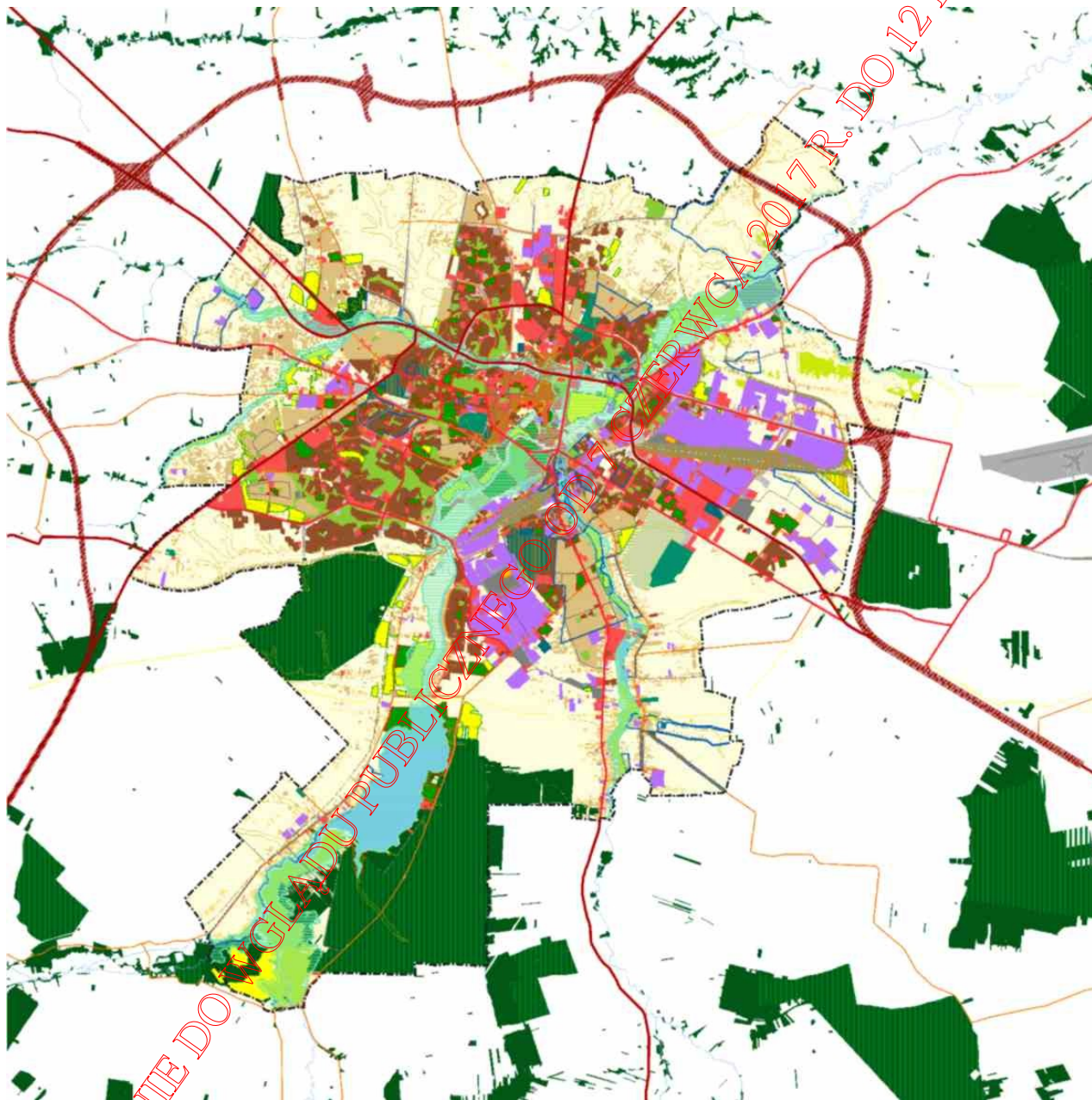


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN  
CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA**



**Prezydent Miasta Lublin**

Wydział Planowania  
Lublin 2017 r.

## Spis treści

WPROWADZENIE.....	5
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	8
1.1. Powiązania zewnętrzne.....	8
1.2. Dotychczasowe przeznaczenie terenów.....	15
1.3. Dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów.....	15
1.3.1. Funkcje terenów.....	15
1.3.2. Struktura zabudowy – synteza intensywności i charakteru zabudowy.....	16
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	32
2.1. Ocena stanu ładu przestrzennego.....	33
2.2. Zagrożenia i główne pola konfliktów funkcjonalno – przestrzennych.....	33
2.3. Działania proponowane w kierunku poprawy stanu ładu przestrzennego miasta.....	36
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	37
3.1. Uwarunkowania zewnętrzne - położenie w układach i systemach naturalnych.....	37
3.1.1. Położenie fizycznogeograficzne.....	37
3.1.2. Położenie w systemie hydrogeologicznym.....	39
3.1.3. Położenie w systemie hydrograficznym.....	40
3.1.4. Położenie w regionalnej i lokalnej sieci ekologicznej.....	41
3.2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....	42
3.2.1. Uwarunkowania geologiczne.....	42
3.2.2. Hipsometria.....	43
3.2.3. Geomorfologia.....	43
3.2.4. Wody podziemne.....	44
3.2.5. Wody powierzchniowe.....	45
3.2.6. Gleby.....	46
3.2.7. Klimat.....	47
3.2.8. Flora.....	48
3.2.9. Fauna.....	51
3.3. Waloryzacja środowiska przyrodniczego.....	53
3.4. Uwarunkowania ochronne.....	54
3.4.1. Ochrona gleb.....	54
3.4.2. Ochrona lasów.....	54
3.4.3. Ochrona wód.....	54
3.4.4. Ustanowione prawnie formy ochrony przyrody.....	55
3.5. Jakość środowiska.....	56
3.5.1. Zagrożenia i stan sanitarny powietrza.....	56
3.5.2. Zagrożenia i stan sanitarny wód.....	59
3.5.3. Stan sanitarny gleb.....	60
3.5.4. Klimat akustyczny.....	61
3.5.5. Promieniowanie elektromagnetyczne.....	61
3.6. Wnioski.....	62
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	63
4.1. Zarys historii miasta.....	63
4.2. Dziedzictwo kulturowe, zabytki, dobra kultury współczesnej.....	63
4.3. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony krajobrazu kulturowego.....	65
4.4. Wnioski i ocena stanu istniejącego.....	65
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	66
5.1. Infrastruktura społeczna.....	66
5.1.1. Oświata i wychowanie.....	66
5.1.2. Szkolnictwo wyższe.....	66
5.1.3. Instytucje kultury.....	67
5.1.4. Administracja.....	67
5.1.5. Ochrona zdrowia.....	67
5.1.6. Pomoc społeczna.....	68

