodrębnionych czynników, wskaźników syntetycznych z uwzględnieniem zaproponowanych wag,
- opracowanie sumarycznego wskaźnika, wskazanie obszarów do rewitalizacji.

1.2.1. Weryfikacja i ocena danych wejściowych

Ogólne wymagania techniczne w odniesieniu do pozyskanych danych zdefiniowane zostały przez następujące cechy:

- jednoznaczność co do położenia w przestrzeni geograficznej (informacje musiały zawierać się w granicach opracowania, a w przypadku analiz związanych z dostępem do obiektów publicznych, pozyskano również informacje o najbliższym położonym obiekcie w sąsiedztwie analizowanego obszaru),
- jednorodność (pomiar zjawiska w identycznej skali pomiarowej dla całego zbioru danych),
- kompletność (występowanie danych pomiarowych dla całego obszaru opracowania),
- dokładność (wykonanie pomiaru z identyczną precyzją),
- aktualność (przyjęto założenie, że poszczególne wskaźniki muszą bazować na danych opisujących sytuację bieżącą lub dynamikę zmian w okresie funkcjonowania ocenianego programu rewitalizacji).

W przypadku wykonanej analizy oznaczało to zebranie danych dla obszaru, w skali 1:5 000 lub dokładniejszej (jednorodność), przy zachowaniu pełnego pokrycia danymi dla całego zbioru (odrzucono dane fragmentaryczne, uniemożliwiające porównanie poszczególnych obszarów). Zebrane dane odnoszą się do okresu 2009 – 2013.

1.2.2. Konwersja danych wejściowych

Pozyskane dane zostały przetworzone i przekonwertowane do jednego układu odniesienia (PUWG 2000 strefa 8 - EPSG2179). Za pomocą narzędzi GIS, dokonano selekcji danych, ograniczając je do obszaru analizy. Część danych ze względu na analogowy charakter zdigitalizowano.

1.2.3. Przeprowadzenie analiz tematycznych w zakresie ustalonych obszarów problemowych

Po uporządkowaniu danych wykonano analizy jakościowe i ilościowe. Z wymienionej przez K. R. Mazurskiego grupy **metod jakościowych** wykorzystano:

- 1) *metodę opisową*, połączona z metodą kartograficzną,
- 2) *metodę odsiewu* dla wyeliminowania tej części przestrzeni, która nie spełniała zadanych kryteriów,
- 3) *metodę kolejnych eliminacji i przybliżeń*, w poszukiwaniu przestrzeni najbardziej odpowiadającej założonej charakterystyce,
- 4) *metodę analizy fotogrametrycznej* (zdjęć lotniczych) dla oceny ilości i wzajemnego położenia obiektów w terenie,
- 5) *metoda analizy historycznej* w poszukiwaniu uwarunkowań dotychczasowego rozwoju i występujących tendencji.

Spośród **metod ilościowych** natomiast zastosowano:

- 1) *metody wskaźnikowe* w tym:
 - *badanie układów sieciowych* - w celu określenia wskaźników natężenia zjawisk, w odniesieniu do liczby mieszkańców, powierzchni,
 - *badanie układów punktowych (węzłowych)*, zmierzające do agregacji jednostek elementarnych dla wyróżnienia określonych regionów, w tym badanie kartograficzne z zastosowaniem izolinii, rozkładu statystycznego i modelowanie rozkładu przestrzennego zjawiska,

- 2) metody statystyczne - szeregi statystyczne, rozkład zmiennych,
- 3) analizę skupień - w celu powiązania ze sobą różnych czynników i uzyskania syntetycznego wskaźnika prezentującego nasilenie negatywnych zjawisk.

Otrzymane wyniki oceniono pod względem poprawności zgromadzonych informacji (weryfikacja ewentualnych odchyleń). Następnie zweryfikowano lokalizację występowania zjawisk względem elementów zagospodarowania bezpośrednio związanych z prowadzoną analizą.

1.2.4. Wizualizacja uzyskanych wyników cząstkowych

Uzyskane w trakcie prac wyniki zostały opracowane w formie tabel, wykresów i kartodiagramów. Raport zilustrowano m.in.:

- archiwalnymi zdjęciami i mapami prezentującymi dziedzictwo kulturowe obszaru objętego analizą,
- sporządzoną w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację terenową mapę użytkowania terenu,
- kartodiagramami prezentującymi wysokość zabudowy,
- mapą prezentującą aktualną sytuacją komunikacyjną w obszarze objętym analizą,
- wykresem piramidy wieku i płci mieszkańców analizowanego obszaru, prezentującym strukturę demograficzną obszaru,
- mapą i tabelą prezentującą strukturę własności i władania gruntami objętymi analizą.

Analizy wykonywane dla potrzeb analizy wielokryterialnej zilustrowano kartodiagramami prezentującymi m.in.:

a) udział:

- własnościowy poszczególnych podmiotów publicznych, w strukturze gruntów,
- poszczególnych grup terenów w strukturze zagospodarowania osiedli,
- powierzchni Lublina, która możliwa jest do osiągnięcia poprzez bezpośrednie połączenia komunikacją publiczną (linie autobusowe, trolejbusowe),
- ludności poszczególnych grup ekonomicznych zamieszkałych analizowany obszar,
- osób objętych pomocą MOPR,
- osób pozostających bez pracy ze szczególnym uwzględnieniem osób w wieku produkcyjnym i w wieku do 34 lat),
- terenów objętych monitoringiem wizyjnym,

- terenów zielonych w strukturze obszaru (powierzchnia biologicznie czynna, tereny rekreacyjne, tereny zielone),
- terenów gdzie normy hałasu są przekroczone oraz gdzie zagrożenie emisją hałasu drogowego przekracza 55 dB oraz 75 dB,
- udział obiektów wybudowanych przed 1900 rokiem (ponad 100 letni okres eksploatacji).
- udział obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem (blisko 70 letni okres eksploatacji).

b) średni:

- wiek mieszkańców analizowanego osiedla,
- wydatek MOPR na jednego mieszkańca,
- wiek budynków,
- wysokość budynków,
- wskaźnik intensywność zabudowy,
- wskaźnik powierzchni zainwestowanej,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

c) odległość od obiektów infrastruktury publicznej takich jak:

- urząd,
- park miejski,
- szkoła,
- przedszkole,
- przystanek komunikacji miejskiej,
- punkt podstawowej opieki medycznej.

Opracowane dane zwizualizowano, opracowując dla każdego ze wskaźników kartodiagram. Na większości kartodiagramów uzyskane wyniki podzielone zostały na kwartyli. Przedziały klasowe wyznaczono na podstawie obserwacji histogramu oraz rozkładu kwantyli i weryfikacji TAI. Pod legendą umieszczono wartość średnią dla całego analizowanego obszaru.

1.2.5. Standaryzacja danych

Z uwagi na różne jednostki miary poszczególnych wskaźników oraz szerokie spektrum obszarów problemowych przeprowadzono standaryzację zmiennych. Standaryzacja polegała na odniesieniu wartości wskaźnika do jego wartości maksymalnej w grupie analizowanych czynników. Otrzymane cechy diagnostyczne w celu uzyskania jednakowych (bezwymiarowych) wartości cech zestandaryzowano za pomocą następujących wzorów:

dla stymulant:

$$z_{ij} = \frac{(x_{ij} - \bar{x}_j)}{s_j} \quad i=1,2,3...324; \quad j=1,2,3...36 \quad (1.1)$$

gdzie:

z_{ij} - standaryzowana wartość wskaźnika j w kwadracie i;

x_{ij} - wartość wskaźnika j w kwadracie i;

\bar{x}_j - średnia arytmetyczna wskaźnika j;

s_j - odchylenie standardowe j-tych wartości.

dla destymulant:

$$z_{ij} = \frac{(\bar{x}_j - x_{ij})}{s_j} \quad (1.2)$$

Następnym krokiem metody było skonstruowanie wzorca idealnego kwadratu, charakteryzującego się wysokim stopniem podatności na degradację miejską. Posłużono się do tego konstrukcją wzorca, za który przyjęto wartości maksymalne poszczególnych cech diagnostycznych po uprzedniej standaryzacji. Idealny region jest teoretyczną jednostką, gdzie obserwuje się najwyższe wskaźniki dla każdej cechy.

W procesie standaryzacji zmiennych dokonano ujednolicenia cech diagnostycznych i przekształcenia destymulant w stymulanty. Przyjęta metoda pozwoliła rozpatrywać przestrzeń miasta według stopnia jej podatności na degradację na podstawie odległości danego kwadratu od przyjętego wzorca. Punktem odniesienia dla oceny są maksymalne wartości każdej zmiennej diagnostycznej.

1.2.6. Obliczanie syntetycznego wskaźnika z uwzględnieniem wag

Metoda analizy wielokryterialnej zakłada wykorzystanie szerokiego spektrum informacji dla ustalenia listy rankingowej oraz wyboru obszaru cechującego się największym nasileniem cech kryzysowych (36 cech).

Duża liczba wskaźników rodzi pytanie o ich wagę w wyniku końcowym. Celem optymalizacji procesu wyboru jak i uwzględnienia preferencji społecznych założono, że zarówno dla obszarów jak i wskaźników wskazanych w metodzie nadane zostaną wagi, które odzwierciedlać będą oczekiwany udział poszczególnych czynników w ocenie końcowej danej grupy czynników. Przyjęte wagi dla grup czynników i poszczególnych wskaźników, zostały zaprezentowane w tab. 3.

Zestawione i zestandaryzowane dla każdego obszaru wskaźniki, przemnożono przez wagę odpowiadającą danemu wskaźnikowi. Uzyskane w ten sposób dane, dla każdej z grup czynników zestawiono w tabelach. Opracowane dane zwizualizowano, opracowując dla każdego z obszarów kartodiagram. Prezentuje on wartości obszarów z górnego kwartyłu (25% obserwacji).

W kolejnym kroku opracowano sumaryczny wskaźnik natężenia kryzysu. W tym celu wyniki uzyskane dla każdej z grup czynników zostały przemnożone przez ustalone wagi, a następnie zsumowane. Wyniki uzyskane dla poszczególnych terenów usystematyzowano od najmniejszej do największej wartości. Ponownie odcięto górny kwartył (25% obserwacji). Tak uzyskane dane zwizualizowano poprzez opracowanie kartodiagramu, który prezentuje obszary wymagające podjęcia działań rewitalizacyjnych w pierwszej kolejności.

Ze względu na użytą metodę wizualizacji danych (modularna siatka kwadratów), na koniec procesu analitycznego wykonano analizę koncentracji, agregując w jeden obszar komórki siatki, dla których odnotowano najwyższe wyniki. W przypadku wystąpienia pomiędzy komórkami przerw, wynikających np. z występowania przestrzeni publicznych (place, ulice) obszary te włączono do delimitowanego obszaru.

Tab. IV.1.2 Zestawienie wag dla grupy wskaźników i czynników

Lp.	Grupa wskaźników	Czynnik oddziałujący na degradację przestrzeni	Waga grupy wskaźników	Waga czynników
1.	Społeczne	Średni wiek mieszkańców	0,25	0,20
2.		Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym		0,10
3.		Odsetek mieszkańców objętych pomocą świadczenia MOPR		0,10
4.		Zmiana wysokości kwoty pomocy świadczeń z MOPR na mieszkańca w latach 2009-2012		0,10
5.		Zmiana liczby osób objętych pomocą świadczeń MOPR w latach 2009-2012		0,10
6.		Średnia kwota pomocy świadczenia MOPR na 1 mieszkańca		0,10
7.		Odsetek terenów objętych monitoringiem wizyjnym		0,10
8.		Liczba zgłoszeń na policję ogółem w 2013 r.		0,20
9.	Ekonomiczne	Odsetek gruntów stanowiących własność gminy	0,20	0,20
10.		Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy		0,20
11.		Odsetek osób pozostających bez pracy dłużej niż dwa lata		0,15
12.		Odsetek osób w wieku do 34 lat pozostających bez pracy		0,10
13.		Odsetek mężczyzn pozostających bez pracy		0,20
14.		Odsetek bezrobotnych z wykształceniem zasadniczym zawodowym lub niższym wśród bezrobotnych ogółem		0,15
15.	Środowiskowe	Powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca	0,15	0,30
16.		Udział powierzchni biologicznie czynnej		0,10
17.		Średnia odległość od miejsca zamieszkania do parku miejskiego		0,10
18.		Udział terenów na których odnotowano przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu		0,20
19.		Udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 55db Ldwn		0,15
20.		Udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 75db Ldwn		0,15
21.	Architektoniczno-urbanistyczne	Udział zabudowy powstałej przed 1900 rokiem wg powierzchni zabudowy	0,20	0,05
22.		Udział zabudowy powstałej przed 1945 rokiem wg powierzchni zabudowy		0,05
23.		Średni wiek zabudowy		0,10
24.		Powierzchnia terenów komunikacji na 1 mieszkańca		0,10
25.		Liczba miejsc parkingowych na 1 mieszkańca		0,10
26.		Średnia liczba kondygnacji naziemnych zabudowy		0,10
27.		Gęstość zaludnienia		0,10
28.		Średnia intensywność zabudowy		0,10
29.		Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy		0,10
30.		Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę		0,10
31.		Udział terenów stanowiących przestrzeń publiczną		0,10
32.	Ogólnomiejskie	Średnia piesza odległość do urzędu z miejsca zamieszkania	0,20	0,15
33.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do punktu podstawowej opieki zdrowotnej		0,20
34.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przystanku komunikacji publicznej		0,25
35.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przedszkola		0,20
36.		Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do szkoły podstawowej		0,20

Źródło: opracowanie własne



fot. JanuszJeżak

2. ANALIZY TEMATYCZNE W ZAKRESIE USTALONYCH OBSZARÓW PROBLEMOWYCH

2.1. Czynniki społeczne

Po przeanalizowaniu dostępnych danych, do grupy czynników społecznych uznanych jako ważne przy definiowaniu kryteriów określających obszar wskazany do rewitalizacji uznano osiem czynników, szczegółowo omówionych i zaprezentowanych poniżej – patrz. rys. IV.2.1.

Średni wiek mieszkańców. Wskaźnik ten pozwala ocenić proces starzenia się populacji analizowanego obszaru. Przedstawienie przestrzennego rozkładu zmiennej pozwala na zaobserwowanie procesu starzenia się populacji wewnątrz obszaru. W efekcie możliwe jest wskazanie miejsca, w których niezbędne są działania osłonowe (dodatki mieszkaniowe, mikro działania polegające na niwelowaniu barier architektonicznych, ułatwienia dostępu do usług publicznych).

Na obszarze objętym analizą wskaźnik ten wyniósł 44,04 lata. Dla porównania średni wiek mieszkańców w Polsce wynosi 38,7 lat (GUS), a w Lublinie 38 lat (WUS).

W granicach opracowania można wyróżnić trzy obszary, gdzie średnia wieku przekracza średnią wieku ustaloną dla całego obszaru. Pierwszy obszar wstępuje w północnej części i obejmuje kwartał zabudowy między ulicami 3 Maja, Krakowskie Przedmieście, Ewangelicką, Spokojną, Czechowską i Chmielną. Enklawa ta obejmuje powierzchnię około 13 ha. Drugi obszar zlokalizowany jest we wschodniej części analizowanego obszaru i obejmuje tereny w sąsiedztwie ul. Bernardyńskiej ograniczone od wschodu ulicą kard. S. Wyszyńskiego, od północy Królewską, a od zachodu ul. Kozią. Obszar ten obejmuje ok. 8 ha gruntów.

Ostatni z obszarów zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części analizowanego obszaru i obejmuje znaczny obszar ograniczony od zachodu ul. Lipową, od schodu ul. A. Szczerbowskiego, Dolną Maryi Panny, a od północy Graniczną i ul. Konopnicką. Łącznie obejmuje powierzchnię blisko ok. 26 ha.

W graniach występują pojedyncze obszary gdzie odnotowano średnią wieku przekraczającą średnią dla obszaru jednak nie tworzą one zwartych zespołów, które obejmowałyby znaczny obszar miasta. Z tego powodu nie zostały uznane jako obszary wymagające podjęcia działań naprawczych lub monitoringu.

Odsetek osób w wieku poprodukcyjnym. Wskaźnik ten podobnie jak średnia wieku pozwala na ocenę struktury demograficznej ludności zamieszkującej analizowany obszar. Dodatkowo liczba osób w wieku produkcyjnym wskazuje na zmiany potrzeb użytkowników przestrzeni, a także możliwy spadek dochodów części gospodarstw domowych.

Na obszarze objętym analizą wskaźnik ten wynosi 24 %. Dla porównania odsetek osób w wieku produkcyjnym wynosi w Polsce 19,5%, a dla Lublina osiągnął średnią wartość 17,8% (GUS 2012).

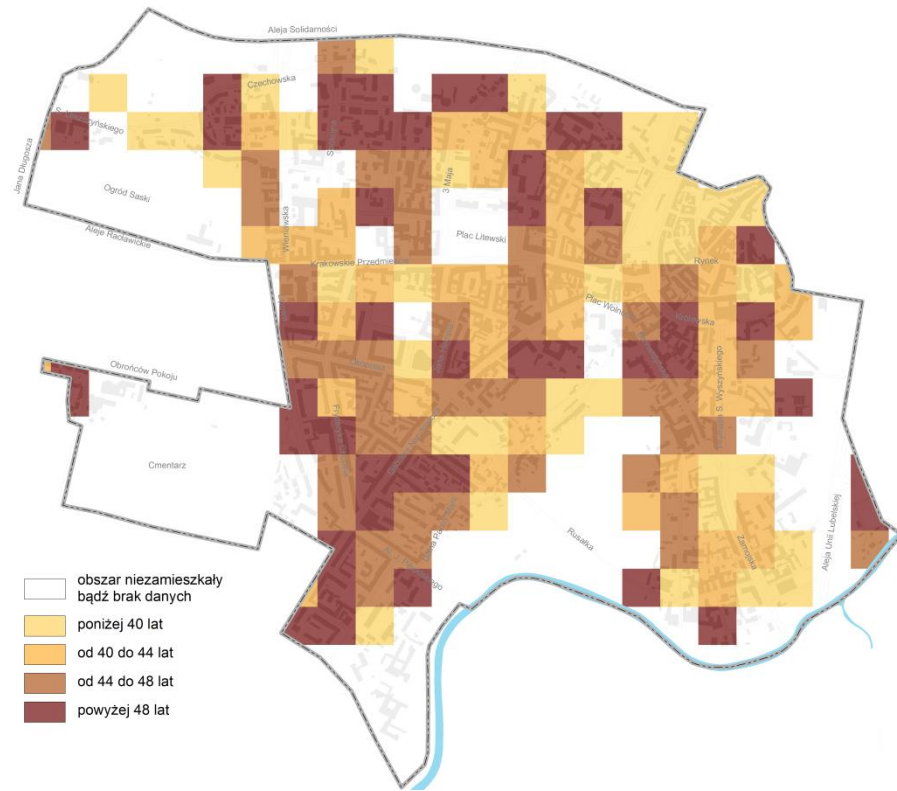
Rozkład przestrzenny wskaźnika osób w wieku poprodukcyjnym jest podobny do rozkładu średniej wieku mieszkańców, co wynika z pewnej korelacji tych zmiennych. W przypadku tego wskaźnika zaobserwowano jednak występowanie dodatkowej enklawy na północny- wschód i północny-zachód od placu Litewskiego. Obszar ten obejmuje tereny o powierzchni ok. 9 ha.

Udział mieszkańców objętych pomocą świadczenia MOPR. Wskaźnik ten pozwala wstępnie ocenić jak duży odsetek lokalnej społeczności znajduje się w trudnej sytuacji materialnej wymagającej wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Oczywiście dla pełnego obrazu sytuacji wymagana jest pogłębiona analiza.

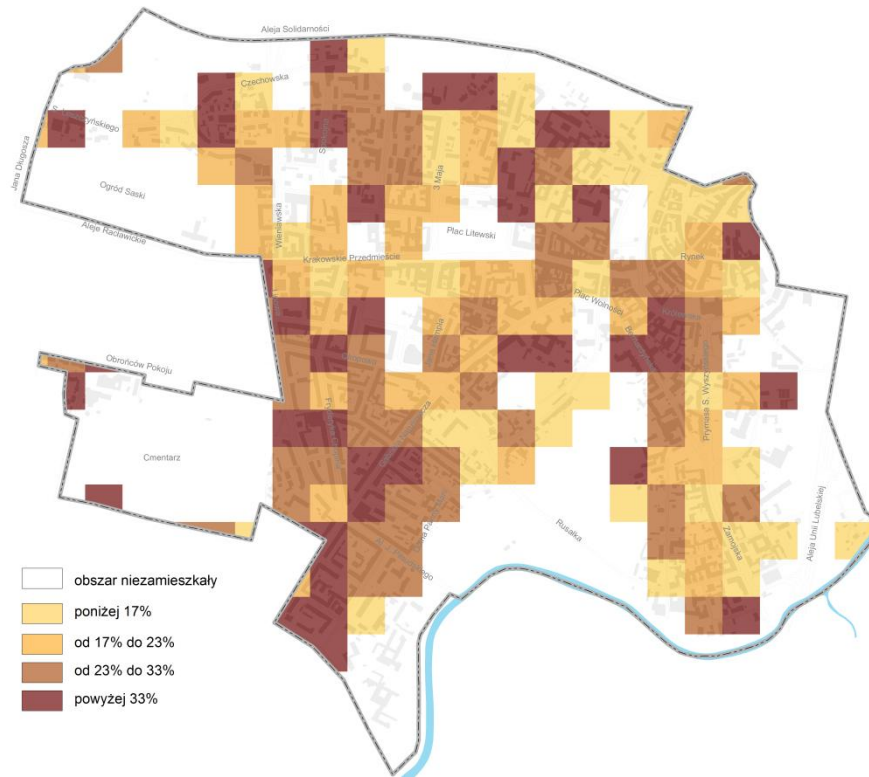
Na obszarze objętym analizą średnio 23% mieszkańców objętych jest pomocą MOPR. Dla porównania średni udział osób objętych pomocą społeczną w liczbie mieszkańców ogółem w Polsce wyniósł 8,1% (GUS 2011), a dla Lublina osiągnął średnią wartość 8% (WUS 2013).