5.2. Stan i rozmieszczenie usług komercyjnych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.....	68
5.3. Rynek pracy i bezrobocie.....	71
5.4. Specjalna Strefa Ekonomiczna.....	72
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	73
7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju Miasta.....	74
7.1. Demografia.....	74
7.2. Zasoby mieszkaniowe.....	77
7.2.1. Przekształcenia własnościowe.....	78
7.2.2. Przyrost mieszkań - mieszkania oddane do użytku.....	78
7.2.3. Pozwolenia na budowę.....	80
7.3. Rynek nieruchomości i gospodarka gruntami.....	80
7.4. Uwarunkowania wynikające z możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	82
7.5. Program rewitalizacji.....	87
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.....	90
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	91
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	92
11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	93
11.1. Złóża kopalin.....	93
11.1.1. Surowce energetyczne.....	93
11.1.2. Surowce skalne.....	94
11.2. Zasoby wód podziemnych.....	95
12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	95
13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....	97
13.1. Komunikacja.....	97
13.1.1. Drogi.....	97
13.1.2. Parkingi.....	98
13.1.3. Kolej.....	98
13.1.4. Komunikacja zbiorowa.....	99
13.1.5. Lotnisko.....	100
13.1.6. Komunikacja rowerowa.....	100
13.1.7. Komunikacja piesza.....	101
13.2. Inżynieria miejska.....	101
13.2.1. Zaopatrzenie w wodę.....	101
13.2.2. Odprowadzenie ścieków komunalnych.....	102
13.2.3. Odprowadzenie wód opadowych.....	104
13.2.4. Gospodarka ciepła.....	106
13.2.5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy oraz paliwa płynne.....	107
13.2.6. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne.....	108
13.2.7. Infrastruktura telekomunikacyjna.....	109
13.2.8. System danych przestrzennych.....	111
13.3. Gospodarka odpadami.....	111
13.4. Cmentarze.....	114
14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	116
15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	120
16. ZAKOŃCZENIE I WNIOSKI.....	121

**Załączniki graficzne do Części I - Uwarunkowania:**

1. Zagospodarowanie przestrzenne z podziałem miasta na rejony planistyczne.
2. Stan planistyczny - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
3. Uwarunkowania geologiczne.
4. Hipsometria.
5. Geomorfologia.
6. Hydrografia.
7. Gleby.
8. Podstawowe elementy systemu przyrodniczego - powiązania zewnętrzne.
9. Podstawowe elementy systemu przyrodniczego miasta.
10. Historyczny rozwój struktury przestrzennej miasta.
11. Obszary i obiekty zabytkowe.
12. Obszary i obiekty zabytkowe - najstarsza część miasta.
13. Obszary i obiekty ujęte na Liście Dóbr Kultury Współczesnej.
14. Historyczna sylweta miasta - najważniejsze miejsca widokowe.
15. Przedszkola i żłobki.
16. Szkoły podstawowe.
17. Gimnazja.
18. Szkoły średnie.
19. Szkolnictwo wyższe.
20. Domy pomocy społecznej i ośrodki wsparcia.
21. Placówki opiekuńczo - wychowawcze.
22. Rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowo - usługowych i targowisk.
23. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
24. Instytucje związane z bezpieczeństwem i porządkiem publicznym.
25. Gęstość zaludnienia.
26. Zmiany liczby ludności w latach 2006 - 2010.
27. Ludność w wieku poprodukcyjnym.
28. Obszary objęte programem rewitalizacji.
29. Struktura własności.
30. Struktura użytkowania gruntów według ewidencji gruntów.
31. Zasoby naturalne i ich wydobycie.
32. Kategoryzacja dróg.
33. Klasyfikacja dróg.
34. Komunikacja zbiorowa.
35. Komunikacja rowerowa.
36. Zaopatrzenie w wodę.
37. Odprowadzenie ścieków komunalnych.
38. Odprowadzenie wód opadowych.
39. Gospodarka ciepła.
40. Zaopatrzenie w gaz przewodowy oraz paliwa płynne.
41. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne.
42. Infrastruktura telekomunikacyjna.
43. Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych.

**Część I - Uwarunkowania - mapa zbiorcza.**



## WPROWADZENIE

Z uwagi na zmiany obowiązujących przepisów prawa, rozwój powiązań zewnętrznych, zmiany w realizacjach i zamierzeniach inwestycyjnych miasta, zmiany w trendach demograficznych i uwarunkowaniach gospodarczych oraz z uwagi na wnioski wynikające z wykonywanych sukcesywnie analiz przekazywanych Radzie Miasta (z ustawowego obowiązku dokonywania oceny aktualności dokumentów planistycznych), w dniu 24 czerwca 2010 r. Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 1075/XLIII/2010 w sprawie kompleksowej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin. Uchwała Nr 1076/XLIII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin jest jej bezpośrednim następstwem.

Ocena obowiązującego obecnie Studium (przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie, z późn. zm.) doprowadziła do podjęcia uchwały nr 1075/XLIII/2010 stwierdzającej je za nieaktualne w całości i zobowiązującej Prezydenta miasta do zmiany w formie sporządzenia nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wykazano w niej brak zgodności z obecnym stanem prawnym oraz sprzeczność stanu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności na terenach, dla których brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast tam, gdzie plany miejscowe obowiązują, stwierdzono brak lub niepełną ich zgodność z ustaleniami Studium. W wielu obszarach przyczyną takiego stanu rzeczy było sporządzanie obowiązujących planów miejscowych w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest wprawdzie aktem prawa miejscowego, ale jest instrumentem prowadzenia polityki przestrzennej gminy w jej granicach administracyjnych, który zawiera wiążące wytyczne do opracowywania planów miejscowych. Studium (w obecnej praktyce prawnej) nie stanowi również podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w mieście, jednakże jako dokument uchwalony przez Radę Miasta, obliguje gminę do realizowania określonej w nim polityki przestrzennej.

**Misją** Studium jest uczynienie z Lublina miasta, w którym jego mieszkańcy i pracujący nie tylko doświadczają inspiracji, ale przede wszystkim mogą realizować swoje aspiracje. Natomiast **rolą** Studium jest określenie rozwojowych wizji Lublina, kształtowanie polityki rozwoju miasta zapewniającej jak najlepsze warunki życia, umożliwienie rozwoju gospodarczego w myśl zasad zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, ochrony, wzmocnienia i wzbogacenia środowiska przyrodniczego i kulturowego Lublina oraz koordynacji i zapewnienia spójności

planów miejscowych. Nowa edycja Studium została opracowana z zachowaniem zasady ciągłości planistycznej w relacji (i nawiązaniu) do studium wcześniej obowiązującego oraz archiwalnych i aktualnych planów miejscowych, przy uwzględnieniu obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz podjętych decyzji inwestycyjnych.

Zgodnie z dyspozycją ustawową treści zawarte w Studium dzielą się na dwie części:

- **Uwarunkowania** zagospodarowania przestrzennego, które stanowią czynniki i przesłanki wpływające na politykę przestrzenną, w znacznej mierze niezależne od władz miasta, a mające znaczenie dla sposobu prowadzenia polityki przestrzennej i wynikające z obecnego oraz przewidywanego występowania zjawisk obiektywnych, takich jak np.: cechy fizjograficzne i zainwestowanie terenu, stan środowiska, własność terenu, wartość i ceny nieruchomości, zachowania przestrzenne użytkowników oraz inne, wynikające z odniesienia do tradycji planistycznej. Uwarunkowania uwzględniają aktualny stan prawny, rozstrzygnięcia władz miasta oraz ponadlokalne zadania publiczne.
- **Kierunki** zagospodarowania przestrzennego, stanowiące syntetyczne sformułowanie szczegółowych celów polityki przestrzennej i sposobów jej realizacji, mających wpływ na sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania opierają się na analizie istniejącego stanu zagospodarowania oraz regulacji prawnych w relacji do zgłaszanych potrzeb. Kierunki rozwoju określano na podstawie strategii, dokumentów programowych i szeregu innych opracowań<sup>1</sup> oraz wniosków do studium.

Studium składa się z części tekstowej (zawierającej część I – uwarunkowania i część II – kierunki zagospodarowania przestrzennego) oraz rozbudowanej części graficznej składającej się z dwu podstawowych map - „Uwarunkowania” i „Kierunki” zagospodarowania przestrzennego oraz szeregu załączników graficznych przybliżających problematykę zagospodarowania przestrzennego miasta w rozbięciu na poszczególne działy, czy też branże. Podstawowym załącznikiem graficznym nowej edycji studium jest mapa „Kierunki”, jednak treść dokumentu należy odczytywać łącznie – część tekstową oraz graficzną należy traktować jako całość.

Poszczególne etapy opracowania Studium, z podziałem na działy oraz wstępnymi kierunkami rozwoju miasta Lublin, będą przedmiotem prezentacji na posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, a następnie opracowanie będzie podlegało uzgadnianiu i opiniowaniu oraz prezentacji i konsultacji społecznej (w tym na stronach BIP Urzędu Miasta oraz na posiedzeniach Komisji Rozwoju Miasta, Urbanistyki i Ochrony Środowiska Rady Miasta Lublin).

<sup>1</sup> Ważniejsze opracowania i dokumenty wykorzystane na potrzeby nowej edycji Studium zawarto w bibliografii.

Nowa edycja Studium została opracowana przez interdyscyplinarny, wielobranżowy Zespół w składzie:

**Elżbieta Matuszak**

Dyrektor Wydziału Planowania

**Małgorzata Żurkowska**

Zastępca Dyrektora Wydziału Planowania - Główny Urbanista Miasta WA-291

**Grażyna Dziejic - Wiejak** - Główny Projektant WA-273

**Rafał Kołtyś** - Projektant WA-420

Jadwiga **Wojciechowska - Bartnik**

Hanna **Bieniaszkiewicz**

Joanna **Cuch**

Anna **Harabin**

Magdalena **Goldman - Świć**

Tadeusz **Laskowski** WA-105

Edward **Pomorski** WA-162

Ewa **Pyryt**

Marta **Smajkiewicz**

Jerzy **Żaliński**

Grafika: Olga **Jaltoszek**

Współpraca: Paweł Basak  
Wanda Borchulska  
Karolina Charkowska  
Paweł Charkowski  
Wiesława Czaplak  
Marta Ćwiąkała  
Dariusz Habdas  
Bogusław Hajda  
Małgorzata Kamińska - Fornal  
Kinga Kicińska  
Ewa Kipta  
Adam Kita  
Tomasz Kleczek  
Maciej Kowalczyk  
Elżbieta Kraszewska  
Sebastian Leszko  
Jadwiga Misiurek  
Agata Mrugała  
Halina Parchyta  
Bogumił Postawski  
Grzegorz Sieńko  
Ewa Sowińska  
Magdalena Uhlig  
Edyta Welenc  
Katarzyna Woźniak  
Anna Zniszczyńska

Opracowanie sporządzono przy udziale (konsultacje i pomoc merytoryczna)

prof. zw. dr hab. inż. arch. **Sławomira Gzella** - Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej.