W zasadzie występuje tylko jeden zwarty obszar gdzie średni odsetek mieszkańców objętych pomocą świadczenia MOPR przekracza średnią ustaloną dla całego obszaru. Jest to obszar położony we wschodniej części opracowania, którego zachodnią granicę tworzą ulice Wodopojna, Świętoduska, Wróblewskiego, Bernardyńska i Wesoła. Na obszarze tym obserwujemy bardzo wyraźną koncentrację osób objętych pomocą przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

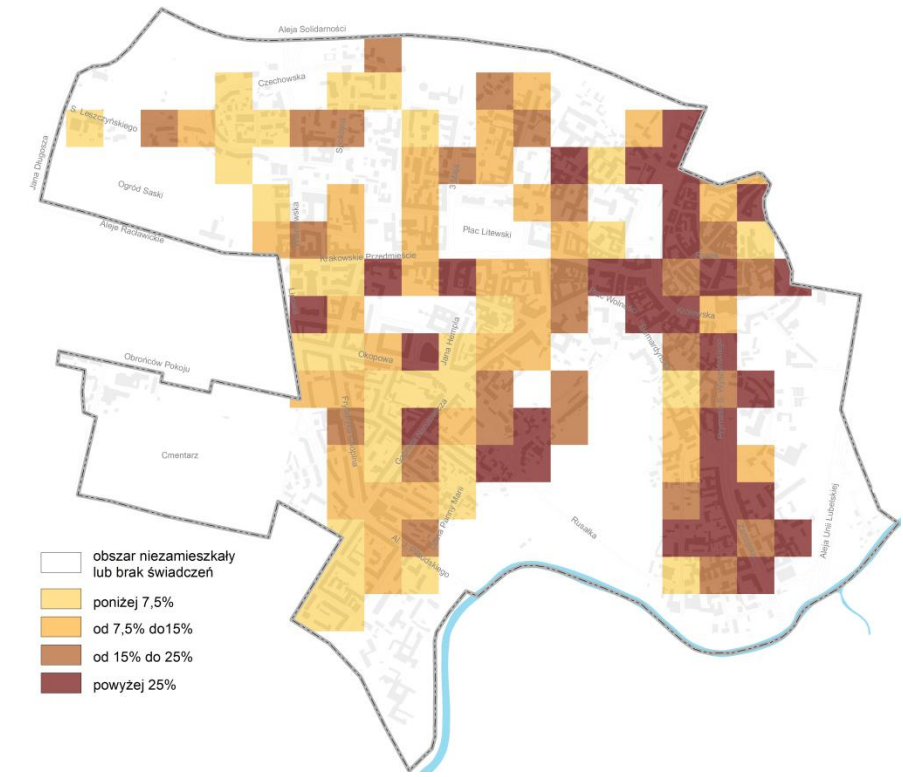
Zmiana wysokości kwoty pomocy świadczeń z MOPR na mieszkańca w latach 2009-2012. Wskaźnik ten ma na celu ocenić dynamikę zmian w zakresie pomocy społecznej. Wzrost średniej wartości pomocy oznacza de facto wzrost poziomu ubóstwa w obszarze opracowania. Ważne jest przeanalizowanie rozkładu wartości wskaźnika wewnątrz analizowanego obszaru. Wzrost wartości wskaźnika w jednym obszarze może być kompensowany przez spadek w innym obszarze. Kluczowe dla potrzeb delimitacji obszaru kryzysowego jest ocena czy ogniska kryzysu obejmują większe zwarte fragmenty miasta. Obszary takie w pierwszej kolejności wskazane powinny być do objęcia monitoringiem i podjęcia działań zaradczych.



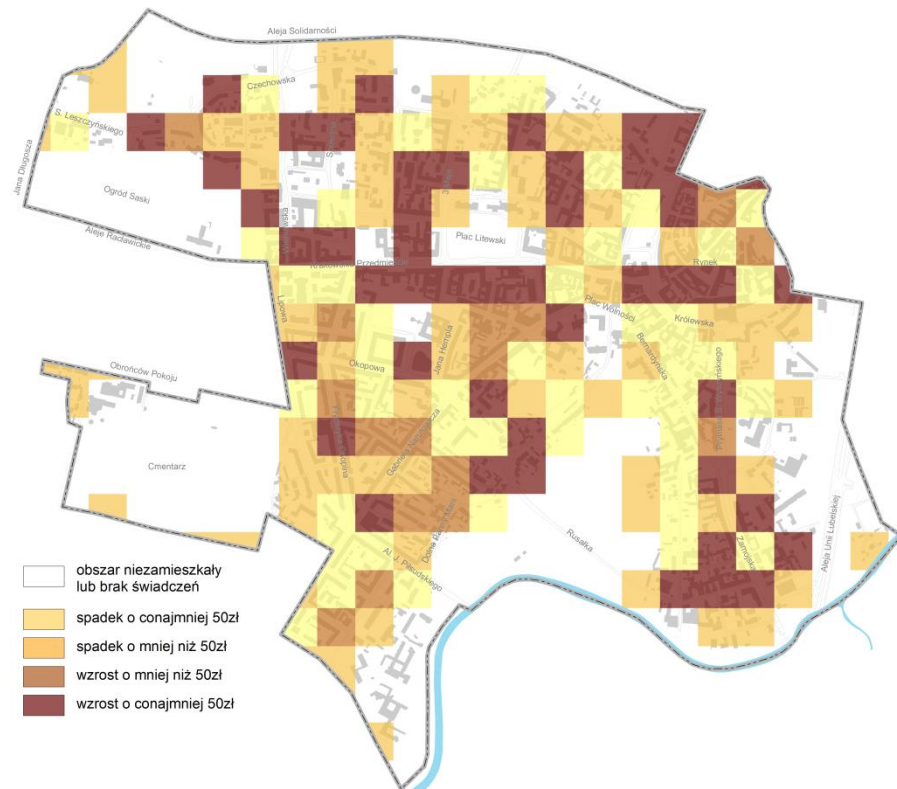
ŚREDNI WIEK MIESZKAŃCÓW



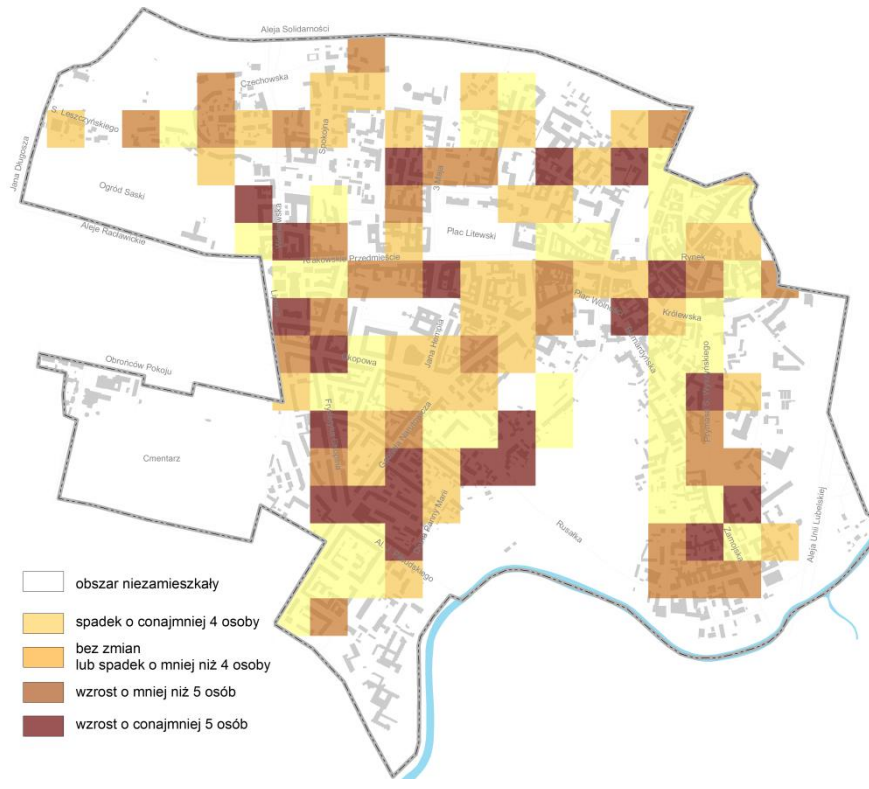
ODSETEK OSÓB W WIEKU POPRODUKCYJNYM



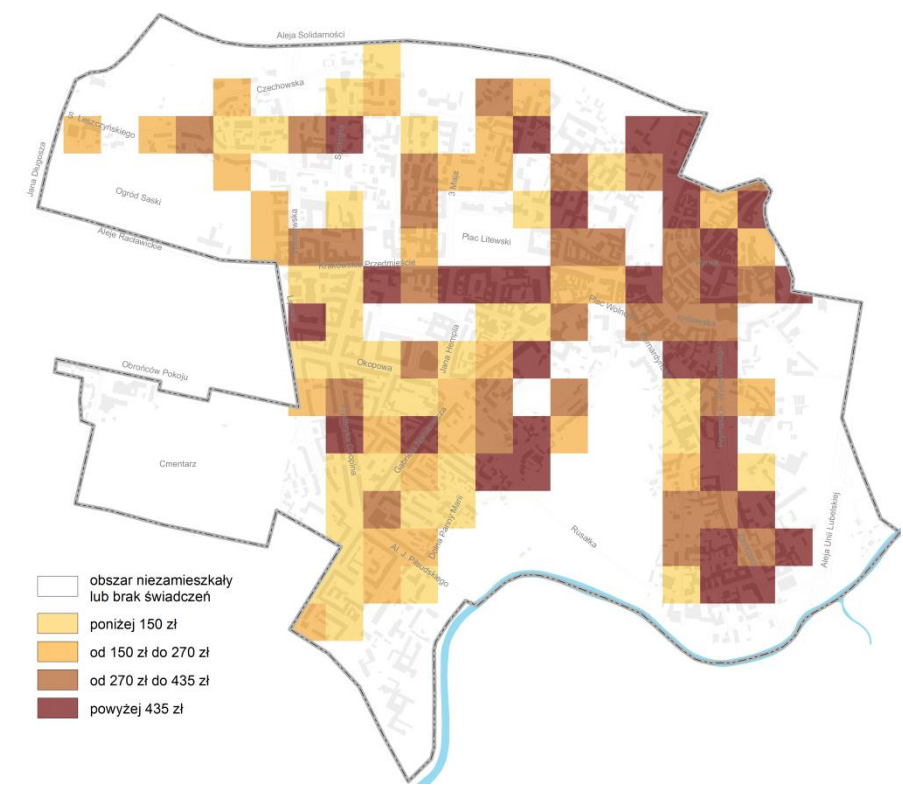
ODSETEK MIESZKAŃCÓW OBJĘTYCH POMOCA ŚWIADCZENIA MIEJSKIEGO OŚRODKA POMOCY RODZINIE



ZMIANA WYSOKOŚCI KWOTY POMOCY ŚWIADCZEŃ Z MOPR NA MIESZKAŃCA W LATACH 2009-2012



ZMIANA LICZBY OSÓB OBJĘTYCH POMOCA ŚWIADCZEŃ MOPR W LATACH 2009-2012



KWOTA POMOCY ŚWIADCZENIA MOPR NA 1 MIESZKAŃCA

Rys. IV.2.1. Rozkład przestrzenny wybranych wskaźników społecznych
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Na obszarze objętym analizą odnotowano wzrost świadczenia o 19 zł na mieszkańca. Wzrost ten nie jest znaczący, niemniej analizując rozkład zmiennych na obszarze opracowania można dostrzec trzy obszary koncentracji. Pierwszy występuje wzdłuż ulicy 3 Maja, Krakowskiego Przedmieścia do Kapucyńskiej. Ograniczony jest od południa ul. Narutowicza, a od wschodu ul. Jana Hempla. Obszar ten zajmuje powierzchni 14 ha. Drugi obszar zlokalizowano w sąsiedztwie ul. Wodopojnej i obejmuje północną część Starego Miasta, zajmując 6 ha. Ostatni obszar zlokalizowany jest wzdłuż ul. Wyszyńskiego, ciągnąc się aż do ul. Zamojskiej, obejmując zabudowę położoną na wschód i zachód od tej ulicy. Obszar ten zajmuje 10 ha.

Zmiana liczby osób objętych pomocą świadczeń MOPR w latach 2009-2012.

Wskaźnik ten pozwala ocenić zmiany docelowej grupy beneficjentów pomocy społecznej (powiększa się czy też spada). Wzrost liczby osób korzystającej świadczy o rozszerzeniu się zjawiska ubóstwa. Podobnie jak w przypadku wskaźnika zmiany wysokości kwoty pomocy świadczeń z MOPR na mieszkańca, ważne jest przeanalizowanie rozkładu wartości wskaźnika wewnątrz analizowanego obszaru. Wzrost wartości wskaźnika w jednym obszarze może być bowiem kompensowany przez spadek w innym obszarze. Kluczowe dla potrzeb delimitacji obszaru kryzysowego jest ocena czy ogniska kryzysu obejmują większe zwarte fragmenty miasta. Obszary takie w pierwszej kolejności wskazane powinny być do objęcia monitoringiem i podjęcia działań zaradczych.

Na obszarze objętym analizą w latach 2009-2012 nie odnotowano wzrostu liczby osób objętych pomocą świadczeń MOPR.

Analiza rozkładu przestrzennego wskaźnika określającego zamianę liczby osób objętych pomocą świadczeń MOPR w latach 2009-2012 można dostrzec jednak jeden zwarty obszar położony wzdłuż ul. Wyszyńskiego, ciągnąc się aż do ul. Zamojskiej, obejmując zabudowę położoną na wschód i zachód od tej ulicy. Obszar ten zajmuje 12 ha.

Kwota pomocy świadczenia MOPR na 1 mieszkańca. Wskaźnik podobny do dwóch ww. określający jednak bieżącą sytuację na obszarze opracowania. Podobnie jak w przypadku wskaźnika zmiany wysokości kwoty pomocy świadczeń z MOPR na mieszkańca ważne jest przeanalizowanie rozkładu wartości wskaźnika wewnątrz analizowanego obszaru.

Na obszarze objętym analizą średni wskaźnik wynosi 260 zł na 1 mieszkańca.

Analizując rozkład zmiennych, których wartość jest wyższa od średniej dla obszaru można dostrzec, że w obszarze objętym analizą występuje tylko jeden zwarty obszar na którym wartość kwoty pomocy udzielonej przez MOPR dla 1 mieszkańca jest wyższa. Jest to obszar położony we wschodniej części analizowanego obszaru, którego zachodnią granicę tworzą ulice

Wodopojna, Świętoduska, Wróblewskiego, Bernardyńska i Wesola. Na obszarze tym obserwujemy bardzo wyraźną koncentrację najwyższych świadczeń przyznanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

Odsetek terenów objętych monitoringiem wizyjnym. W założeniu monitoring wizyjny ma na celu poprawić poziom bezpieczeństwa na obszarach objętych kontrolą. Można przyjąć zatem, że czym większy obszar objęty monitoringiem wizyjnym, tym mniejsze prawdopodobieństwo popełniania przestępstw.

Obecnie 8% obszaru znajdującego się w granicach opracowania objętych zostało monitoringiem wizyjnym. Obserwacją objęte są głównie tereny w centrum miasta.

Liczba zgłoszeń na policję ogółem w 2013 r. Wybrany wskaźnik wskazuje nie tylko miejsca wystąpienia przestępstw ale i miejsca w których może dochodzić do takich czynów, miejsca potencjalnie niebezpieczne.

Średnio w obszarze opracowania odnotowano 43 zgłoszenia przypadające na 1ha analizowanego terenu.

Analiza rozkładu zgłoszeń na policję potwierdza powszechną prawidłowość wedle której największa liczba zgłoszeń odnotowywana jest w obrębie przestrzeni publicznych (ciągi uliczne, place), w centralnych obszarach miasta. W obszarach tych przebywa duża liczba osób, zarówno mieszkańców jak i osób przyjezdnych, stąd większe prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzeń kryminalnych. Stąd nie dziwi duża koncentracja zgłoszeń w obszarze Starego Miasta, wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia, Placu Wolności, ul. Wieniawskiego, Okopowej czy też Lipowej i Piłsudskiego.

Niepokojąca jest koncentracja zgłoszeń we południowo-wschodniej części opracowania wzdłuż ulicy Zamojskiej. Obszar ten podlegać powinien szczególnej uwadze władz miasta. Ciekawym wskaźnikiem uzupełniającym jest liczba zgłoszeń na policję przypadająca na 1 mieszkańca. Średnio w obszarze opracowania każdy mieszkaniec co najmniej raz kontaktował się z policją zgłaszając zagrożenie (1,3 zgłoszenia na 1 mieszkańca).

Dla oceny poziomu bezpieczeństwa istotny jest wskaźnik obrazujący liczbę zgłoszeń nie uwzględniająca zdarzeń drogowych. Jego średnia statystyczna wartość nie różni się znacząco od wskaźnika liczby zgłoszeń na policję ogółem, jednak odmiennie mogą rozkładać się obszary największego natężenia zgłoszeń w obszarze analizowanego terenu (mniejsze będzie natężenie w obszarze ciągów komunikacyjnych)

Istnieje silna korelacja między obszarami, które objęto monitoringiem wizyjnym, a obszarami na których odnotowano największą liczbę zgłoszeń na policję. W tym kontekście konieczne wydaje się rozszerzenie systemu monitoringu o obszary po północnej i południowej stronie ul. Narutowicza oraz tereny po wschodniej i zachodniej stronie ul. Zamojskiej.

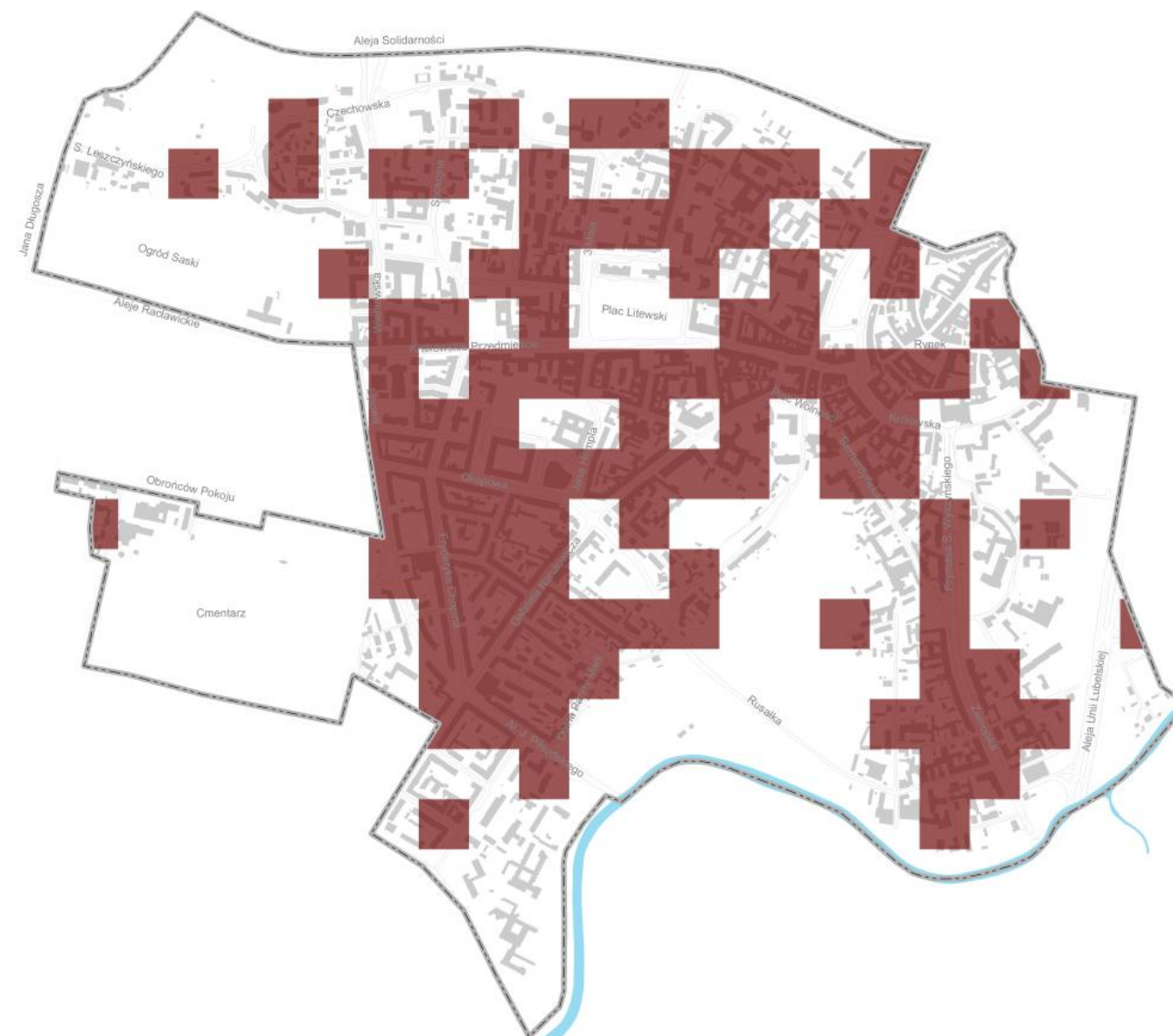
Wskaźnik syntetyczny

Wskaźnik syntetyczny dla grupy czynników społecznych został ostatecznie skonstruowany z ośmiu wskaźników, z których siedem jest stymulantami zjawisk kryzysowych, a jeden destymulantą przy założeniu następujących wag:

- średni wiek mieszkańców (waga 20%),
- liczba zgłoszeń na policję ogółem w 2013 r. (waga 20%),
- odsetek osób w wieku poprodukcyjnym (waga 10%),
- odsetek mieszkańców objętych pomocą świadczenia MOPR (waga 10%),
- zmiana wysokości kwoty pomocy świadczeń z MOPR na mieszkańca w latach 2009-2012 (waga 10%),
- zmiana liczby osób objętych pomocą świadczeń MOPR w latach 2009-2012 (waga 10%),
- średnia kwota pomocy świadczenia MOPR na 1 mieszkańca (waga 10%),
- odsetek terenów objętych monitoringiem wizyjnym (waga 10%).

Zestawione i zestandaryzowane dla każdego obszaru wskaźniki, przemnożono przez wagę odpowiadającą danemu wskaźnikowi. Uzyskane w ten sposób dane zestawiono w tabeli. Uzyskane wartości zwizualizowano, opracowując kartodiagram. Prezentuje on wartości obszarów z górnego kwartyłu (25% obserwacji).

Obszar zagrożony czynnikami deprywacji obejmuje powierzchnię 104 ha, co stanowi 39% obszaru objętego ewaluacją.



Rys. IV.2.2. Rozkład przestrzenny syntetycznego wskaźnika czynników społecznych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

2.2. Czynniki ekonomiczne

Po przeanalizowaniu dostępnych danych, do grupy czynników ekonomicznych uznanych jako ważne przy definiowaniu kryteriów określających obszar wskazany do rewitalizacji wskazano sześciu czynników.

Odsetek gruntów stanowiących własność gminy. Wskaźnik ten pozwala ocenić czy na analizowanym obszarze samorząd gminy może szybko podejmować decyzje ingerujące w prawo własności. W obecnej sytuacji prawnej tylko na gruntach stanowiących własność gminy możliwe jest bowiem szybkie podjęcie działań naprawczych.

Na obszarze objętym analizą wskaźnik ten wynosi 30%. Oznacza to, że jedynie na 1/3 obszaru gmina może szybko i efektywnie oddziaływać na podmioty użytkujące przestrzeń. W pozostałych obszarach gmina musi wypracowywać rozwiązania w drodze negocjacji i konsultacji. Analizując rozkład gruntów gminnych w przestrzeni analizowanego obszaru należy zauważyć, że jedynie w obrębie terenów zielonych i rekreacyjnych gmina jest dominującym właścicielem. Na pozostałym obszarze dominuje własność innych podmiotów.

Odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy. Wskaźnik ten jest bardzo bliski wskaźnikowi stopy bezrobocia. Bezrobocie jest jednym z kluczowych problemów przyczyniających się do degradacji przestrzeni miejskiej. We wszystkich analizowanych dotychczas przez autora analizy ośrodkach miejskich, w obszarach gdzie pojawiał się ponadprzeciętny poziom tego wskaźnika obserwowano degradację przestrzeni miejskiej. Jest to zatem jeden z najważniejszych parametrów wskazujący konieczność podjęcia zintegrowanych działań naprawczych.

Na obszarze objętym analizą, średni udział osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy wyniósł 10%. Dla porównania średnia stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 13,4% (GUS 2013), a w Lublinie wskaźnik ten na koniec roku 2013 kształtował się na poziomie 10,1% (Miejski Urząd Pracy w Lublinie 2013).

O ile jednak średni wskaźnik dla całego obszaru jest zbliżony do średniej dla miasta, o tyle wewnątrz obszaru obserwujemy silne wewnętrzne zróżnicowanie. W obrębie analizowanego obszaru możemy wskazać trzy zwarte obszary, gdzie wskaźnik osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy jest wyższy od 10%. Pierwszy obszar zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części obszaru, po wschodniej stronie ul. Narutowicza.

Drugi obszar zlokalizowany jest w południowej części analizowanego obszaru i obejmuje zabudowę położoną na południe od ul. Misjonarskiej i Wesolej. Największy zwarty obszar gdzie odnotowano wyższy od średniej udział osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy,

zlokalizowano w historycznym centrum Lublina i obejmuje on cały obszar Starego Miasta, zabudowę przylegającą do ul. Krakowskie Przedmieście (na odcinku, aż do Placu Litewskiego), tereny między ulicami Bernardyńska, Wyszyńskiego i Królewską oraz tereny położone na zachód od ulicy Świętoduskiej. Na ponad połowie tego obszaru wskaźnik ten kształtuje się na poziomie wyższym od 19%. Należy zatem uznać, że jest to kluczowy obszar kryzysowy, jeśli weźmiemy pod uwagę kryterium ekonomiczne.

Odsetek osób pozostających bez pracy dłużej niż dwa lata. Wskaźnik ten jest istotny, obrazuje bowiem udział wśród bezrobotnych tej części mieszkańców analizowanego obszaru, którzy wpadli w pułapkę tzw. bezrobocia długotrwałego. Obszary na których koncentruje się zjawisko bezrobocia długotrwałego są szczególnie predestynowane do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi.

Na obszarze objętym analizą średni udział osób pozostających bez pracy dłużej niż dwa lata wyniósł 36%. Oznacza to że co trzeci bezrobotny z analizowanego obszaru nie może stale znaleźć pracy. Dla porównania w Polsce wśród bezrobotnych osoby pozostające bez pracy dłużej niż 2 lata stanowią 17,8% (MPiPS 2012).

Odsetek osób w wieku do 34 lat pozostających bez pracy. Wskaźnik bezrobocia wśród młodych obejmuje osoby w wieku do 24 lat. Z punktu widzenia obecnej sytuacji na rynku pracy istotne jest ocenienie na ile osoby po ukończeniu szkoły średniej lub studiów odnalazły się na rynku pracy. Z tego powodu do grupy osób młodych włączono również osoby, w wieku między 24 a 34 lat. Duży odsetek osób w wieku do 34 lat, które pozostają poza rynkiem pracy świadczy o strukturalnym problemie, wymagającym podjęcia działań. Brak pracy wśród ludzi młodych, poważnie wpływa na zmianę struktury demograficznej.

Na obszarze objętym analizą średni udział osób w wieku do 34 lat pozostających bez pracy wyniósł 13%.

W granicach opracowania wyróżnia się obszar Stare Miasto oraz zabudowy położonej wzdłuż Krakowskiego Przedmieścia aż do Placu Litewskiego, gdzie średni udział osób w wieku do 34 lat pozostających bez pracy jest wyższy i wynosi powyżej 13%, a w wielu miejscach powyżej 19%. Drugim takim obszarem jest obszar po zachodniej stronie ulicy Zamojskiej. Analizowany wskaźnik oscyluje tam między 13 a 19%, a w kilku miejscach przekracza 19%.

Odsetek mężczyzn w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy. Wskaźnik ten jest bardzo silnie skorelowany ze wskaźnikami określającymi zaangażowanie ośrodka pomocy społecznej. W obszarach gdzie odnotowuje się wysoki poziom tego wskaźnika obserwuje się zjawisko przemocy w rodzinie, często również pojawiają się patologie społeczne tj. np. alkoholizm. Wysoki poziom tego wskaźnika stanowi dobra wytyczną do wskazania obszarów jako wymagających wsparcia w ramach programów rewitalizacji.

Na obszarze objętym analizą średni udział mężczyzn w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy wyniósł 10%. Dla porównania średni stopa bezrobocia wśród mężczyzn w Polsce wyniosła 9,82% (GUS 2013).

Na obszarze objętym analizą można wyodrębnić trzy obszary gdzie średni wskaźnik udziału mężczyzn w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy jest wyższy od 10%. Pierwszy obszar obejmuje Stare Miasto oraz tereny na zachód, aż po linię ulic S. Staszica, Kapucyńską, Plac Wolności oraz tereny ograniczone od południa ulicą Bernardyńska, Miedzianą i jej przedłużeniem aż do granic opracowania. Jest to bardzo rozległy teren obejmujący teren o powierzchni ponad 30 ha. Drugim obszarem są tereny po wschodniej stronie ulicy Narutowicza ciągnące się od ulicy J. Piłsudskiego aż do Kościoła Wniebowzięcia NMP. Trzeci obszar obejmuje tereny położone po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Zamojskiej.

Odsetek bezrobotnych z wykształceniem zasadniczym zawodowym lub niższym wśród bezrobotnych ogółem. Wskaźnik ten bardzo obrazowo pokazuje miejsca gdzie ze względu na brak wykształcenia bezrobotnych może dochodzić do zaistnienia zjawisk kryzysowych, które bez działań z zewnątrz mogą utrzymywać się latami.

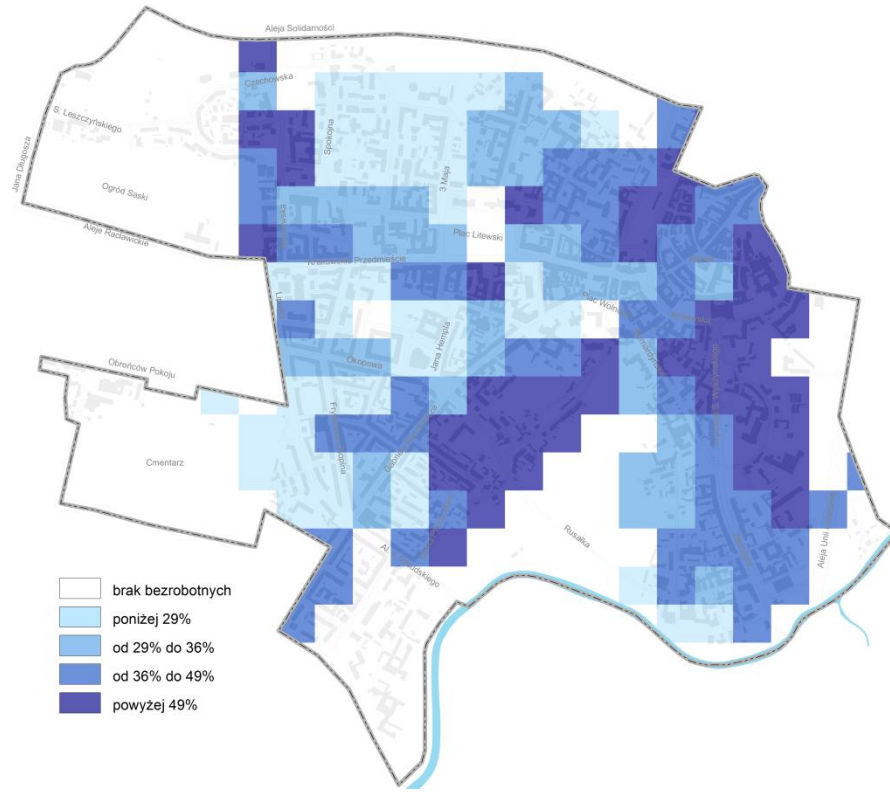
Na obszarze objętym analizą średni udział bezrobotnych z wykształceniem zasadniczym zawodowym lub niższym wśród bezrobotnych ogółem wyniósł 61%. Jest to bardzo wysoki wskaźnik, świadczący o tym, że osoby pozostające bez pracy zamieszkujące obszar opracowania mogą mieć bardzo duże problemy z powrotem na rynek pracy.

Bardzo ciekawie przedstawia się rozkład przestrzenny tego zjawiska. W graniach opracowania zarysował się jeden zwarty obszar, w obrębie którego wartość analizowanego wskaźnika jest bardzo wysoka. Obszar ten położony jest we wschodniej części opracowania i obejmuje tereny położone na wschód od ulic: Świątoduskiej, Bernardyńskiej i Wesolej. Obszar ten bez względu na ostateczną delimitację powinien zostać objęty specjalnym programem społecznym, mającym na celu aktywizację osób pozostających bez pracy.

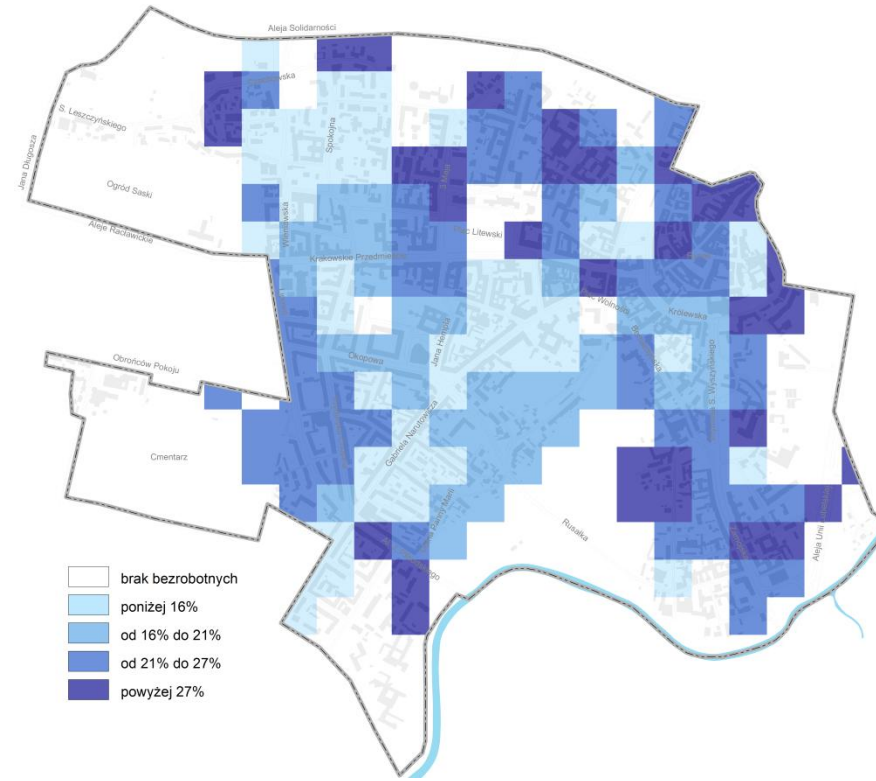
Dla potrzeb opracowania wykonano dodatkowo serię kartodiagramów, których celem jest zaprezentowanie rozkładu bezrobotnych w zależności od ich wykształcenia oraz długości pozostawania bez pracy. Zostały one zaprezentowane na rys. III.1.1 oraz III.1.2.



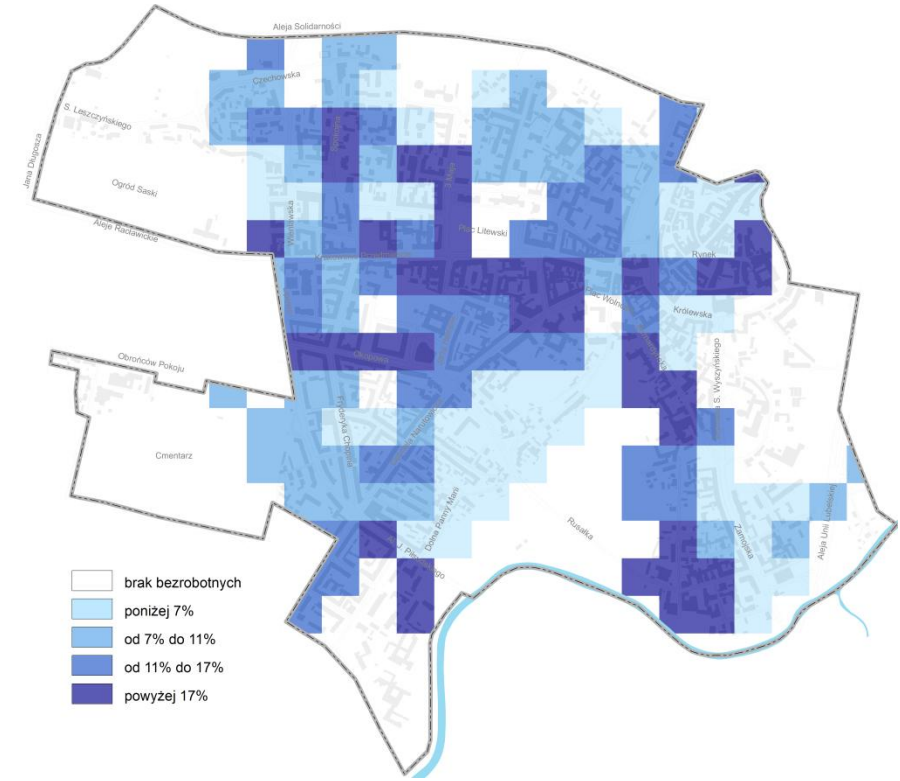
Rys. IV.2.4. Ściana Liceum Ogólnokształcącego przy Placu Wolności
fot. Janusz Jeżak



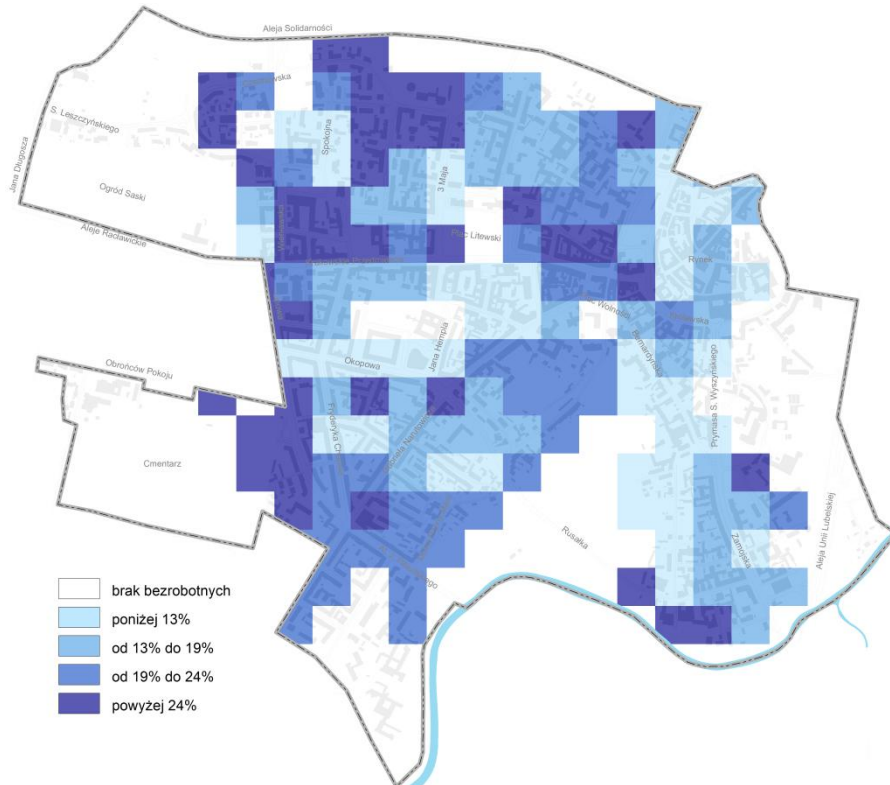
ODSETEK BEZROBOTNYCH Z WYKSZTAŁCENIEM GIMNAZJALNYM LUB NIŻSZYM WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



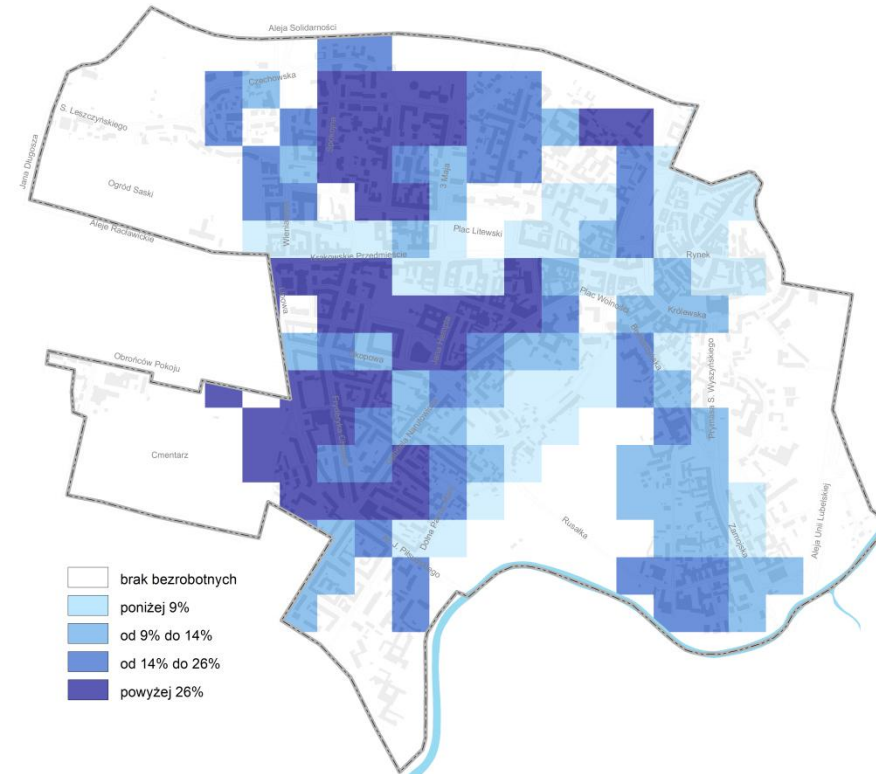
ODSETEK BEZROBOTNYCH Z WYKSZTAŁCENIEM ZASADNICZYM ZAWODOWYM WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