## 1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Lublin jest największą terytorialnie, najludniejszą oraz o największej gęstości zaludnienia gminą miejską województwa lubelskiego. Jako największe miasto wschodniej Polski pełni ważne funkcje administracyjne (stolica województwa), akademickie, społeczne, kulturalne i gospodarcze. Jest ośrodkiem obsługującym region Lubelszczyzny oraz współpracującym coraz szerzej z innymi centrami regionalnymi w kraju i za granicą. Ożywieniu kontaktów zewnętrznych miasta sprzyja położenie na skrzyżowaniu ważnych tras komunikacji krajowej (S12, S17, S19, LK7 - sukcesywnie modernizowane) oraz uruchomienie Portu Lotniczego Lublin dokonane pod koniec 2012 roku. Między innymi te cechy uzasadniają aspiracje metropolitalne opisane w Strategii Rozwoju Lublina na lata 2013-2020. Lublin jest jednym z największych miast w Polsce, zajmuje powierzchnię 147,45 km<sup>2</sup> (15 miejsce pod względem wielkości), jest zamieszkiwany przez 348 450 mieszkańców (9 miasto w kraju wg. danych GUS z 2010 r.). Największą liczbę ludności odnotowano w 1999 r., natomiast od 2000 r. liczba ludności w mieście wykazuje stałą tendencję spadkową, przy czym ujemny wskaźnik migracji nie jest rekompensowany przyrostem naturalnym. Biorąc pod uwagę te czynniki oraz fakt, że przestrzeń jest najcenniejszym, bo nieodnawialnym zasobem miasta przy kształtowaniu kierunków polityki przestrzennej konieczne jest uważne szacowanie potrzeb pod nowe tereny inwestycyjne, w tym w szczególności nowe tereny zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem rewitalizacji i uzupełniania terenów już pod tę funkcję przekształconych.

Miasto porożcinane jest dolinami rzek: Bystrzycy, Czechówki, Czerniejówki i Nędzniczy (Krężniczanki). Dolina największej rzeki – Bystrzycy, dzieli miasto na dwie części o odmiennym krajobrazie:

- lewobrzeżną, charakteryzującą się bardzo urozmaiconą rzeźbą terenu z głębokimi dolinami i wąwozami lessowymi
- prawobrzeżną, o rzeźbie bardziej płaskiej, monotonnej.

Zróznicowana konfiguracja terenu wraz z unikatową, ukształtowaną historycznie sylwetką miasta stanowi ważny wyróżnik Lublina, a ochrona i ekspozycja tych walorów powinna stanowić podstawowe uwarunkowanie dla kształtowania kierunków przestrzennego rozwoju miasta.

### 1.1. Powiązania zewnętrzne

Lublin położony jest w Uzupełniającym Paneuropejskim Korytarzu Drogowym TINA, relacji: Gdańsk - Warszawa - Lublin – Kowel/Lwów – Odessa/Bukareszt, w ramach układu ciągów komunikacyjnych (drogowych, kolejowych). Miasto posiada główne powiązania zewnętrzne za pośrednictwem ciągów komunikacyjnych: drogowych (S12, S17, S19) oraz kolejowych (nr 7), wchodzących w skład sieci TEN-T (wg priorytetów Unii Europejskiej do roku 2030).



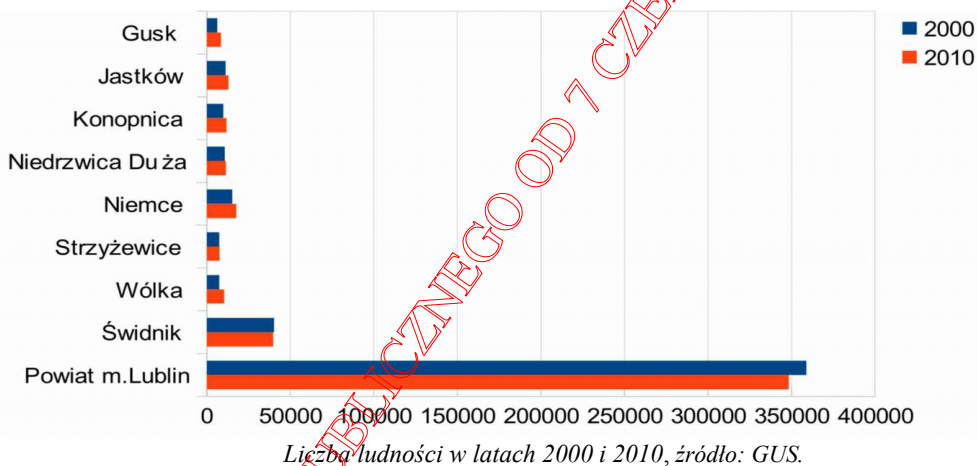
System powiązań transportowych Lublina, a zwłaszcza korytarzy transportowych, stanowi bazę dla rozwoju wymiany międzynarodowej oraz jego związków z regionami ościennymi. Funkcje logistyczne są aktualnie rozproszone i realizowane w związku z działalnością poszczególnych przedsiębiorstw w miejscach ich lokalizacji. Większe skupiska funkcji związanych z logistyką i wymianą towarową ( w tym składy celne) występują zatem w dzielnicach przemysłowych.

Lublin posiada silnie związki zewnętrzne w zakresie rynków pracy i usług głównie z województwem mazowieckim, natomiast z województwami: świętokrzyskim, podlaskim oraz podkarpackim pozostają one relatywnie niewielkie. Związki przedsiębiorstw obszaru lubelskiego z rynkiem warszawskim dotyczą ograniczonej liczby podmiotów, które zdołały wypracować przewagę konkurencyjną. W przeszłości przewaga ta bazowała często na niższych kosztach lokalizacji czy taniej, nisko wykwalifikowanej sile roboczej. Aktualnie jednak coraz większego znaczenia nabiera poprawa efektywności i innowacyjność przedsiębiorstw regionu lubelskiego. Ze względu na charakter i skalę problemów strukturalnych ośrodka lubelskiego, związki z metropolią warszawską były i są nadal czynnikiem drenażu kapitału ludzkiego. Potencjał akademicki stolicy jest magnesem przyciągającym młodzież z całego kraju, a zwłaszcza z ośrodków subregionalnych. Ponadto wysoka konkurencyjność oraz charakterystyka tamtejszego rynku pracy jest jednym z głównych czynników migracji.

Rozwój relacji zewnętrznych oraz budowanie więzi regionalnych i metropolitalnych jest celem strategicznym wyznaczonym w Strategii Rozwoju Miasta Lublina na lata 2013-2020 oraz celem zasadniczym powstania Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego.

Lublin sąsiaduje z miastem Świdnik oraz 7 gminami wiejskimi: Wólka, Niemce, Jastków, Konopnica, Niedzwica Duża, Strzyżewice i Głusk. Współpraca między sąsiadującymi ze sobą jednostkami osiedleńczymi jest niezwykle ważna dla ich rozwoju, a co za tym idzie dla jakości życia mieszkańców. Lublin jako duży ośrodek oddziałuje na gminy sąsiednie i jest to sprzężenie zwrotne ze wszystkimi wiążącymi się z tym zjawiskami pozytywnymi i negatywnymi. Jednym z takich zjawisk jest *suburbanizacja*, będąca jednym z procesów związanych z rozwojem miast. Stanowi ona etap następujący po intensywnych zjawiskach urbanizacji, a poprzedzający *semi* oraz *reurbanizację*. W Polsce zjawisko to pojawiło się na początku lat 90 i jest między innymi związane z reformą ustrojową, samorządową i gospodarczą kraju oraz postępującymi procesami metropolizacji. W Lublinie przebieg tych procesów nie różni się zasadniczo od innych dużych miast Polski zaś jego przyczyny wyjaśniane są na bazie dwóch teorii: dekoncentracji wynikającej z problemów miasta centralnego oraz naturalnej ewolucji miasta. Według pierwszej z nich za podstawowe przyczyny suburbanizacji uznaje się dysfunkcje miasta centralnego i związane z tym poszukiwanie przez mieszkańców atrakcyjniejszych lokalizacji miejsc do zamieszkania i pracy.

Według drugiej teorii, powodem jest dążenie mieszkańców do minimalizacji kosztów funkcjonowania. Każda z nich ma zastosowanie w miastach o odmiennych warunkach społeczno-gospodarczych i przestrzennych. W przypadku Lublina wydaje się, że zastosowanie mają obie te teorie jednocześnie, zależnie od obszaru miasta będącego przedmiotem rozważań. Należy również zwrócić uwagę, że poza czynnikami wymienionymi wyżej, istotny jest relatywnie łatwy dzisiaj dostęp do środków materialnych. W przypadku mieszkańców są to kredyty na zakup nieruchomości, mieszkań lub domów oraz samochodów warunkujących funkcjonowanie na przedmieściach. W przypadku samorządów jest to dostęp do środków z funduszy Unii Europejskiej, przeznaczanych bardzo często na rozwój infrastruktury technicznej, ułatwiającej gospodarczą aktywizację terenów oraz rozwój transportu publicznego. Deweloperzy stanowią zaś czynnik stymulujący jednych i drugich do aktywności. Proces suburbanizacji Lublina rozgrywa się zasadniczo na trzech płaszczyznach: społecznej, przestrzennej i gospodarczej. Na płaszczyźnie społecznej bardzo istotnym czynnikiem są migracje wewnętrzne i zewnętrzne. Skalę tych procesów w Lublinie oraz gminach ościennych pokazują poniższy wykres oraz tabela.

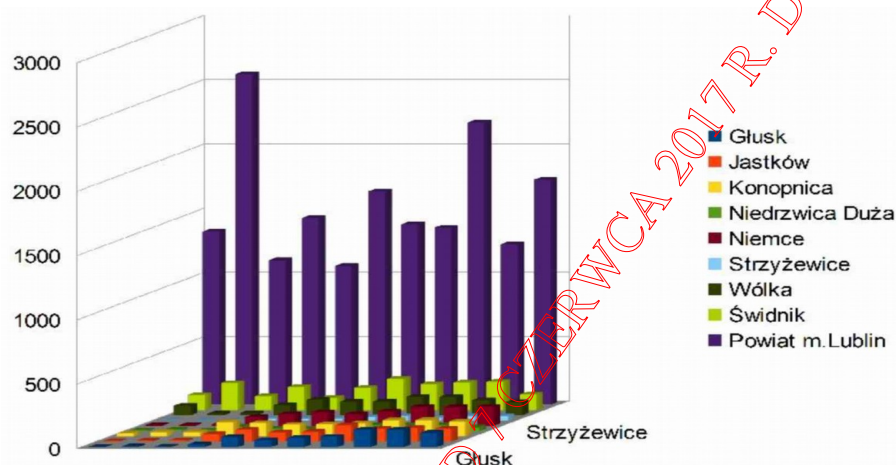


Jednostka terytorialna	Rok 2000	Rok 2010	Różnica w osobach		% względem roku 2000	
	osób	osób	+	-	+	-
Głusk	6388	8579	2191		34,3	
Jastków	11250	13088	1838		16,3	
Konopnica	9896	11870	1974		19,9	
Niedrzwica Duża	10802	11429	627		5,8	
Niemce	15321	17678	2357		15,4	
Strzyżewice	7508	7651	143		1,9	
Wólka	7526	10507	2981		39,6	
Świdnik	40253	39851		402		1
<b>Lublin</b>	<b>358933</b>	<b>348450</b>		<b>10483</b>		<b>2,9</b>
Razem	467877	469103	1226		0,3	

Różnica w liczbie ludności pomiędzy rokiem 2000 i 2010, źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