ODSETEK BEZROBOTNYCH Z WYKSZTAŁCENIEM ŚREDNIM OGÓLNOKSZTAŁCĄCYM WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM

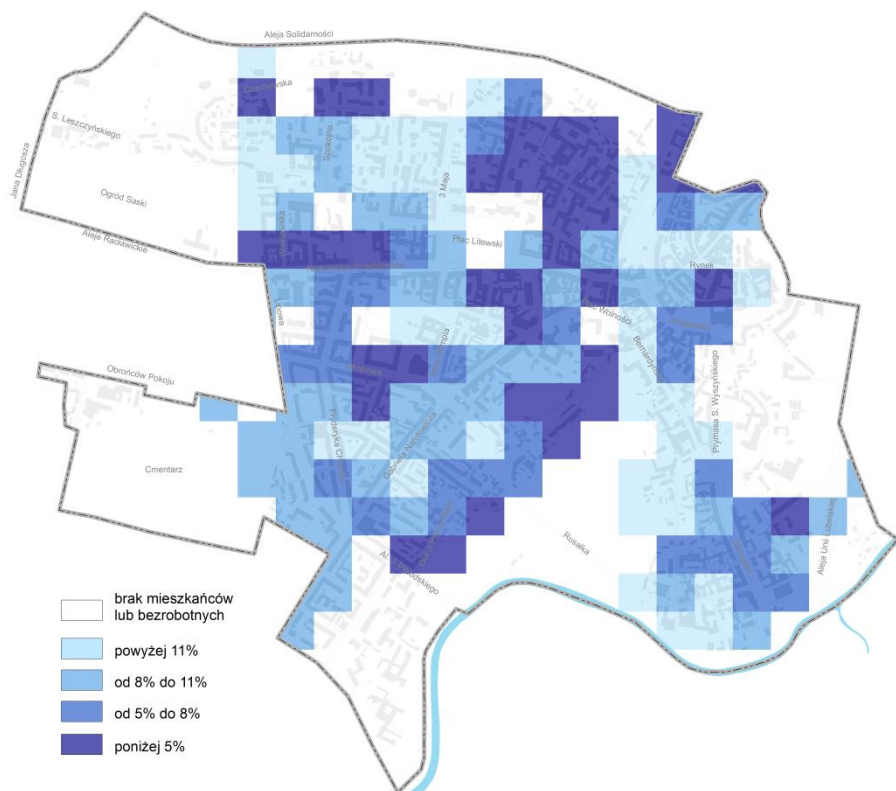


ODSETEK BEZROBOTNYCH Z WYKSZTAŁCENIEM POLICEALNYM I ŚREDNIM ZAWODOWYM WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM

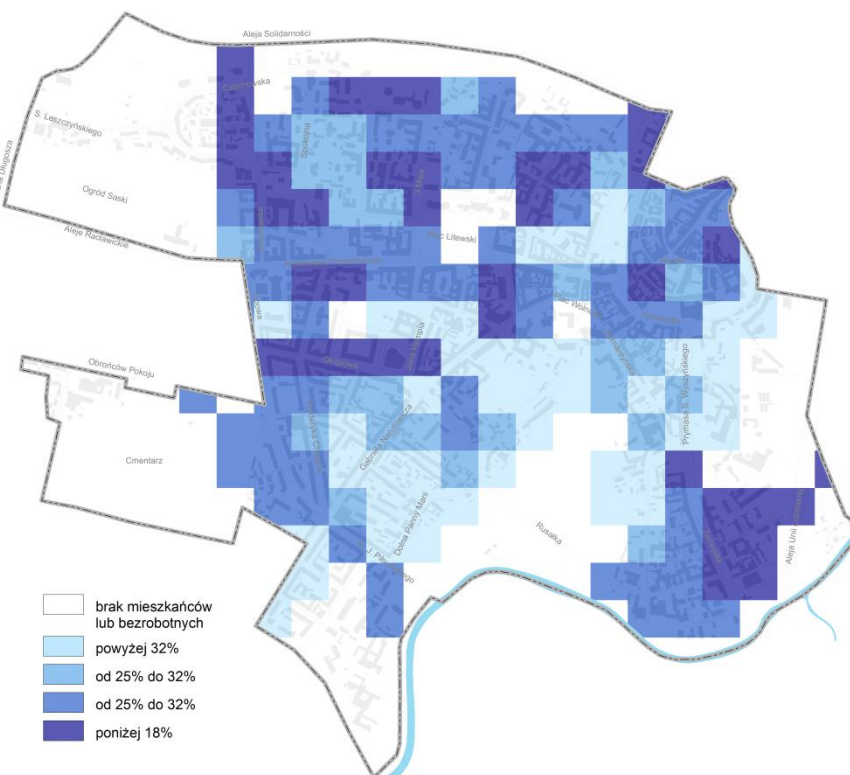


ODSETEK BEZROBOTNYCH Z WYKSZTAŁCENIEM WYŻSZYM WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM

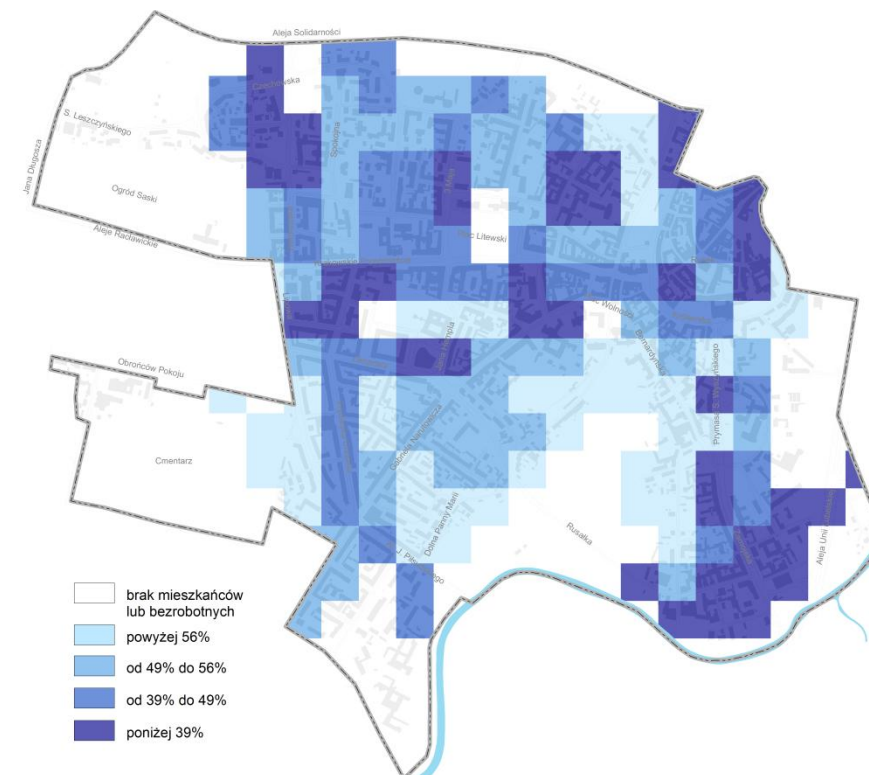
Rys. IV.2.5. Bezrobotni w obszarze opracowania wg. wykształcenia
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



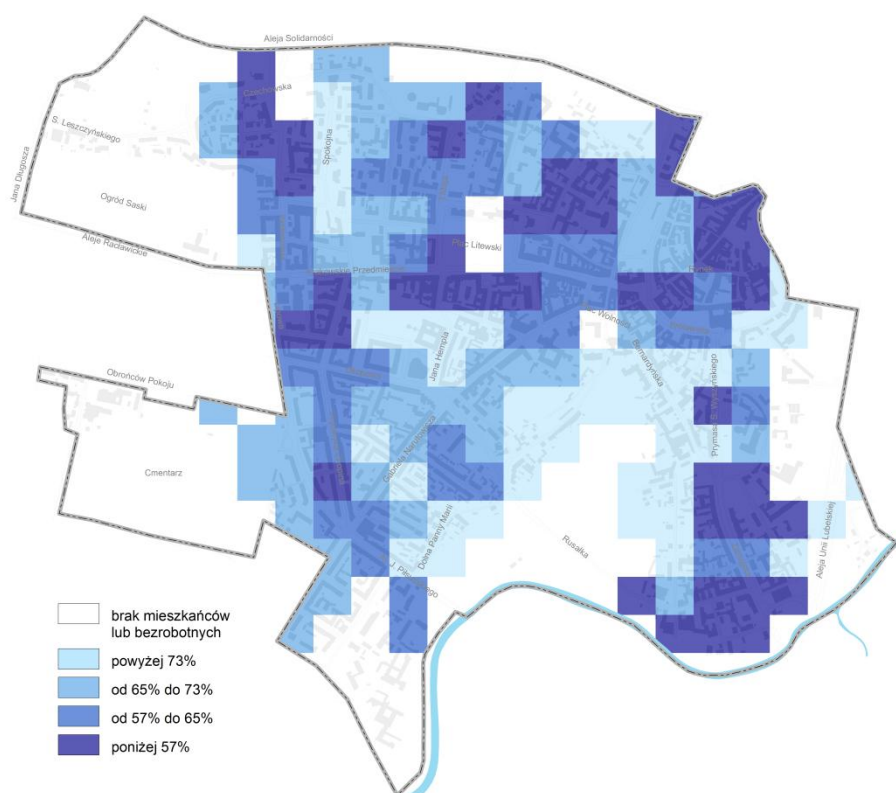
ODSETEK OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY KRÓCEJ NIŻ MIESIĄC WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



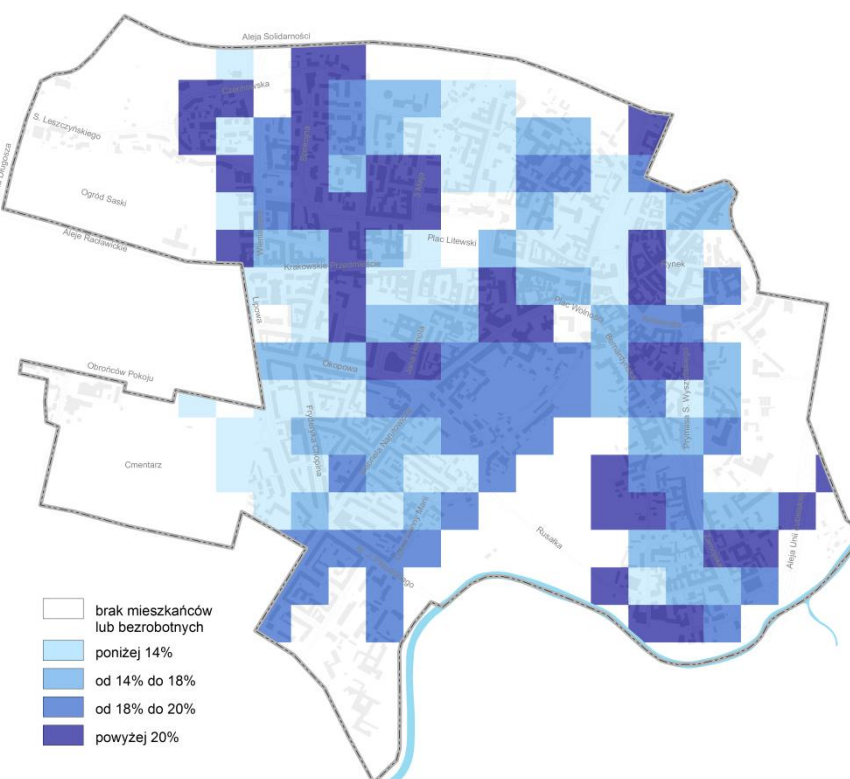
ODSETEK OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY KRÓCEJ NIŻ 3 MIESIĄCE WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



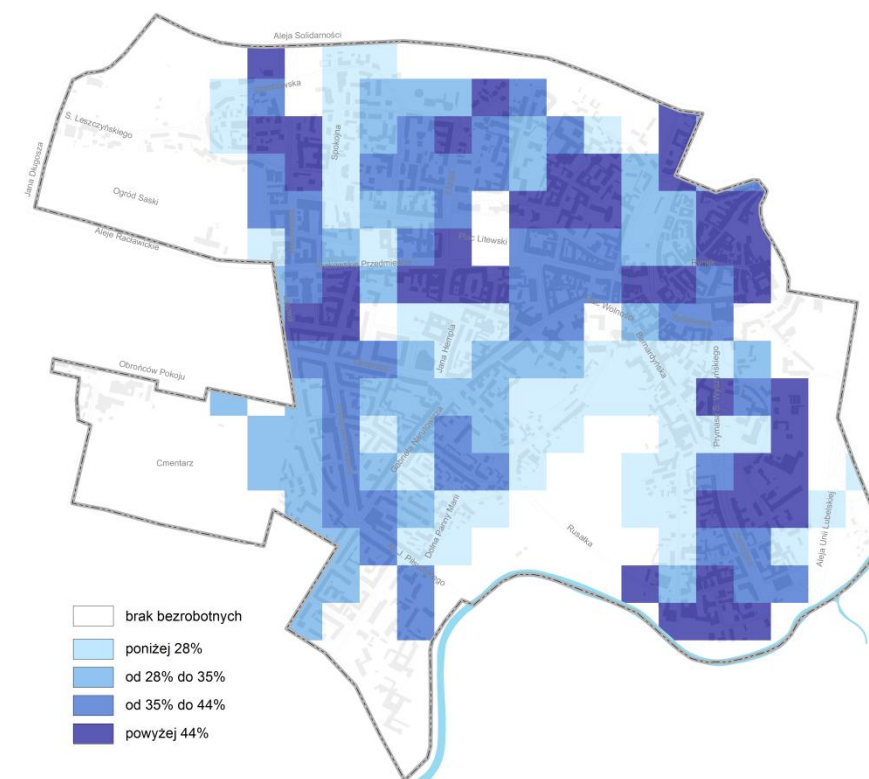
ODSETEK OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY KRÓCEJ NIŻ ROK WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



ODSETEK OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY KRÓCEJ NIŻ DWA LATA WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



ODSETEK OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY DŁUŻEJ NIŻ ROK, KRÓCEJ NIŻ DWA LATA WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM



ODSETEK OSÓB POZOSTAJĄCYCH BEZ PRACY DŁUŻEJ NIŻ DWA LATA WŚRÓD BEZROBOTNYCH OGÓŁEM

Rys. IV.2.6. Bezrobotni w obszarze opracowania wg. długości pozostawania bez pracy
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Wskaźnik syntetyczny

Wskaźnik syntetyczny dla grupy czynników społecznych został ostatecznie skonstruowany z sześciu wskaźników, z których pięć jest stymulantami zjawisk kryzysowych, a jeden destymulantą przy założeniu następujących wag:

- odsetek gruntów stanowiących własność gminy (waga 20%),
- odsetek osób w wieku produkcyjnym pozostających bez pracy (waga 20%),
- odsetek osób pozostających bez pracy dłużej niż dwa lata (waga 15%),
- odsetek osób w wieku do 34 lat pozostających bez pracy (waga 10%),
- odsetek mężczyzn pozostających bez pracy (waga 20%),
- odsetek bezrobotnych z wykształceniem zasadniczym zawodowym lub niższym wśród bezrobotnych ogółem (waga 15%).

Zestawione i zestandaryzowane dla każdego obszaru wskaźniki, przemnożono przez wagę odpowiadającą danemu wskaźnikowi. Uzyskane w ten sposób dane zestawiono w tabeli. Uzyskane wartości zwizualizowano, opracowując kartodiagram. Prezentuje on wartości obszarów z górnego kwartyłu (25% obserwacji).

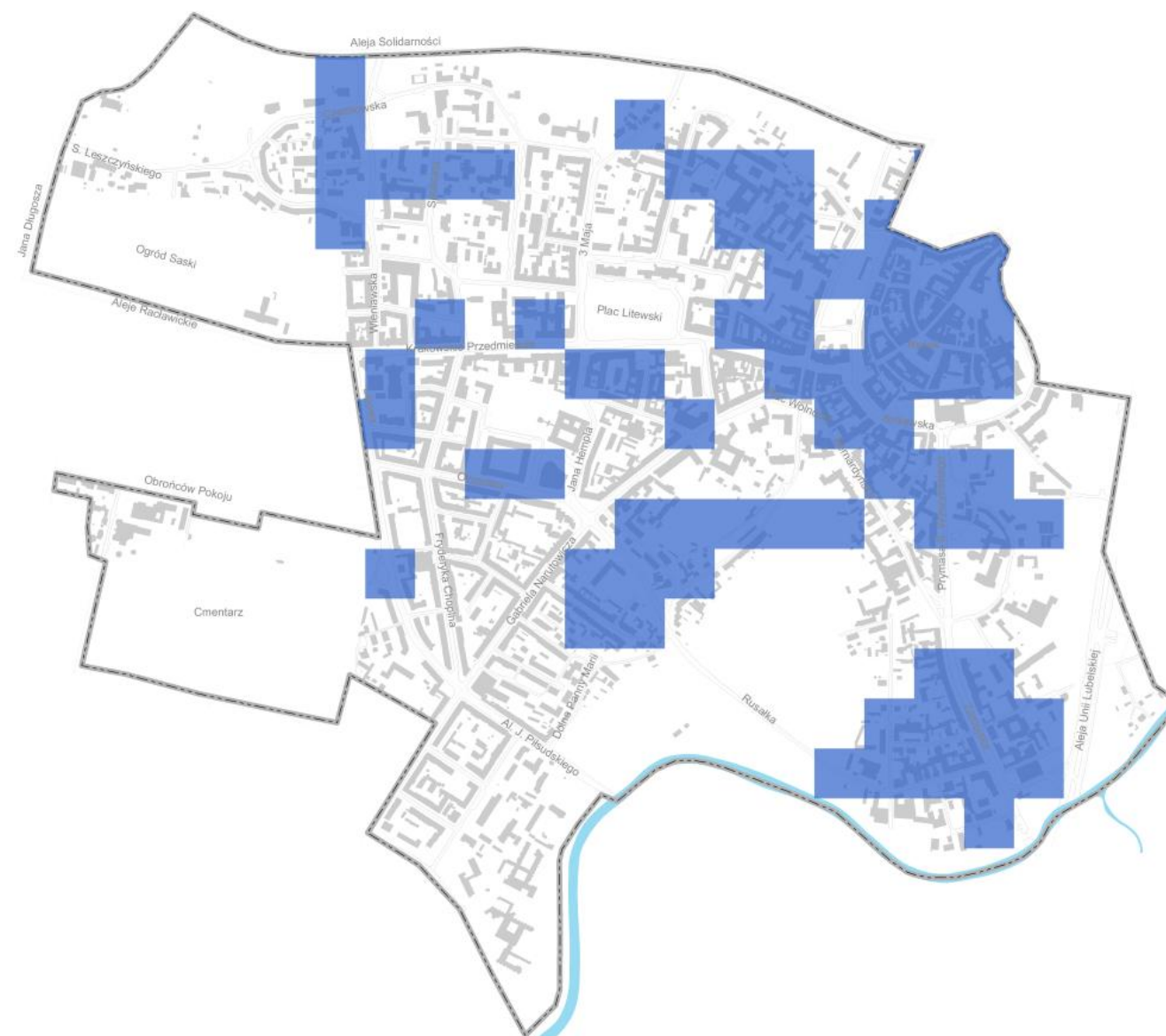
W wyniku przeprowadzonych analiz w zakresie czynników ekonomicznych, w granicach obszaru można wyodrębnić cztery zwarte obszary zagrożone czynnikami deprywacji.

Pierwszy największy obszar obejmuje teren Starego Miasta, tereny na zachód do linii ul. Nicałej i Staszica oraz tereny na południe i południowy-wschód do ulic: Bernardyńskiej, Miedzianej i Misjonarskiej. Obszar ten zajmuje powierzchnię blisko 30 ha.

Drugi obszar o zwartej powierzchni występuje w południowej części opracowania w sąsiedztwie ulic Zamojskiej i Rusałki. Obejmuje on powierzchnię ok. 12 ha.

Trzeci obszar obejmuje tereny położone na zachód od ul. Narutowicza. Obszar ten obejmuje teren o powierzchni ok. 10 ha.

Ostatni zwarty obszar obejmuje tereny położone w północno-zachodniej części opracowania wzdłuż ulic Lubomelskiej i Gwareckich. Obszar ten obejmuje teren o powierzchni ok. 8 ha.



Rys. IV.2.7. Rozkład przestrzenny syntetycznego wskaźnika czynników ekonomicznych
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

2.3. Czynniki środowiskowe

Po przeanalizowaniu dostępnych danych, do grupy czynników ekonomicznych uznanych jako ważne przy definiowaniu kryteriów określających obszar wskazany do rewitalizacji wskazano sześciu czynników.

Powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca. Wskaźnik ten dobrze oddaje dostępność terenów zielonych, jednego z podstawowych elementów zrównoważonej przestrzeni miejskiej.

Na obszarze objętym analizą wskaźnik ten wynosi 0,73 a/M (73 m²/M). Dla porównania sumaryczny udział powierzchni terenów zieleni przypadająca na 1 mieszkańca w latach 1996–2010 w wybranych miastach wojewódzkich w Polsce przedstawiał się następująco: Rzeszów 38,15 m²/M, Kraków 43,82 m²/M, Lublin 34,66 m²/M, Katowice 40,21 m²/M.

W tym kontekście osiągnięta wartość jest wysoka. Na tak wysoki wynik wpływ ma zlokalizowanie w graniach opracowania dużego cmentarza oraz terenów zielonych wzdłuż Bystrzycy oraz Czechówki. Po wyłączeniu tych powierzchni z analizy, na ponad połowie terenu wartość tego wskaźnika nie przekracza 25 m²/M. Pokazuje to jak ważne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego analizą jest zachowanie istniejących zwartych terenów zielonych w sąsiedztwie Bystrzycy.

Udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik ten jest istotny z dwóch powodów. Po pierwsze informuje on jak duży odsetek terenów w najbliższym sąsiedztwie jest biologicznie czynnych, tworząc szansę na zmniejszenie negatywnego wpływu zjawiska miejskiej wyspy ciepła. Po drugie wskaźnik ten obrazuje w jakim stopniu obszar jest w stanie samoczynnie retencjonować wodę. Niższy wskaźnik oznacza odsetek wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej, co podnosi koszty obsługi komunalnej obszaru (ten aspekt zatem jest bardziej związany z czynnikami ekonomicznymi).

W strukturze opracowania udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 42%. Na większości obszarów zurbanizowanych wskaźnik ten nie przekracza jednak poziomu 15%. Koniecznym jest zatem poszukiwanie obszarów gdzie możliwe byłoby wyznaczenie nowych terenów biologicznie czynnych, które umożliwiłyby realizację ww. celów, a także tworzyłyby nowe atrakcyjne przestrzenie przyjazne mieszkańcom.

Średnia odległość od miejsca zamieszkania do parku miejskiego. Ważnym kryterium zrównoważenia jest spójność terytorialna obszaru. W dokumentach unijnych (*Traktat Lizboński, Strategia Europa 2020*) zakłada się, że obywatele powinni mieć dostęp do usług publicznych w miejscu gdzie zamierzają zamieszkać np. terenów zieleni publicznej (rekreacyjnej). Dostęp do tych terenów powinien być optymalny.

W obszarze opracowania wartość średnia wskaźnika średniej odległości od miejsca zamieszkania do parku miejskiego wyniosła 407 m. Jest to bardzo dobry wskaźnik. W granicach opracowania nie występują obszary, gdzie wartość tego wskaźnika przekraczałaby 800 m (odległość graniczną jaką przyjmuje się za akceptowalną przy analizowaniu stref dojścia do obiektów publicznych). W przypadku analizowanego terenu należy jednak przyjąć poprawkę uwzględniającą ukształtowanie terenu. W tym kontekście występuje jeden obszar, na którym wartość graniczna wskaźnika może być przekroczona, są to tereny w sąsiedztwie ul. Zamojskiej.

Udział terenów na których odnotowano przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Wskaźnik ten przedstawia jeden z ważniejszych elementów wpływających obecnie na jakość życia w mieście jakim jest hałas. Przyjmuje się, że to hałas jest jednym z czynników odpowiedzialnych za choroby cywilizacyjne. Dopuszczalny poziomy hałasu w środowisku powodowany przez poszczególne grupy źródeł hałasu w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców wynosi 70 dB. Zgodnie z opracowaną przez Państwowy Zakład Higieny klasyfikacją, tereny gdzie występuje poziom hałasu powyżej 70 dB charakteryzują się bardzo dużą uciążliwością.

W obszarze opracowania udział takich terenów wynosi jedynie 2%.

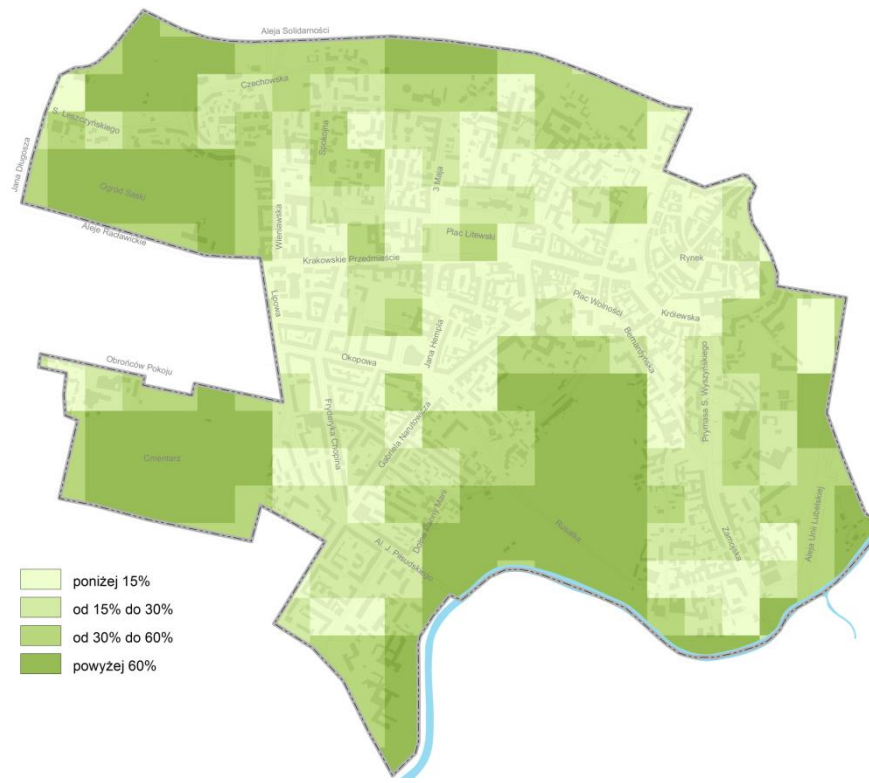
Udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 55db L_{dwn}. Zgodnie z opracowaną przez Państwowy Zakład Higieny klasyfikacją tereny charakteryzujące się poziomem hałasu powyżej 55dB zaliczane są do obszarów o średniej uciążliwości i choć nie są przekroczone normy, to należy uznać że klimat akustyczny na terenach gdzie występuje takie natężenie hałasu, oddziałuje negatywnie na mieszkańców.

W obszarze opracowania udział takich terenów wynosi aż 62%.

Największy i najbardziej zwarty obszar występuje wzdłuż doliny Bystrzycy, obejmując tereny po wschodniej i zachodniej stronie ul. Zamojskiej oraz tereny na wschód od ul. Waszyngtona. Drugim takim obszarem jest teren wzdłuż doliny Czechówki, obejmujący tereny klubu sportowego Lublinianka oraz Ogród Saski. Głównym źródłem występującego zjawiska jest hałas generowany przez komunikację samochodową.



POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELONYCH PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNEGO MIESZKAŃCA



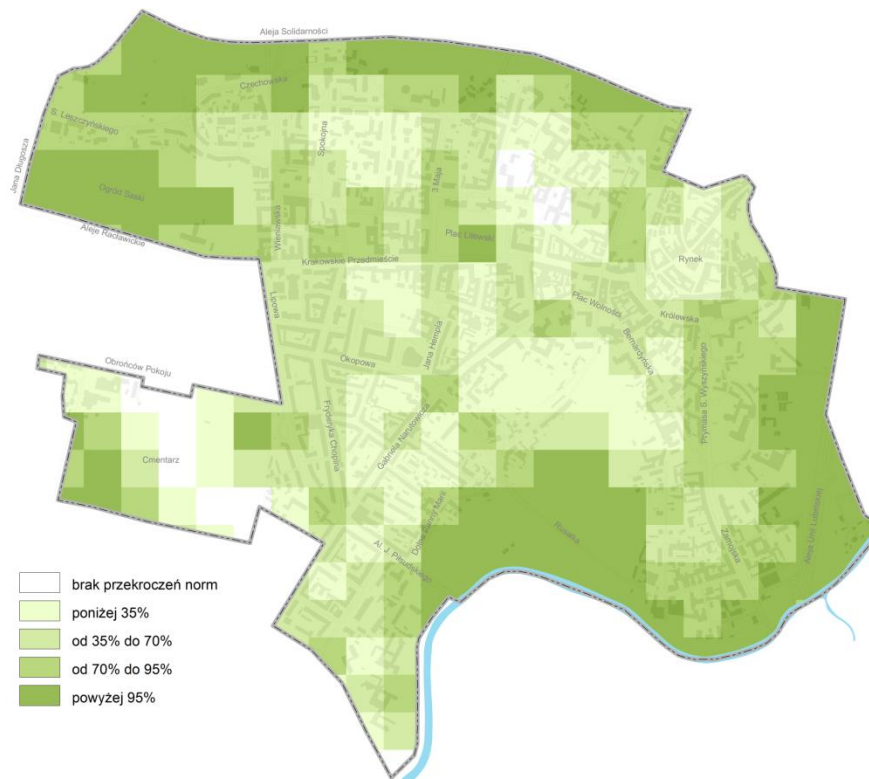
UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ



ŚREDNIA ODLEGŁOŚĆ OD MIEJSCA ZAMIESZKANIA DO PARKU MIEJSKIEGO



UDZIAŁ TERENÓW NA KTÓRYCH ODNOTOWANO PRZEKROCZENIA DOPUSZCZALNYCH NORM HAŁASU



UDZIAŁ TERENÓW OBJĘTYCH POZIOMEM HAŁASU O WARTOŚCI POWYŻEJ 55dB LDWN

Rys. IV.2.8. Rozkład przestrzenny wybranych wskaźników środowiskowych
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina



Rów melioracyjny przy ul. Rusalki



Zaniedbane przejście między ul. Wesola a ul Bernardyńską



Zielony skwer im. Dzieci z Pahiatau



Ścieżka piesza łącząca ul. Misjonarską z al. Unii Lubelskiej



Zielony skwer między ul. Farbiarską a ul. Zamojską – dobra lokalizacja pod nowy park miejski

Rys. IV.2.9. Wybrane przykłady zieleni publicznej oraz ciągów pieszych
fol. Janusz Jeżak

Udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 75db Ldwn. Zgodnie z opracowaną przez Państwowy Zakład Higieny klasyfikacją tereny charakteryzujące się poziomem hałasu powyżej 75dB zaliczane są do obszarów o bardzo dużej uciążliwości.

W obszarze opracowanie udział takich terenów wynosi jedynie 2%.

Udział tych terenów nie jest wysoki, niemniej na uwagę zasługuje występowanie tergo typu obszarów wzdłuż ul. 3 Maja, Krakowskiego Przedmieścia, Chopina, Okopowej oraz J. Piłsudskiego. Należy dążyć do całkowitego wyeliminowania hałasu o bardzo dużej uciążliwości dla mieszkańców z terenu objętego analizą.

Wskaźnik syntetyczny

Wskaźnik syntetyczny dla grupy czynników społecznych został ostatecznie skonstruowany z sześciu wskaźników, z których cztery są stymulantami zjawisk kryzysowych, a dwa destymulantą przy założeniu następujących wag:

- powierzchnia terenów zielonych przypadających na 1 mieszkańca (waga 30%),
- udział powierzchni biologicznie czynnej (waga 10%),
- średnia odległość od miejsca zamieszkania do parku miejskiego (waga 10%),
- udział terenów na których odnotowano przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu (waga 20%),
- udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 55db Ldwn (waga 15%),
- udział terenów objętych poziomem hałasu o wartości powyżej 75db Ldwn (waga 15%).

Zestawione i zestandaryzowane dla każdego obszaru wskaźniki, przemnożono przez wagę odpowiadającą danemu wskaźnikowi. Uzyskane w ten sposób dane zestawiono w tabeli. Uzyskane wartości zwizualizowano, opracowując kartodiagram. Prezentuje on wartości obszarów z górnego kwartyłu (25% obserwacji).

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż biorąc pod uwagę czynniki środowiskowe w obszarze objętym opracowaniem możemy wyróżnić trzy zwarte obszary kryzysowe. Pierwszy i największy obszar zlokalizowany jest wzdłuż doliny Czechówki oraz wzdłuż ul. 3 Maja, aż do ul. Krakowskie Przedmieście. Obejmuje on łącznie obszar o powierzchni ok. 22 ha.

Drugi obszar obejmuje dwa tereny zlokalizowane w południowo-wschodniej części opracowania: pierwszy położony wzdłuż ulicy Wyszyńskiego o powierzchni ok. 6 ha oraz drugi obejmujący takie ulice jak: Rusałki, Zamojską, Przemysłową oraz al. Unii Lubelskiej o powierzchni ok. 12 ha.



Rys. IV.2.10. Rozkład przestrzenny syntetycznego wskaźnika czynników środowiskowych
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

2.4. Czynniki architektoniczno-urbanistyczne

Po przeanalizowaniu dostępnych danych, do grupy czynników ekonomicznych uznanych jako ważne przy definiowaniu kryteriów określających obszar wskazany do rewitalizacji wskazano dziewięć czynników.

Udział zabudowy powstałej przed 1900 rokiem wg powierzchni zabudowy. Wskaźnik ten pokazuje odsetek zabudowy powstałej do końca XIX wieku. Cezurą czasową jest tutaj moment upowszechnienia się wynalazku windy, która bardzo ułatwia korzystanie z wyższych kondygnacji osobom starszym. Można zatem przyjąć założenie, że budynki powstające przed 1900 tylko z rzadka będą wyposażone w takie urządzenie. Oczywiście bardziej precyzyjnym wskaźnikiem byłoby pozyskanie danych, które prezentowałyby budynki wyposażone w windy.

W obszarze opracowania występuje 11% budynków które powstały przed 1900 rokiem (14% licząc powierzchnię zabudowy). Zlokalizowane są one głównie w obszarze Starego Miasta, wzdłuż ulicy Narutowicza, Krakowskiego Przedmieścia oraz po zachodniej stronie ulicy Świętoduskiej.

Udział zabudowy powstałej przed 1945 rokiem wg powierzchni zabudowy. Wskaźnik ten obejmuje zabudowę uznawaną za najcenniejszą do zachowania. Oczywiście po 1945 realizowano obiekty, które znajdują się obecnie na liście dóbr kultury współczesnej, nie są one jednak tak liczne i nie tworzą raczej zwartych zespołów urbanistycznych.

W obszarze opracowania występuje 40% budynków które powstały przed 1945 rokiem (39% licząc powierzchnię zabudowy). Budynki te zlokalizowane są w obszarze całego śródmiejskiego obszaru.

Średni wiek zabudowy. Jest to najprostszy wskaźnik obrazujący zużycie techniczne budynków. Im wyższy wskaźnik, tym większe prawdopodobieństwo występowania na terenie objętym analizą obiektów wymagających pilnych działań remontowych.

W obszarze opracowanie średni wiek zabudowy wynosi 71 lat.

Prawidłowa ocena stanu funkcjonowania obszaru powinna również uwzględniać poza stanem zainwestowania również funkcjonalność układu urbanistycznego. Jako ważne z tego punktu widzenia uznano dwa wskaźniki: udział powierzchni terenów komunikacji na 1 mieszkańca oraz liczbę miejsc parkingowych na 1 mieszkańca. Obszary śródmiejskie charakteryzują się dużą koncentracją zabudowy o różnej funkcji, powoduje to, że zapotrzebowanie na przestrzeń parkingową i komunikacyjną jest bardzo wysokie, możliwości zaś bardzo ograniczone (szerzej o tych czynnikach w rozdz. III).



Rys. IV.2.11. Kamienica położona na rogu ulicy Fryderyka Chopina i Sądowej
fot. Janusz Jeżak



UDZIAŁ ZABUDOWY POWSTAŁEJ PRZED 1900 ROKIEM WG POWIERZCHNI ZABUDOWY



UDZIAŁ ZABUDOWY POWSTAŁEJ PRZED 1945 ROKIEM WG POWIERZCHNI ZABUDOWY



ŚREDNI WIEK ZABUDOWY



LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH PRZYPADAJĄCA NA JEDNEGO MIESZKAŃCA



GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA



ŚREDNIA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

Rys. IV.2.12. Rozkład przestrzenny wybranych wskaźników architektoniczno-urbanistyczne
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Powierzchnia terenów komunikacji na 1 mieszkańca. Na terenie objętym opracowaniem średni wskaźnik wyniósł 35 m²/M.

Liczba miejsc parkingowych na 1 mieszkańca. W granicach obszaru objętego opracowaniem wskaźnik liczby miejsc parkingowych przypadających na 1 mieszkańca wyniósł 0,35.

W ramach grupy czynników urbanistyczno-architektonicznych wskazano trzy czynniki, które odpowiadają za intensywność zainwestowania. Generalnie w literaturze przedmiotu zwraca się uwagę, iż w miarę jak rośnie intensywność zainwestowania zwiększa się anonimowość mieszkańców, co sprzyja różnym negatywnym zjawiskom. Większa intensywność zabudowy to zazwyczaj mniej terenów zielonych, gorszy dostęp do światła słonecznego w mieszkaniach, czy też mniejsza powierzchnia przestrzeni publicznych. Jako reprezentatywne dla tego czynnika uznano wskaźnik: średniej liczby kondygnacji naziemnych zabudowy, gęstość zaludnienia oraz średnią intensywność zabudowy (szerzej o tych czynnikach w rozdz. III).

Średnia liczba kondygnacji naziemnych zabudowy. W granicach obszaru objętego opracowaniem wskaźnik ten kształtował się na poziomie 2,23.

Gęstość zaludnienia. W granicach obszaru objętego opracowaniem wskaźnik ten wyniósł 54 os./ha. Największa koncentracja gęstości zaludnienia występuje w obszarze Starego Miasta oraz w sąsiedztwie ulic F. Chopina oraz G. Narutowicza. Wskaźnik ten osiąga tam wielkość powyżej 140 os./ha

Średnia intensywność zabudowy. W granicach obszaru objętego opracowaniem wskaźnik ten kształtował się na poziomie 0,66. Dla większości terenu wskaźnik ten osiąga wartości przekraczające 1,0.

Jako ważne uznano przeanalizowanie aktywności budowlanej na terenie objętym analizą. Jako dobrze obrazujące ten proces przyjęto wskaźnik: liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Pierwszy ze wskaźników definiuje sam zamiar podjęcia pewnych działań. Drugi jest już rejestracją prowadzonych prac. Nie są to wskaźniki jakościowe a ilościowe, niemniej intencją analizującego było wskazanie obszarów gdzie ruch budowlany nie występuje. W sytuacji bowiem olbrzymiej luki remontowej występującej w całym kraju, brak działań remontowych (a takie dominują na tym obszarze) oznaczać może nasilenie się degradacji tkanki materialnej.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Na obszarze objętym analizą łącznie wydano 415 decyzji o warunkach zabudowy. W obszarze opracowania można wyróżnić

dwa obszary koncentracji decyzji: na północ od Placu Litewskiego oraz w sąsiedztwie ul. Narutowicza i Lipowej.

Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Na obszarze objętym analizą łącznie wydano 936 decyzji o pozwoleniu na budowę. Największa koncentracja obszarów objętych tymi decyzjami powyżej 10/ha obserwowana jest w sąsiedztwie Placu Litewskiego, ul. Krakowskie Przedmieście oraz wzdłuż ul. Lipowej i F. Chopina. Dużą liczbę decyzji wydano również w otoczeniu ul. Zamojskiej.

Udział terenów stanowiących przestrzenie publiczne. Ważnym wskaźnikiem jest określenie udziału przestrzeni publicznych w sąsiedztwie miejsca zamieszkania. Obszar ten może być zagospodarowywany przez samorząd gminy, poddawany regulacjom, których celem jest podniesienie estetyki i walorów użytkowych, a także może być miejscem organizacji ważnych dla społeczności lokalnej wydarzeń (święto ulicy, dzielnicy, festiwale, festyny, itp.).



Rys. IV.2.13. Plac Wolności
fot. Janusz Jeżak

2.5. Czynniki ogólnomiejskie

W ramach tej grupy czynników opracowano wskaźniki, które mają ukazać stopień spójności przestrzennej obszaru objętego analizą. Przez spójność będziemy tutaj rozumieć odpowiedni dostęp mieszkańców do podstawowych usług tj.: obsługa administracyjna urzędu miasta, opieka zdrowotna, komunikacja publiczna, opieki wczesnoszkolnej, oświaty. W tym celu wskazano pięć wskaźników omówionych poniżej.

Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do urzędu. Na analizowanym terenie średnia wartość tego wskaźnika wyniosła 646 m. Wartość tego wskaźnika jest korzystna dla mieszkańców obszaru objętego analizą. W obrębie opracowania występują jednak dwa obszary gdzie wartość tego wskaźnika nieznacznie jest przekroczona. Pierwszy obszar obejmuje tereny w sąsiedztwie ulicy Narutowicza, Piłsudskiego oraz F.Chopina drugi taki obszar występuje na południe od ulicy Miłej i Przemysłowej. W obrębie tych obszarów mieszkańcy muszą pokonać nieco większy dystans by skorzystać z usług urzędu, ewentualnie skorzystać z komunikacji publicznej.

Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do punktu podstawowej opieki zdrowotnej. Na analizowanym terenie średnia wartość tego wskaźnika wyniosła 398 m. Oznacza to bardzo dobry dostęp do tego typu usług. Obszarem najbardziej oddalonym od obiektów podstawowej opieki medycznej są tereny położone wzdłuż ulicy Wyszyńskiego, Bernardyńskiej, Zamojskiej i Rusałki. Średnia odległość przekracza tam 550 m. Nie jest to jednak znacząca odległość, na uwagę trzeba jednak mieć fakt, że istniejąca konfiguracja terenu może być uciążliwa dla osób starszych.

Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przystanku komunikacji publicznej. Na analizowanym terenie średnia wartość tego wskaźnika wyniosła 213 m. Jest to wartość bardzo dobra. W zasadzie każdy mieszkaniec, posiada w zasięgu dojścia pieszego (3-5 min spaceru) przystanek komunikacji publicznej.

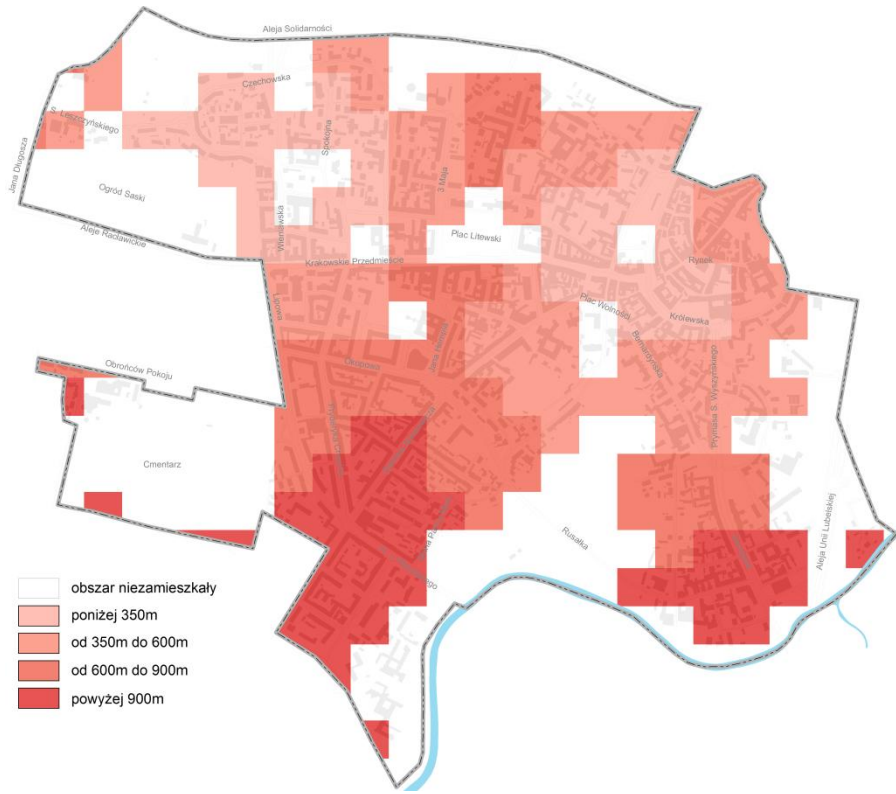
Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do przedszkola. Na analizowanym terenie średnia wartość tego wskaźnika wyniosła 600 m. Istnieją dwa obszary gdzie wartość tego wskaźnika przekracza 600 m. Pierwszy położony jest na północ od Placu Litewskiego i ciągnie się od ulicy Lubomelskiej aż do ulicy S. Staszica. Drugi obszar położony jest w sąsiedztwie ulicy Zamojskiej i Rusałki. W przypadku pierwszego obszaru wartość ta mieści się w granicy 800 m, jaką wskazuje się jako akceptowalną odległość dojścia pieszego.

W przypadku drugiego obszaru występuje czynnik konfiguracji terenu, który może wydłużać czas przejścia z miejsca zamieszkania do przedszkola.

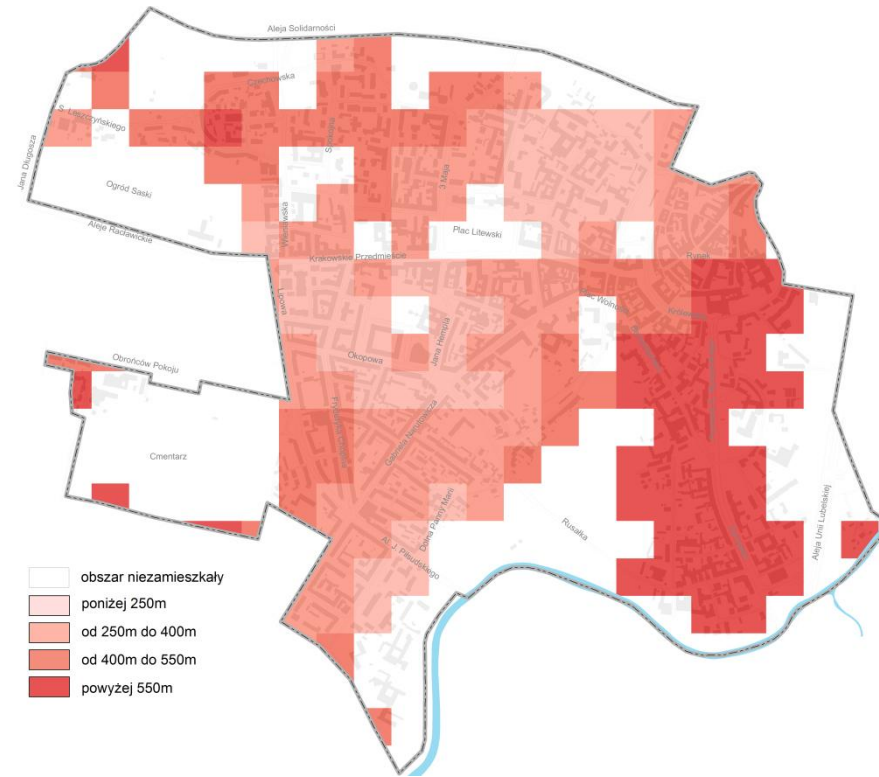
Średnia piesza odległość z miejsca zamieszkania do szkoły podstawowej. Na analizowanym terenie średnia wartość tego wskaźnika wyniosła 498 m. Górny kwartyl obszarów gdzie odległość dojścia przekracza 650 m, obejmuje tereny położone we wschodniej i południowo-wschodniej części opracowania.



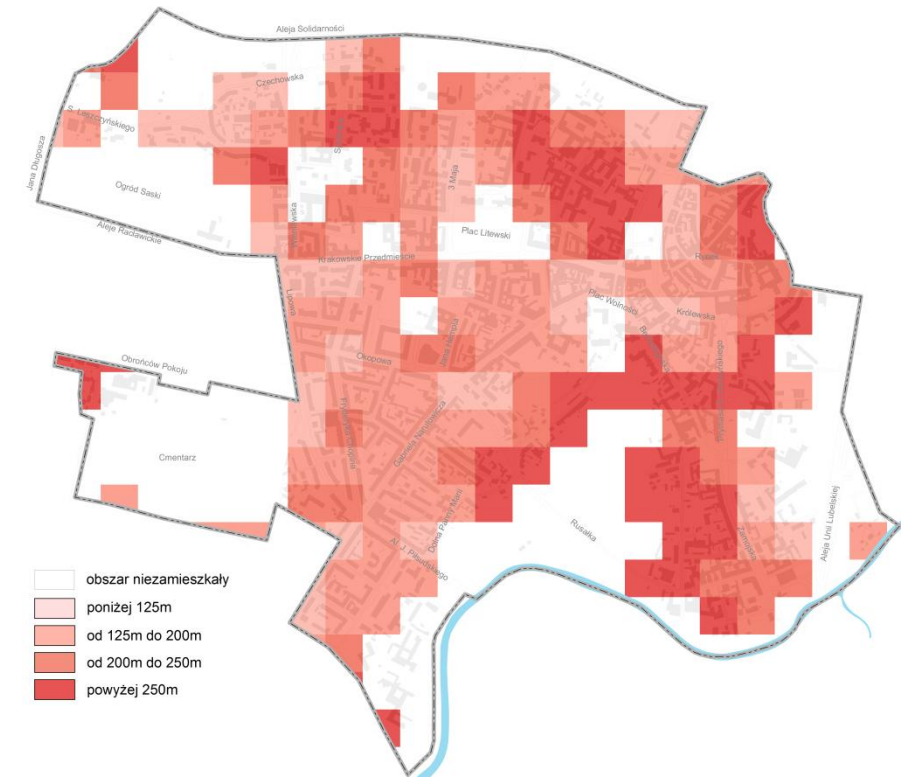
Rys. IV.2.15. Główna siedziba Urzędu Miasta Lublina przy Krakowskim Przedmieściu
fot. Janusz Jeżak



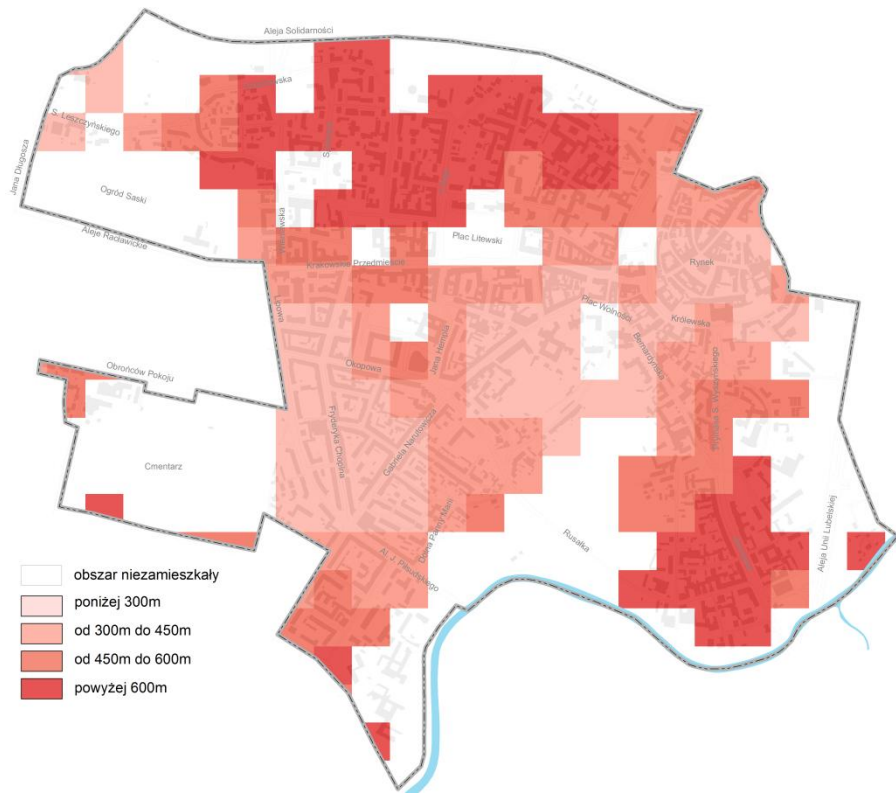
ŚREDNIA PIESZA ODLEGŁOŚĆ DO URZĘDU Z MIEJSCA ZAMIESZKANIA



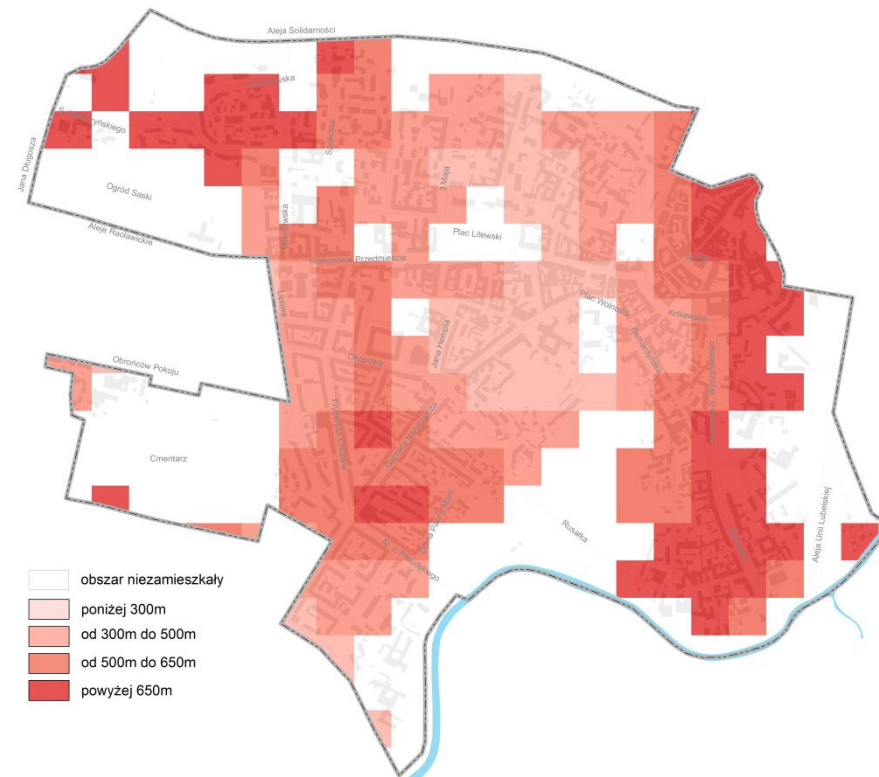
ŚREDNIA PIESZA ODLEGŁOŚĆ DO PUNKTU PODSTAWOWEJ OPIEKI ZDROWOTNEJ Z MIEJSCA ZAMIESZKANIA



ŚREDNIA PIESZA ODLEGŁOŚĆ DO PRZYSTANKU KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ Z MIEJSCA ZAMIESZKANIA



ŚREDNIA PIESZA ODLEGŁOŚĆ DO PRZEDSZKOLA Z MIEJSCA ZAMIESZKANIA



ŚREDNIA PIESZA ODLEGŁOŚĆ DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ Z MIEJSCA ZAMIESZKANIA

Rys. IV.2.16. Rozkład przestrzenny wskaźników ogólnomiejskich
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

Wskaźnik syntetyczny

Wskaźnik syntetyczny dla grupy czynników ogólnomiejskich został ostatecznie skonstruowany z pięciu wskaźników, wszystkie są stymulantami zjawisk kryzysowych. Dla tak skonstruowanych wskaźników przyjęto następujące wagi:

- średnia piesza odległość do urzędu z miejsca zamieszkania (waga 15%),
- średnia piesza odległość do punktu podstawowej opieki zdrowotnej z miejsca zamieszkania (waga 20%),
- średnia piesza odległość do przystanku komunikacji publicznej z miejsca zamieszkania (waga 25%),
- średnia piesza odległość do przedszkola z miejsca zamieszkania (waga 20%),
- średnia piesza odległość do szkoły podstawowej z miejsca zamieszkania (waga 20%).

Zestawione i zestandaryzowane dla każdego obszaru wskaźniki, przemnożono przez wagę odpowiadającą danemu wskaźnikowi. Uzyskane w ten sposób dane zestawiono w tabeli. Uzyskane wartości zwizualizowano, opracowując kartodiagram. Prezentuje on wartości obszarów z górnego kwartyłu (25% obserwacji).

W ten sposób wyodrębniono dwa obszary (w części północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej) zagrożone czynnikami deprivacji. Obejmują one odpowiednio powierzchnię ok. 10 ha (w części północno-zachodniej) oraz ok. 33 ha. Łącznie obszary te stanowią co stanowi 16% obszaru objętego ewaluacją.

Generalnie należy uznać, że obszar charakteryzuje się dużą spójnością przestrzenną, większej integracji wymaga jednak obszar położony w południowo-wschodniej części wzdłuż ulicy Wyszyńskiego, Zamojskiej i Wesolej.



Rys. IV.2.17. Rozkład przestrzenny syntetycznego wskaźnika czynników ogólnomiejskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM Lublina

3. OBSZAR WSKAZANY DO PODJĘCIA DZIAŁAŃ REWITALIZACYJNYCH

Po opracowaniu syntetycznych wskaźników dla grup czynników opracowano sumaryczny wskaźnik natężenia kryzysu. W tym celu wyniki uzyskane dla każdej z grup czynników zostały przemnożone przez ustalone wagi, a następnie zsumowane. Wyniki uzyskane dla poszczególnych terenów usystematyzowano od najmniejszej do największej wartości. Ponownie odcięto górny kwartył (25% obserwacji). Tak uzyskane dane zwizualizowano poprzez opracowanie kartodiagramu, który prezentuje obszary wymagające podjęcia działań rewitalizacyjnych w pierwszej kolejności.

Ze względu na użytą metodę wizualizacji danych (modularna siatka kwadratów), na koniec procesu analitycznego wykonano analizę koncentracji, agregując w jeden obszar komórki siatki, dla których odnotowano najwyższe wyniki. W przypadku wystąpienia pomiędzy komórkami przerw, wynikających np. z występowania przestrzeni publicznych (place, ulice) obszary te włączono do delimitowanego obszaru.

Wyniki wielokryterialnej analizy wskazały trzy obszary, gdzie natężenie czynników degradacji przestrzeni jest największe. Biorąc pod uwagę wielkość tych obszarów, pod uwagę powinny zostać wzięte dwa obszary, roboczo nazwane wschodni i zachodni.

Obszar wschodni obejmuje obszar o powierzchni 61,2 ha (23,1 % całego obszaru objętego analizą). W granicach tego obszaru znalazło się Stare Miasto, niemal cały historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny miasta Lublina uznany za Pomnik Historii, tereny północnego pasma zabudowy, aż po ul. 3 Maja oraz tereny wzdłuż ulic Wyszyńskiego, Bernardyńskiej i Zamojskiej.

Obszar zachodni obejmuje obszar o powierzchni 38 ha (14,3% całego obszaru objętego analizą). W granicach tego obszaru znalazły się obszary wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście, tereny na zachód od ul. 3 Maja, Kołłątaja i Hempla, ograniczone od południa ul. Narutowicza a od zachodu ul. Lipową.

Obszar wschodni ze względu na nagromadzenie szeregu czynników kryzysowych lub mogących wywołać kryzys wymaga objęcia programem rewitalizacji.

W przypadku obszaru zachodniego konieczne jest podjęcie stałego monitoringu. W sytuacji rozwijania się zjawisk kryzysowych obszar ten w drugiej kolejności powinien zostać włączony w granice opracowywanego programu rewitalizacji.

Mały obszar w części południowej, z uwagi na jego powierzchnię należy włączyć do stałego monitoringu. Nie rekomenduje się go na ten moment do objęcia programem rewitalizacji.



Zabudowa przy ul. Przemysłowej



Zabudowania browaru Perła przy ul. Bernardyńskiej

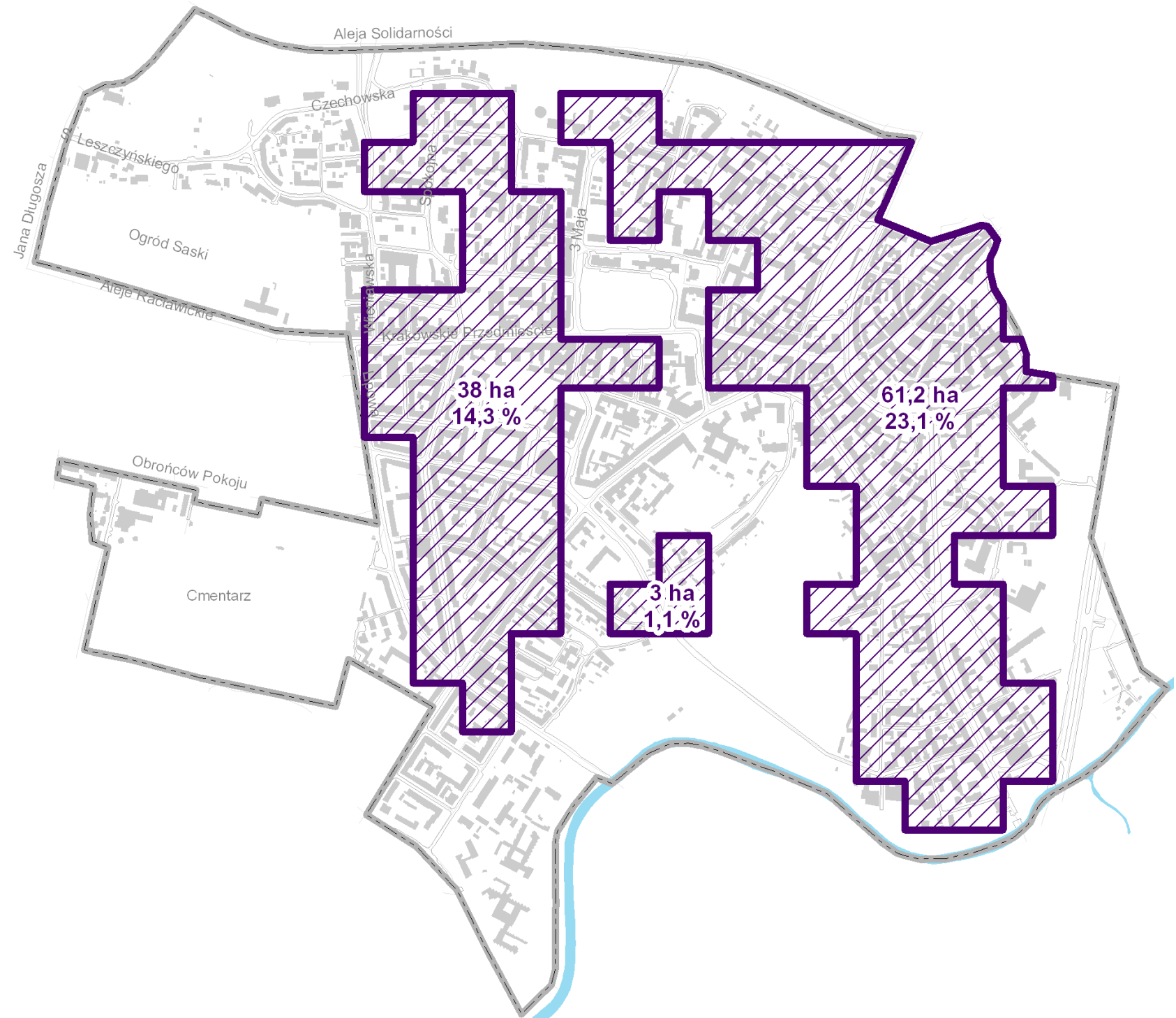
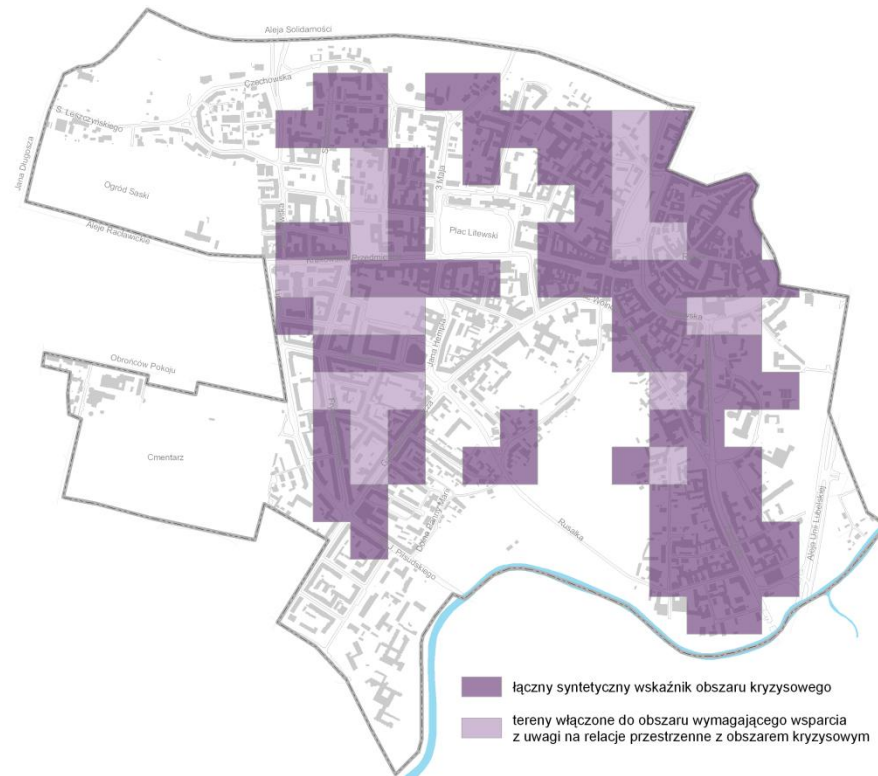
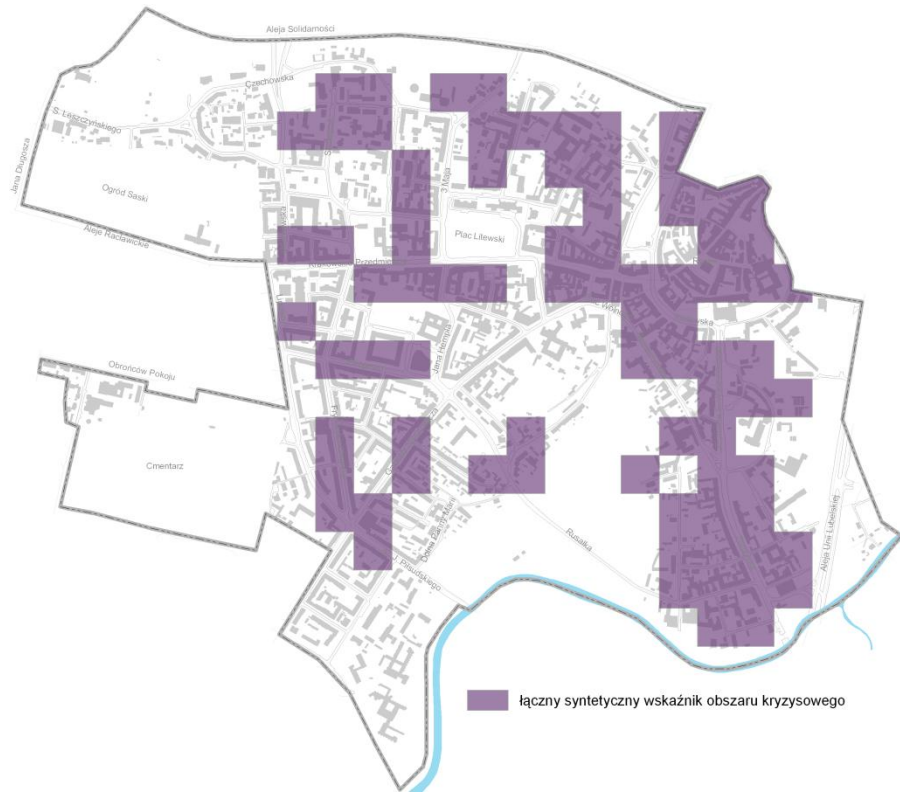