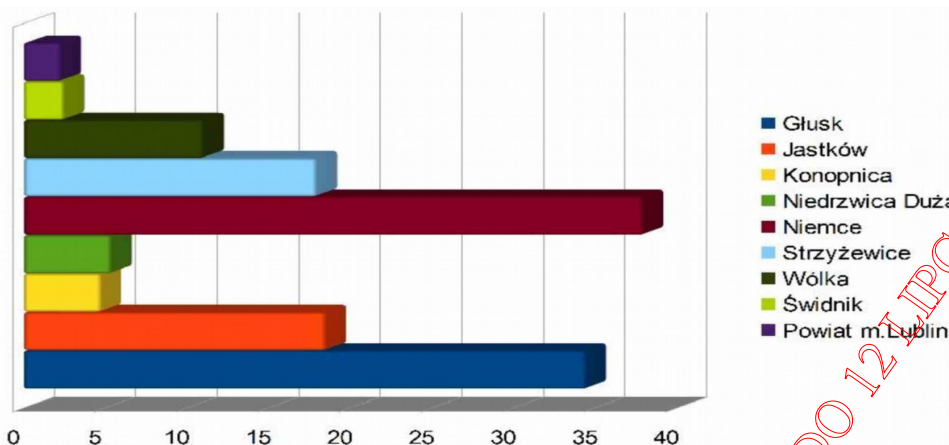
Większość gmin sąsiadujących z Lublinem jest częstym i pożądanym kierunkiem migracji.

Szczególnie, że są one w większości dobrze do tego przygotowane i oferują dogodny warunki do osiedlania się. Przebiegające przez ich obszary główne arterie komunikacyjne łączące Lublin z otoczeniem pozwalają na dogodną komunikację z ośrodkiem centralnym, jak i resztą regionu czy kraju. Pokazują to również odpowiednie zapisy ich strategii rozwoju, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nastawione na niebezpieczne dla Lublina zjawisko „wysysania” mieszkańców. Wśród mieszkańców Lublina migrujących na zewnątrz miasta w gminach sąsiednich osiedliło się ich ok. 60% (wg danych zawartych w „Studium Urbanizacji LOM”).



Mieszkania oddane do użytku w latach 2000 - 2010, źródło: GUS.

Na płaszczyźnie przestrzennej istotnym uwarunkowaniem jest wykorzystanie narzędzi planistycznych do prób częściowego przynajmniej zapanowania nad procesami suburbanizacji. Na terenie Lublina procesy te toczą się najintensywniej na obszarach nie objętych planami miejscowymi, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, a więc w sposób niezorganizowany, powodujący najgorsze skutki dla przestrzeni. Pozbawiona zasad urbanistycznych ekspansja zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej infrastruktury na kolejne tereny otwarte powoduje dewastację krajobrazu, zagrożenia dla środowiska naturalnego i zaburzenia funkcjonalne, które w krótkim czasie obniżają atrakcyjność takiej przestrzeni dla potencjalnych nowych mieszkańców. Jednocześnie trwa podobnie destrukcyjny dla przestrzeni proces na obszarach wyludniających się: zamiany funkcji mieszkaniowych na usługowe, stopniowa degradacja techniczna zabudowy i infrastruktury oraz degradacja cennych miejskich krajobrazów. Przynosi to wymierne, materialne i wizerunkowe szkody dla miasta. Inaczej proces ten przebiega na obszarach gmin sąsiednich, Są one dobrze przygotowane planistycznie i strategicznie do osiedlania się na ich terenie. Tereny przewidziane pod funkcje mieszkaniowe, usługowe czy produkcyjne posiadają w większości przypadków plany miejscowe. Uczytelnia to procedury administracyjne oraz daje większą gwarancję prawidłowego działania takiego układu funkcjonalnego przy lepszej jakości przestrzeni.



Mieszkania oddane do użytku w latach 2000 - 2010, krotkość min. max., źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na płaszczyźnie gospodarczej istotnym czynnikiem pokazującym natężenie i kierunki procesów suburbanizacji jest ilość mieszkań oddawanych do użytku oraz dynamika tego procesu. W sensie ilości oddawanych do użytku mieszkań Lublin ma znaczącą przewagę, ale już krotkości pokazane na wykresie powyżej w stosunku do skali ośrodków, obrazują skalę procesu suburbanizacji. Innym czynnikiem mającym pośrednio wpływ na przebieg ww. procesu są ceny nieruchomości, na którym to polu Lublinowi trudno konkurować z okolicznymi gminami. Skalę różnicowania wartości pokazano w poniższej tabeli (dane dotyczą cen nieruchomości inwestycyjnych z 2009 r.).

Jednostka terytorialna	Cena w złotych za m <sup>2</sup>
Lublin	400-1500
Głusk	100
Strzyżewice	60
Niedzwica Duża	30-50
Konopnica	25
Niemce	25-80

Wartości nieruchomości inwestycyjnych z 2009 r. w Lublinie i gminach sąsiednich, źródło: Studium Urbanizacji LOM, BPP.

Proporcje cen pomiędzy najwyższą, a najniższą wartością wynoszą **1:40**, a przy założeniu, że podobne proporcje dotyczyć mogą terenów mieszkaniowych, Lublin nie może pod tym względem konkurować z sąsiednimi gminami.