Widok na lewą stronę ul. Zamojską w kierunku centrum



Pozostałości zabudowy przemysłowej przy ul. Misjonarskiej

Rys. IV.2.18. Wybrane tereny z obszaru wskazanego do objęcia programem rewitalizacji
fot. Janusz Jeżak



Rys. IV.2.19. Metodyka delimitacji obszaru wskazanego do rewitalizacji na bazie otrzymanych wartości wskaźnik syntetycznego
 Źródło: opracowanie własne

**V. WYNIKI ANKIETY
PRZEPROWADZONEJ WŚRÓD
MIESZKAŃCÓW LUBLINA**

Przeprowadzone w ramach projektu wywiady wśród mieszkańców Lublina miały na celu skonfrontowanie postawionej diagnozy stanu obszaru objętego analizą z odczuciami mieszkańców.

W ramach podjętych prac opracowano ankietę, której formularz zamieszczono na rys. V.1. Ankieta skierowana została zarówno do mieszkańców analizowanego obszaru, jak i do osób mieszkających poza tym obszarem.

W ramach przeprowadzonej ankiety poproszono mieszkańców o wskazanie miejsc lubianych, nielubianych, najczęściej używanych oraz uznawanych jako najbardziej niebezpieczne.

Ankietowani udzielali odpowiedzi na przygotowanych formularzach, wspierani przez przeprowadzających ankietę pracowników i studentów lubelskich uczelni wyższych.

Każdy ankietowany oznaczał w granicach analizowanego obszaru tereny spełniające postawione kryteria. Obszary zaznaczano poprzez wskazanie obszaru, ulicy lub konkretnego miejsca. Nie stawiano ankietowanym ograniczeń co do liczby możliwych do wskazania obszarów. Ankieta wykonana została na wiosnę 2014 roku na terenie objętym analizą.

Autorzy opracowania zebrane dane zeskanowali, zdigitalizowali, a następnie przetworzyli przy użyciu aplikacji ArcGIS ArcEditor. W efekcie uzyskano zbiory informacji, które dodatkowo podzielono wg. ustalonej w ankiecie metryki ankietowanego.

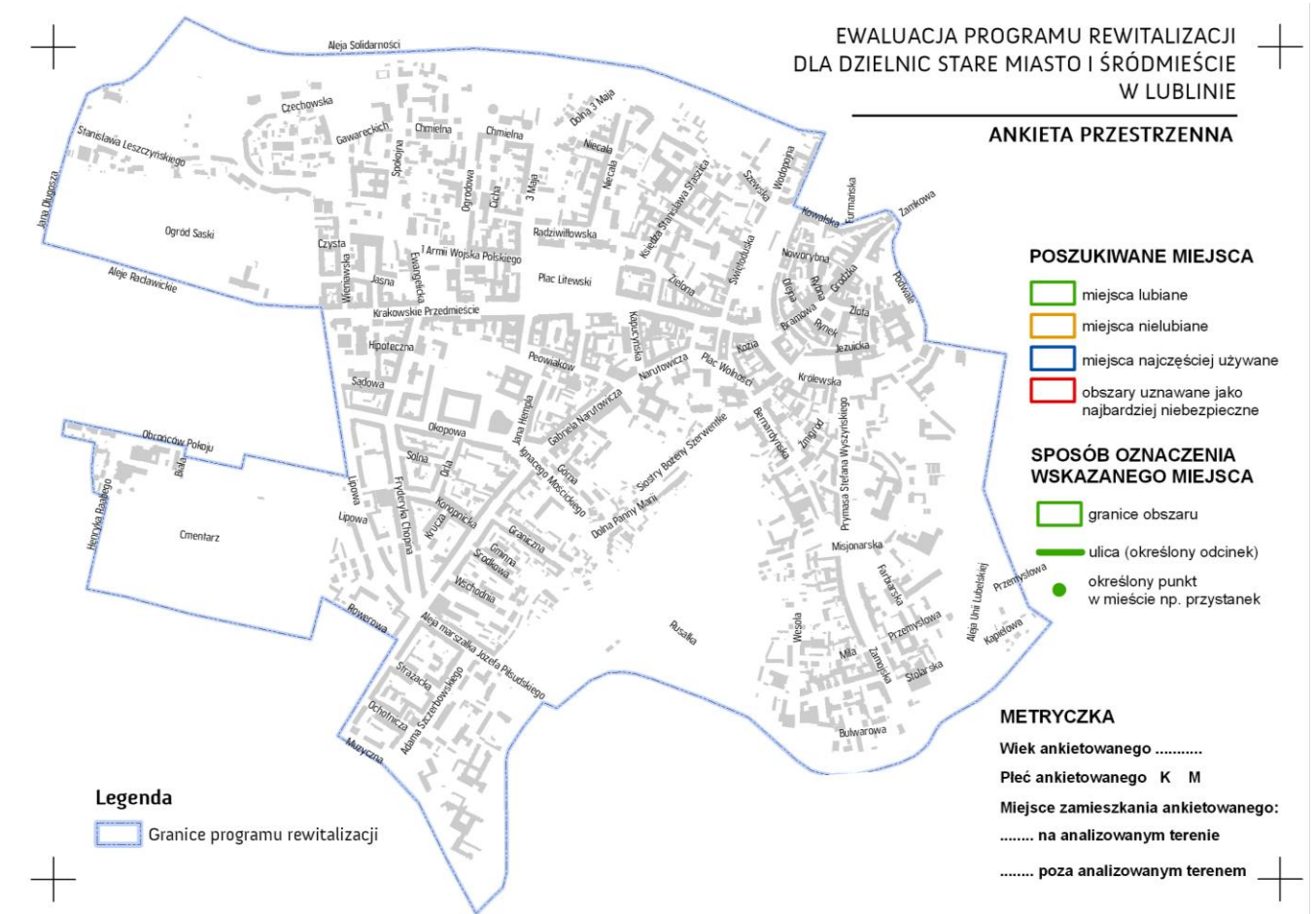
Tak opracowany zbiór danych zwizualizowano tworząc kartogramy prezentujące rozkład odpowiedzi w obszarze objętym opracowaniem

W sumie powstały cztery grupy kartodiagramów. W ramach pierwszej grupy zaprezentowano miejsca: lubiane i nielubiane w odczuciu wszystkich respondentów, ankietowanych kobiet i mężczyzn, osób mieszkających w granicach analizowanego obszaru i poza nim.

Druga grupa kartodiagramów prezentuje miejsca lubiane i nielubiane w podziale na grupy wiekowe. Przeanalizowane preferencje osób w wieku: poniżej 18 lat, 18-34, 35 do wieku emerytalnego oraz w wieku emerytalnym.

Trzecia grupa map prezentuje miejsca najczęściej używane. Podobnie jak to miało miejsce w przypadku miejsc lubianych i nielubianych, zaprezentowano miejsca najczęściej używane w odczuciu wszystkich respondentów, ankietowanych kobiet i mężczyzn, osób mieszkających w granicach analizowanego obszaru i poza nim. Dodatkowo przedstawiono rozkład preferencji preferencji osób wg grup wiekowych.

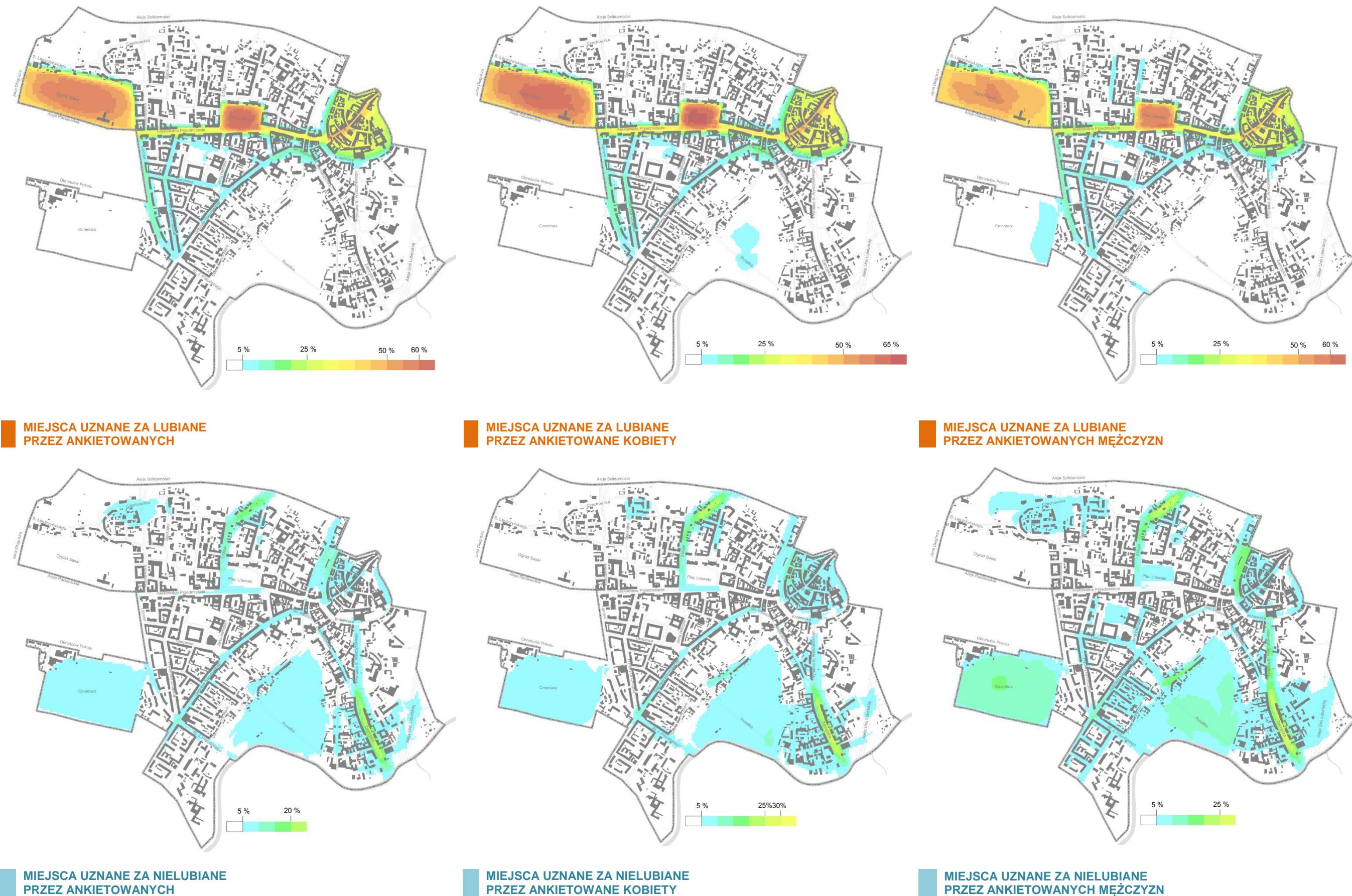
Ostatnia grupa kartodiagramów prezentuje miejsca uznane przez ankietowanych za niebezpieczne. Podobnie jak to miało miejsce ww grupach przedstawiono rozkład preferencji wszystkich respondentów, ankietowanych kobiet i mężczyzn, osób mieszkających w granicach analizowanego obszaru i poza nim oraz wg grup wiekowych.



Rys. V.1. Formularz przeprowadzonej wśród mieszkańców ankiety

Źródło: opracowanie własne

1. MIEJSCA LUBIANE I NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH



Rys. V.2. Miejsca uznane za lubiane i nie lubiane, ocena łączna oraz w podziale na płeć ankietowanych

Źródło: opracowanie własne



MIEJSCA UZNANE ZA LUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKUJĄCYCH POZA OBSZAR ANALIZY



MIEJSCA UZNANE ZA LUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKUJĄCYCH NA OBSZARZE ANALIZY



MIEJSCA UZNANE ZA NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKUJĄCYCH POZA OBSZAREM ANALIZY



MIEJSCA UZNANE ZA NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKUJĄCYCH NA OBSZARZE ANALIZY

Rys. V.3. Miejsca uznane za lubiane i nielubiane w zależności od miejsca zamieszkania ankietowanych

Źródło: opracowanie własne



MIEJSCA UZNANE ZA LUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU PONIŻEJ 18 LAT



MIEJSCA UZNANE ZA LUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 18 DO 34 LAT



MIEJSCA UZNANE ZA LUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 35 DO WIEKU EMERYTALNEGO



MIEJSCA UZNANE ZA NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU PONIŻEJ 18 LAT



MIEJSCA UZNANE ZA NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 18 DO 34 LAT



MIEJSCA UZNANE ZA NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 35 DO WIEKU EMERYTALNEGO

Rys. V.4. Miejsca uznane za lubiane i nielubiane wg wieku ankietowanych

Źródło: opracowanie własne



MIEJSCA UZNANE ZA LUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU EMERYTALNYM



MIEJSCA UZNANE ZA NIELUBIANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU EMERYTALNYM



Rys. V.5. Plac Litewski jedno z miejsc uznanych za najbardziej lubiane przez ankietowanych
 fot. Janusz Jeżak

2. MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKAJĄCYCH POZA OBSZARZEM ANALIZY



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKAJĄCYCH NA OBSZARZE ANALIZY



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANE KOBIETY



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH MĘŻCZYŹN

Rys. V.6. Miejsca najczęściej używane wg miejsca zamieszkania i wieku ankietowanych

Źródło: opracowanie własne



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU PONIŻEJ 18 LAT



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 18 DO 34 LAT



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 34 DO WIEKU EMERYTALNEGO



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU EMERYTALNYM



MIEJSCA NAJCZĘŚCIEJ UŻYWANE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU EMERYTALNYM

Rys. V.7. Miejsca najczęściej używane wg wieku ankietowanych
Źródło: opracowanie własne

3. MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ MIESZKAJĄCYCH POZA OBSZAREM ANALIZY



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH MIESZKAJĄCYCH NA OBSZARZE ANALIZY

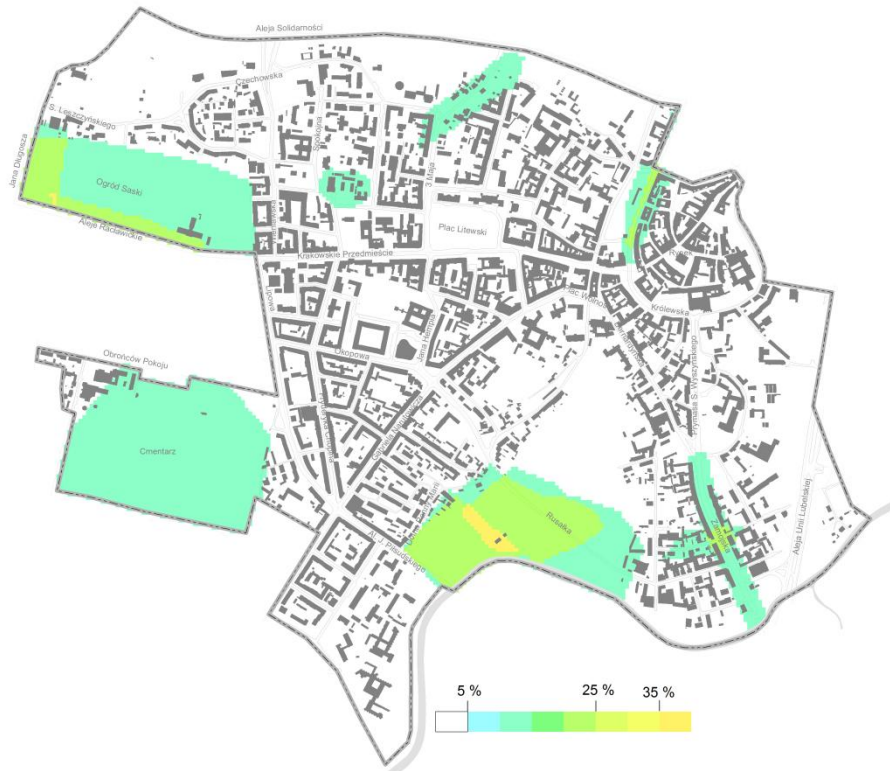


MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANE KOBIETY



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH MĘŻCZYŹN

Rys. V.8. Miejsca uznane za niebezpieczne wg miejsca zamieszkania i płci ankietowanych
Źródło: opracowanie własne



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU PONIŻEJ 18 LAT



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 18 DO 34 LAT



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU OD 34 DO WIEKU EMERYTALNEGO



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH W WIEKU EMERYTALNYM



MIEJSCA UZNANE ZA NIEBEZPIECZNE PRZEZ ANKIETOWANYCH

Rys. V.9. Miejsca uznane za niebezpieczne wg wieku ankietowanych
 Źródło: opracowanie własne

**VI. REKOMENDACJE
DLA EWENTUALNYCH ZMIAN LOKALNEGO
PROGRAMU REWITALIZACJI LUBLINA**

6.1. Wnioski wynikające ze szczegółowej diagnozy stanu istniejącego

1. Obszar objęty analizą **powinien być objęty jednolitą strategią działania w zakresie zarządzania dziedzictwem kulturowym. Nie należy jednak utożsamiać tego postulatu z koniecznością objęcia go w całości programem rewitalizacji.** Sama obecność obiektów zabytkowych nie powinna stanowić argumentu za uruchomieniem tego typu działań. **Należy zdecydowanie rozgraniczyć obszary gdzie niezbędne jest prowadzenie działań rewitalizacyjnych, od obszarów gdzie ze względu na nagromadzenie zjawisk kryzysowych konieczne jest podjęcie działań rewitalizacyjnych.**

2. Uznaje się występowanie obiektów lub obszarów zabytkowych jako mocną stronę analizowanego miejsca, który może być szansą rozwojową miasta. Zadaniem jednak służb miejskich, konserwatorskich oraz społeczności Lublina jest **poszukiwanie nowych funkcji dla zachowanego dziedzictwa materialnego, które pozwalałyby ożywić analizowany obszar przy zachowaniu jego walorów historycznych.**

3. **Kluczową kwestią dla obszaru objętego opracowaniem będzie ochrona i rozwój systemu zadrzewień zwłaszcza w doliny Bystrzycy.** Stanowi ona bowiem naturalne zaplecze terenów rekreacyjnych dla mieszkańców śródmieścia. Aktualny jest postulat ze studium uwarunkowań aby utrzymać tereny te jako niezabudowane błonia miejskie. Wyłączenie tych terenów z zabudowy może przynieść dodatkowe korzyści poprzez ochronę niezwykle cennej ekspozycji na śródmiejską panoramę miasta.