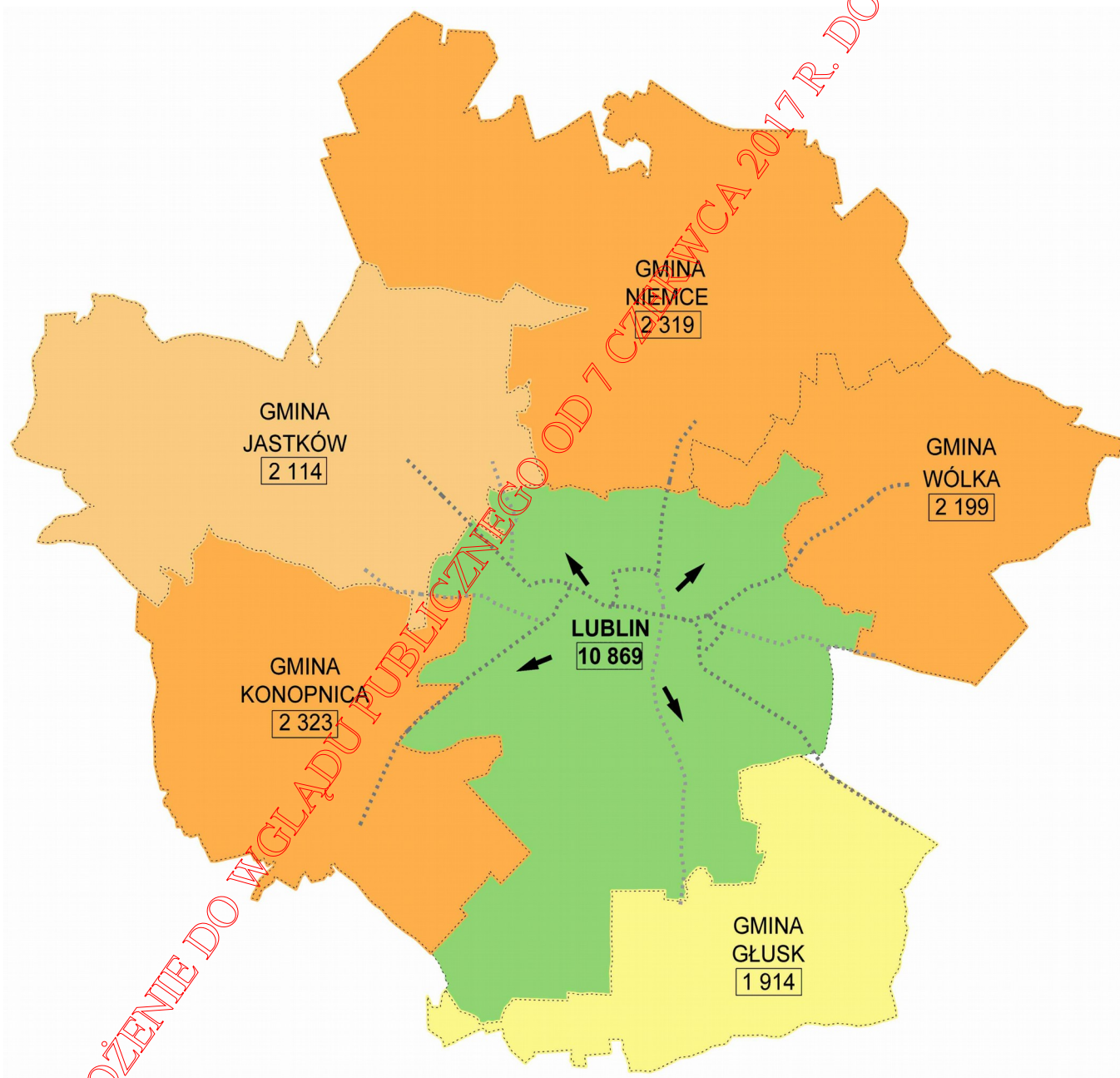
Charakterystyczną cechą suburbanizacji jest między innymi to, że korzyści konsumują gminy ościenne, zaś problemy koncentrują się w ośrodku centralnym. Główne problemy wynikające z suburbanizacji pod względem społecznym to: (a) migracja mieszkańców istotnych z punktu widzenia rozwoju do gmin sąsiednich bądź na peryferie miasta, (b) organizacja życia pochłaniająca duże ilości czasu na dojazdy i wiążąca się z uzależnieniem od samochodu, (c) niekorzystne zmiany struktury społecznej obszarów wyludniających się.

Natomiast w aspekcie przestrzennym najbardziej problematyczne jest: (a) powstawanie chaotycznie zagospodarowanych obszarów o niskich standardach funkcjonalnych, krajobrazowych



oraz negatywnie oddziałujących na obszary sąsiadujące, (b) dewastacja krajobrazu zarówno terenów otwartych jak i zurbanizowanych, (c) wszelkiego rodzaju problemy środowiskowe związane ze wzrostem powierzchni terenów uszczelnionych, zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, przecinaniem lokalnych korytarzy ekologicznych itd.

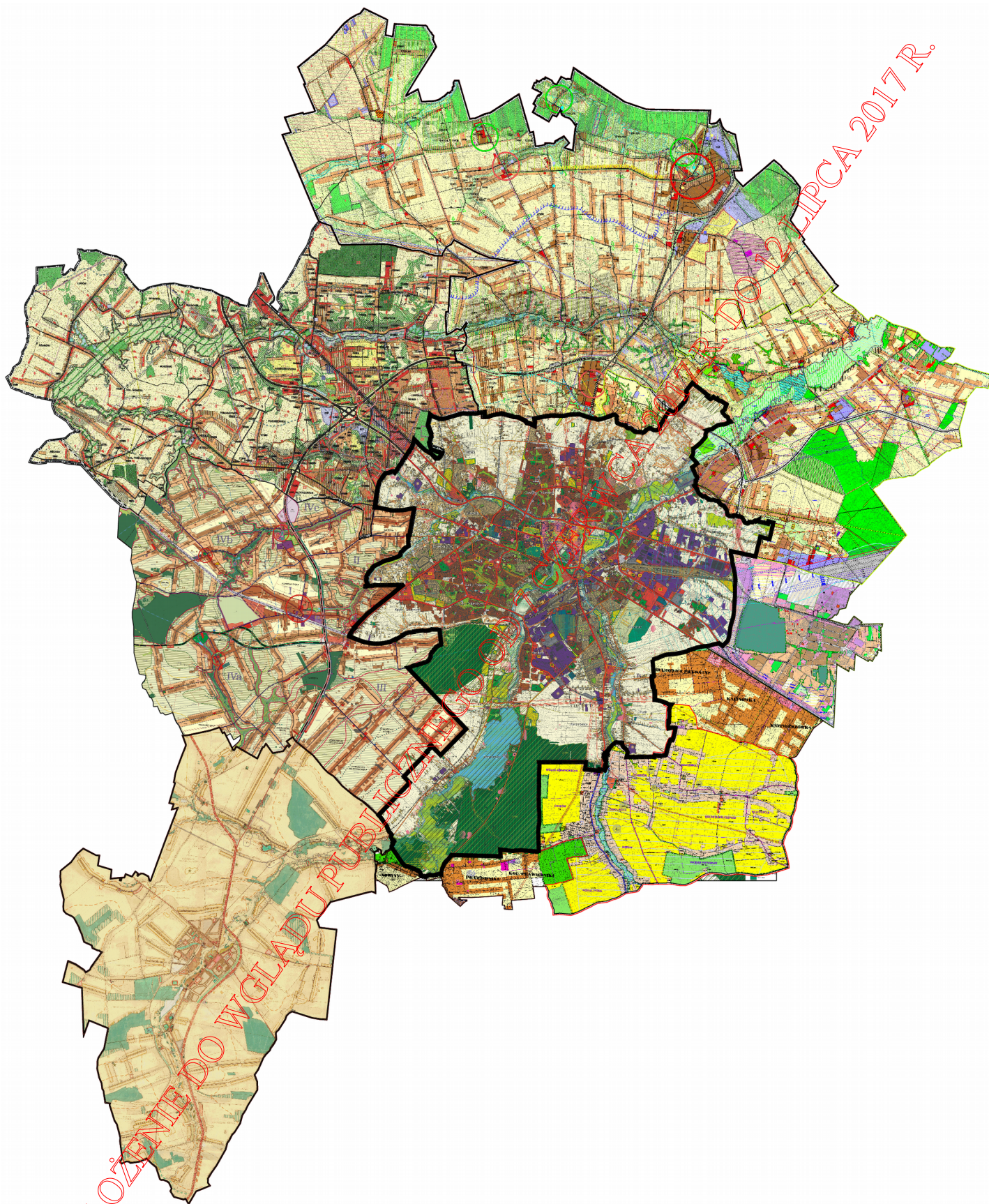
Pod względem gospodarczym podstawowe negatywne skutki rozlewania się miasta to: (a) wysokie koszty transportu w tym publicznego, (b) kosztowna, bo rozproszona sieć infrastruktury technicznej, (c) obniżenie konkurencyjności przestrzeni miasta, (d) niższe wpływy z podatków.