4. **Alarmujący jest fakt, iż w stosunku do 2007 roku, liczba mieszkańców analizowanego obszaru zmalała o blisko 16%.** Należy zastanowić się co do możliwych działań powstrzymujących to negatywne zjawisko społeczne. Za najważniejsze działania należy uznać prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej, przygotowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prowadzenie mikro ulepszeń w obszarach mieszkaniowych.

5. **Równie niepokojące jak wyludnianie się analizowanego obszaru jest zjawisko starzenia się lokalnej społeczności.** Proces ten powoduje zmianę potrzeb użytkowników analizowanego obszaru, co wymuszać będzie konieczność przededefiniowania roli obiektów publicznych tj. szkoły, ośrodki kultury, tak by wychodziły naprzeciw nowej grupie użytkowników.

6. **Przeprowadzone analizy wskazują na bardzo silne wewnętrzne zróżnicowanie grup struktury ekonomicznej ludności.** W obszarze opracowania występują rejony, w obrębie których odnotowano wysoki odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym sięgający nawet ponad

36%. Wymagają one w pierwszej kolejności podjęcia działań, które będą dostosowały istniejące zagospodarowanie do zmieniających się potrzeb użytkowników.

7. **Należy mieć na uwadze, że zmieniająca się struktura demograficzna będzie negatywnie wpływała na zdolność mieszkańców do ponoszenia nakładów na utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych.** Konieczne jest zatem przygotowanie działań osłonowych, tak by nie doszło do dodatkowych migracji oraz zmiany funkcji istniejących lokali z mieszkaniowych na usługowe lub biurowe.

8. **Coraz mniejsza liczba dzieci wskazuje na konieczność zastanowienia się na przyszłą funkcją istniejących obiektów oświatowych.** Być może powinny one ewoluować w kierunku centrów społecznej aktywności, otwierając się o czy już wspomniano na osoby starsze.

9. Obszar objęty analizą charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem zurbanizowania. Wysoka gęstość zaludnienia, duża gęstość zabudowy, przy jednoczesnym stosunkowo małym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej jest czynnikiem wpływającym na niższą jakość życia w analizowanym obszarze. **Należy dążyć do podejmowania działań zmierzających do podniesienia jakości życia w obszarze terenów zainwestowanych.**

10. **Istotnym czynnikiem, który powinien być brany pod uwagę jest długi okres eksploatacji zabudowy znajdującej się na analizowanym terenie. Średni wiek zabudowy wynosi 71 lat.** Obszary na których średni wiek zabudowy przekroczył 90 lat zajmują ponad 23% obszaru objętego analizą. **Należy zatem poszukiwać rozwiązań mających na celu wsparcie procesu modernizacji istniejącego zasobu, szczególnie mieszkaniowego.**

11. **Istotną cechą analizowanego terenu jest ukształtowana sylweta śródmiejskiej zabudowy.** W obszarze opracowanie występują jedynie nieliczne przykłady obiektów tworzących poprzez swoją ponadprzeciętną wysokość lub gabaryty dysonans w przestrzeni. **Wartość tę należałoby chronić poprzez wyeliminowanie w przyszłości inwestycji mogących zakłócić ten tak dobrze zachowany układ urbanistyczny. Niezbędne jest zatem objęcie obszaru objętego ewaluacją planem lub planami miejscowymi.** Jest to na dzień dzisiejszy jedyny skuteczny mechanizm ochrony przestrzeni.

12. **W analizowanym obszarze dostrzegalny jest chaos reklamowy.** Narasta on w obszarach o nieuporządkowanej strukturze zabudowy, blisko ciągów komunikacyjnych, niemniej i w centralnym obszarze śródmieścia dostrzegalne są przykłady reklam obniżających walory architektoniczne istniejącej zabytkowej zabudowy. W tym kontekście dla wsparcia procesu odnowy tej części Lublina **konieczne jest objęcie znacznej części zabytkowego założenia**

urbanistycznego regulacjami Parku Kulturowego, które pozwoliłyby skuteczniej chronić budynki przed chaotyczną reklamą.

13. Obszar analizy nie wymaga inwestycji w zakresie poprawy funkcjonowania podstawowego układu drogowego. **Wskazane jest raczej ograniczenie komunikacji indywidualnej w obszarze opracowania na rzecz komunikacji publicznej.**

14. **Niezbędne jest uporządkowanie istniejących ciągów pieszych.** Wymagają one remontów, wytyczenia nowych tras umożliwiających większą transparencję obszaru objętego analizą.

15. **Ważnym problemem śródmieść jest niewystarczająca liczba miejsc parkingowych. Deficyt miejsc postojowych jest duży, co uzasadnia wprowadzenie strefy parkingowej.** Niewystarczająca liczba miejsc postojowych w stosunku do liczby mieszkańców, potwierdza słusność wprowadzenia na dużej części obszaru objętego analizą strefy płatnego parkowania. W przyszłości należałoby rozważyć możliwość powiększenia strefy w kierunku południowym (wzdłuż ulicy Wyszyńskiego).

16. **Bardzo wysoko należy ocenić ofertę komunikacji publicznej. Należy rozwijać inicjatywy mające na celu ograniczenie ruchu samochodowego w obszarze opracowania poprzez promocje wykorzystania komunikacji zbiorowej.** Celowe byłoby umożliwienie bezpłatnego korzystania z systemu miejskich rowerów przez osoby, które zdecydują się pozostawić samochód poza strefą parkowania.

17. **Istniejąca w granicach opracowania infrastruktura rowerowa jest uboga i nie wystarczająca w stosunku do wzrastającej popularności roweru jako środka codziennego transportu.** Konieczne jest powiązanie ścieżki rowerowej przebiegającej wzdłuż Bystrzycy, z historycznym centrum oraz ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż ul. Krakowskie Przedmieście oraz doliny Czechówki.

6.2. Wnioski wynikające z analizy opracowanego w 2009 roku Lokalnego Programu Rewitalizacji

Wciąż aktualne są postulaty zawarte w ww. opracowaniu dotyczące m.in.:

1. **modernizacji głównych ciągów drogowych** pełniących równocześnie funkcje głównych ciągów pieszych, przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim, przestrzeni publicznych o charakterze lokalnym (skwery, zaułki, wewnętrzne podwórka),

2. **podjęcia szeroko zakrojonego programu pielęgnacji i uzupełniania zieleni.** Konieczne jest przygotowanie programu działań obejmującego zarówno inwestycje w obszarach będących własnością gminy, jak i programu wsparcia właścicieli prywatnych w formie konkursu na mikro granty (program małych ulepszeń). W programie konieczne jest skoncentrowanie sił i środków w obszarach wskazanych jako priorytetowe do podjęcia działań rewitalizacyjnych. Kluczową kwestią jest również wykorzystanie ciągów pieszych, jako elementów poprawiających transparentność przestrzeni miejskiej, umożliwiających większość spójność terytorialną analizowanego obszaru. Niezbędne jest zapewnienie odpowiedniej oprawy dla tych ciągów pieszych oraz objęcie ich programem monitoringu miejskiego.

Generalnie w obszarze opracowania istnieje cały szereg przestrzeni niezabudowanych, niezagospodarowanych oraz obszary zieleni o niskiej wartości. Obszary te wymagają uporządkowania zgodnie z przeznaczoną funkcją, a obszary zieleni wymagają rekompozycji. Należy skoncentrować się na tworzenie małych skwerów zieleni, wykorzystanie zieleni do podnoszenia atrakcyjności części wspólnych zespołów zabudowy.

3. **utrzymującego się procesu depopulacji obszaru objętego analizą.** Kwestia ta dotyczy miast na całym świecie i wydaje się, że bez podjęcia szerszych działań przez rząd RP (zmiany legislacyjne pozwalające na prowadzenie polityki rozwoju w obszarach metropolitalnych, ograniczenie zjawiska suburbanizacji), samorząd Lublina nie będzie w stanie skutecznie zmienić tego trendu. Zasadne jest jednak, żeby poprzez możliwe działania ograniczyć tempo obserwowanego zjawiska.

4. **braku regulacji planistycznych na całym obszarze analizy.** Złożoność problemów z jakimi spotykamy się na obszarach śródmiejskich, wymaga podjęcia prac nad przygotowaniem zarówno regulacji wprowadzających Park Kulturowy, jak również objęcia całego obszaru ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie Parku Kulturowego pozwoliłoby na skuteczne ograniczenie chaosu wywołanego stosowaniem przez

podmioty gospodarcze różnego rodzaju nośników reklamowych. Objęcie obszarów znajdujących się w granicach opracowania ustaleniami planów miejscowych pozwoliłoby natomiast, na stworzenie klarownych warunków do prowadzenia modernizacji obszarów objętych programem rewitalizacji, chroniąc równocześnie układ urbanistycznych Śródmieścia i Starego Miasta przed niepożądanymi zmianami.

6. konieczności lokowania nowych inwestycji centro twórczych na obrzeżach obszaru objętego analizą, tak by posłużyły one jako katalizator zmian zaniedbanych obszarów (np. lokalizacja Centrum Nauki Kopernik).

6.3. Rekomendacje do zmian w Lokalnego Programu Rewitalizacji

Zgodnie ze wskazaniem obowiązujących i procedowanych dokumentów rządowych (*Krajowa Polityka Miejska*, projekt MIR, Warszawa 2014) oraz prowadzonymi pracami GUS (*Łączenie danych statystycznych z informacją geoprzestrzenną w państwach członkowskich*, GUS, Warszawa 2014) **należy na bieżąco analizować zróżnicowanie wewnątrzmijskie oraz podjąć monitoring zmian zachodzących w obszarach objętych programem rewitalizacji.**

Należy **zbudować system monitoringu zmian społeczno-gospodarczych w obszarach objętych programem rewitalizacji** poprzez rozwijanie Miejskiego Systemu Informacji o Terenie oraz wykorzystanie metodyki opracowanej w niniejszym opracowaniu. Wykorzystanie jako jednostek referencyjnych modularnej siatki kwadratów o boku 100x100 m daje gwarancję precyzyjnego wskazania miejsc kryzysowych w obszarach objętych programem rewitalizacji.

Celowe jest **podjęcie działań zmierzających do podpisania umów dwustronnych o regularne zasilanie miejskiego systemu informacji o terenie danymi pochodzącymi ze źródeł zewnętrznych** od takich instytucji jak Urząd Pracy, Policja, Państwowa Straż Pożarna, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, innych instytucji, co umożliwiłoby prowadzenie ciągłego monitoringu zmian zachodzących w przestrzeni.

Analiza wskazanego do ewaluacji obszaru wskazuje na **konieczność zweryfikowania granic Lokalnego Programu Rewitalizacji**. Przeprowadzone analizy dowodzą, że zjawiska kryzysowe oraz czynniki, które mogą prowadzić do pojawienia się zjawisk kryzysowych nie pokrywają się z wyznaczonymi w LPR obszarami. Z przeprowadzonych analiz wynika jednoznacznie, że **w obrębie miejskiego parku oraz cmentarz nie odnotowywano symptomów kryzysu**. Niewątpliwie są to ważne z punktu widzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej obszary miasta, niemniej **nie wymagają wsparcia w ramach prowadzonych**

działań rewitalizacyjnych. Podlegać one powinny jedynie porządkowaniu i modernizacji, tak by stan ich infrastruktury odpowiadał współczesnym potrzebom użytkowników. Należałoby zatem pominąć je przy wyznaczaniu granic nowego programu rewitalizacji. **Zasadne jest zatem ograniczenie obszarów objętych programem oraz skoncentrowania i tak ograniczonych środków na mniejszym obszarze, co zdecydowanie zwiększy skuteczność podejmowanych działań.**

VII. LITERATURA

1. Bronk A., Wiśniewski Z., Wojdyło-Preisner M., *Ryzyko długotrwałego bezrobocia w Polsce, Diagnoza i metody zapobiegania.*, MPiPS, Warszawa 2014 r.
2. Czyńska K., *Panorama ze wzgórza Czwartek w Lublinie – analiza widoczności zabudowy metodą kątów widokowych*, *Przestrzeń i Forma*, 2015.
3. Czyńska K., Marzęcki W., Rubiniowicz P., *Studium wartości widokowych miasta Lublina*, Szczecin, Lublin 2011.
4. Dąbrowska-Milewska G., *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych–wybrane zagadnienia*, *Architecturae et Artibus* - 1/2010
5. *Diagnoza stanu polskich miast*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2010.
6. Domański B., Ziobrowski Z. *Regeneration of Polish Towns as a Method of Preserving Material and Spiritual Heritage and a Sustainable Development Factor*, Institute of Urban Development 2010.
7. [http:// land.copernicus.eu/](http://land.copernicus.eu/)
8. <http://www.eea.europa.eu/about-us/what/information-sharing-1/gio-land>
9. *Funkcje społeczne obszaru Nowej Pragi. Raport z badań środowiskowych*, EUROPLAN 2010. Dostęp: 12.01.2014 r., <http://www.euoplan.com.pl/Download/WARSZAWA-PL-E10-WaysOfLife-PL.pdf>
10. Hübner D., *Knowing and designing our cities to cope with today's and tomorrow's challenges, Closing Speech at the Urban Audit Conference The state of European Cities: the Urban Audit*, Brussels, 10 June 2008.
11. Jeżak J., *Audyty miejskie – idea, koncepcja, technologia, wdrożenia*, ESRI Polska Conference, Warszawa, 2008.
12. Jeżak J., *Kluczowa rola GIS-u w procesie rewitalizacji*, Arcana GIS, ESRI Polska, Warszawa 2012
13. Jeżak J. (red.), Huculak M., *Ocena realizacji funkcjonujących w mieście Gliwice pięciu obszarowych programów rewitalizacji*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012,
14. Jeżak J., *Metoda delimitacji obszarów wymagających wsparcia w ramach Lokalnych Programów Rewitalizacji na przykładzie miast małopolski*, ESRI Polska Conference, Warszawa, 2008.
15. Jeżak J. (red.), Wierzchowski M., Nejman M., *Wielokryterialna analiza dziewiętnastu osiedli zabudowy blokowej położonych na terenie gminy miejskie Kraków*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2011.
16. J. Jeżak, W. Jarczewski, *Diagnoza stanu miasta z wykorzystaniem narzędzi GIS*, Wspólnota nr 49, Warszawa 2007,
17. J. Jeżak, *Metoda delimitacji obszarów kryzysowych dla potrzeb sporządzania Lokalnych Programów Rewitalizacji*, Urząd Miasta Myślenice, Myślenice styczeń-grudzień 2007,
18. J. Jeżak, *Struktura demograficzna jednostki urbanistycznej Płaszowska-Krzywda. Stan obecny, perspektywy rozwoju*, Urząd Miasta Krakowa, Kraków 2008,
19. J. Jeżak, W. Jarczewski (red.), *Audyty miejskie dla potrzeb Lokalnego Programu Rewitalizacji*, Urząd Miasta Olkusza, Olkusz 2008,
20. J. Jeżak, P. Cholewiński, *Audyty miejskie z wykorzystaniem jednostek modularnych*, [w:] W. Jarczewski, J. Jeżak, *System monitorowania rewitalizacji*, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Kraków 2010,
21. *Kalejdoskop GIS*. Tom 2. ESRI Polska, Warszawa 2013 r.
22. *Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich*, nieformalnego spotkania ministrów w sprawie rozwoju miast i spójności terytorialnej w Lipsku, w dniach 24-25 maja 2007 r. Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, <http://www.mrr.gov.pl>,
23. Kociuba D., *Lublin. Rozwój przestrzenny i funkcjonalny od średniowiecza do współczesności.*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń 2011 r.
24. Kozłowski J., *Zintegrowane planowanie zrównoważonego rozwoju. Zarys metodyki*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012
25. Laurel B., *Design Research, Methods and Perspectives*, MIT Press 2003,
26. Lavalley C., Demicheli L., Kasanko M., McCormick N., Barredo J., Turchini M., *Towards an urban atlas. Assessment of spatial data on 25 European cities and urban atlas*, European Environmental Agency, European Commission, Copenhagen 2002,
27. Lehnerer A., *Grand Urban Rules*, 010 publishers, Rotterdam 2009,
28. Longley P., Goodchild M.F., Maguire D.J., Rhind D.W., *GIS Teoria i praktyka*, PWN, Warszawa.
29. *Lokalny program rewitalizacji Myślenic*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków-Myślenice 2010,
30. *Lokalny program rewitalizacji Olkusza na lata 2008-2013*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków-Olkusz 2010, Uchwała Rady Miejskiej w Olkuszu Nr XXVIII/307/2009 z dnia 13 stycznia 2009.
31. *Lublin. Lista Dóbr Kultury Współczesnej - Architektura*, Urząd Miasta Lublina, Lublin 2010, <http://www.lublin.eu/images/upload/DKW%20ARCHITEKTURA.pdf>

32. *Lublin. Lista Dóbr Kultury Współczesnej – Urbanistyka, założenia urbanistyczne, w tym przestrzenie publiczne*, t. 1, Urząd Miasta Lublina, Lublin 2010, <http://www.lublin.eu/images/upload/DKW%20URBANISTYKA%20I.pdf>
33. *Lublin Lista Dóbr Kultury Współczesnej – Urbanistyka, założenia urbanistyczne, w tym przestrzenie publiczne*, t. 2, Urząd Miasta Lublina, Lublin 2010, <http://www.lublin.eu/images/upload/DKW%20URBANISTYKA%20II.pdf>
34. *Lublin. Lista Dóbr Kultury Współczesnej – Urbanistyka, przestrzenie o potencjale kulturowym*, Lublin 2010, Urząd Miasta Lublina, <http://www.lublin.eu/images/upload/DKW%20URBANISTYKA%20III.pdf>
35. *Lublin w liczbach 2012*, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin 2013
36. Mapa zasadnicza obszaru objętego opracowaniem - materiał udostępniony przez Zamawiającego,
37. Mazurski K. R., *Ekonomiczne aspekty regionalistyki. Zarys problematyki*, Oficyna wydawnicza Sudety, Wrocław 2000
38. Medyńska-Gulij B., *Kartografia i geowizualizacja*, Wydawnictwo Naukowe PWN, 2011
39. Mordwa S., *Przestępczość i poczucie bezpieczeństwa w przestrzeni miejskiej. Przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2013
40. Niewiadomski A., *Struktura i znaczenie terenów zieleni w Łodzi na tle dużych ośrodków miejskich w Polsce*, Uniwersytet Łódzki, 2013
41. *Ocena zasobów pomocy społecznej za 2012 rok*, Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej w Lublinie, Lublin 2013 r.
42. Pamuk A., *Mapping Global Cities: GIS Methods in Urban Analysis*, ESRI Press, 2006
43. *Przegląd zastosowań GIS*, Instytut Rozwoju Miast/ ESRI Polska, Kraków-Warszawa 2007.
44. *Porównanie warunków życia w miastach europejskich (Program Urban Audit II)*, Główny Urząd Statystyczny, Departament Analiz i Statystyki Regionalnej, Warszawa 2005.
45. *Ramowy Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich na lata 2005-2006*, Urząd miasta Gliwice, Gliwice 2011, Uchwała nr XXIX/781/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 23 marca 2005.
46. Rogalińska D., Pieniążek M., *Pozyskiwanie danych na potrzeby planowania miejscowego z zastosowaniem gridów*, GUS, Warszawa 2013 r. <http://www.mir.gov.pl>
47. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Lublin — historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny” (Dziennik Ustaw Nr 86).
48. *Strategia zarządzania dziedzictwem kulturowym miasta Lublina na lata 2014-20, projekt*, Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków, Lublin 2014
49. Sypion-Dutkowska N., *Uwarunkowania przestrzenne przestępczości w wielkim mieście na przykładzie Szczecina*, praca doktorska, Wydział Nauk o ziemi, Uniwersytet Szczeciński.
50. Urbański J., *GIS w badaniach przyrodniczych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk 2008,
51. Wrys z ewidencji gruntów, materiał udostępniony przez Zamawiającego,
52. Ziobrowski Z. (red.) *Bariery modernizacji i rozwoju miast*, IGPIK O/Kraków, Kraków 1998
53. Ziobrowski Z. (red.), Goras E., Frąckowiak J., Jeżak J., Słysz K., *Opracowanie metody wykorzystania informacji przestrzennej w procesie zarządzania jednostkami administracji publicznej na poziomie gminy i powiatu [w:] Opracowanie i wdrożenie metod oraz technologii zarządzania informacją przestrzenną (geoinformacją) w procesach decyzyjnych administracji publicznej*, Projekt celowy Nr 6T 12 2004/C/06295, Kraków 2007 r.
54. Ziobrowski Z., Ziobrowski, R. Domański, *Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju. Podsumowanie projektu założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, Instytut Rozwoju Miast, 2010.
55. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina. Załącznik nr 1 do uchwały nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011, Urząd Miasta Lublina, Lublin 2011,