Napływ ludności z miasta Lublin do wybranych gmin w latach 2001 - 2010,  
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W przypadku Lublina proces suburbanizacji nie przybrał jeszcze katastrofalnych rozmiarów i możliwe jest odzyskanie panowania nad jego przebiegiem.





Powiązania zewnętrzne - kontekst planistyczny. Uwarunkowania stanu istniejącego na tle obowiązujących w dacie sporządzania uwarunkowań Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sąsiednich gmin.  
źródło: opracowanie własne.



## **1.2. Dotychczasowe przeznaczenie terenów**

Analizy stanu istniejącego, uwarunkowań kulturowych, przyrodniczych i infrastrukturalnych wraz z zakreślonymi, pożądanymi kierunkami rozwoju miasta stanowią podstawę określania przeznaczenia terenu, które ma miejsce w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Konieczność sukcesywnego porządkowania zabudowy i harmonijnego rozwoju miasta, przebiegającego w oparciu o plany zagospodarowania przestrzennego, dostrzegano w Lublinie już na początku XX w. Od pierwszych tworzonych koncepcji, poprzez wszystkie opracowane plany zagospodarowania przestrzennego przebija się konieczność zachowania walorów krajobrazowych i widokowych, z podkreśleniem unikalnej panoramy miasta, jako wartości wyjątkowych, tworzących charakter i specyfikę Lublina.

Kolejne opracowania planistyczne pokazują dość konsekwentny rozwój terenów oraz rozdział funkcji w poszczególnych sektorach miasta np. rozwój funkcji przemysłowych we wschodniej i południowej części miasta – na południe od doliny Bystrzycy oraz rozwój funkcji mieszkaniowych na zachód od Śródmieścia, w kierunku północnym (Kalina, Czechów), a także w południowej części miasta, gdzie zabudowa mieszkaniowa powstawała głównie w sąsiedztwie i na potrzeby pracowników zatrudnionych w ramach funkcji terenów przemysłowych. Śledząc kolejne dokumenty planistyczne, szczególnie w okresie powojennym, zwraca uwagę nadmierne rozproszenie oraz ekspansja zabudowy i układów komunikacyjnych w doliny rzeczne, które ulegają stopniowemu zatarciu i degradacji. W każdym następnym dokumencie tereny zieleni wyznaczone w obrębie dolin rzecznych były konsekwentnie zmniejszane na rzecz inwestycji budowlanych. Równocześnie pod zabudowę były przeznaczane coraz bardziej peryferyjne obszary, oddalone znacznie od centrum i nie posiadające wystarczającego zaplecza infrastrukturalnego.

## **1.3. Dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów**

### **1.3.1. Funkcje terenów**

Najstarsze, położone w centrum dzielnice miasta – Stare Miasto, Śródmieście, Wieniawa i Czwartek pełnią funkcje usługowe, handlowe, mieszkalne oraz turystyczne. Wokół najstarszych dzielnic miasta rozlokowane są tereny zabudowy wielorodzinnej wybudowane głównie w latach 1945 – 1989: Tatary i Bronowice na wschodzie, LSM i Czuby na zachodzie, Czechów i Kalinowszczyzna na północy, osiedla dzielnicy Wrotków na południu. Zabudowa jednorodzinna, położona jest przede wszystkim peryferyjnie i należą do niej: Choiny, Zimne Doły, Ponikwoda, Osiedle Świt, Szerokie, Sławinek, Sławin, Botanik, Węglin, Konstantinów, Dziesiąta, Abramowice, Wrotków i Zemborzyce. Tereny przemysłowe zlokalizowane są głównie we wschodniej części miasta w dzielnicach Zadębie, Majdan Tatarski, Felin oraz na południe od centrum w dzielnicy Wrotków, jak również na północy - Bursaki i na zachodzie - Helenów. Tereny rekreacyjne położone

w południowo – zachodniej części miasta, w sąsiedztwie Zalewu Zemborzyckiego, Dąbrowy i Starego Gaju uzupełniają tereny rekreacyjne i sportowe rozlokowane głównie wzdłuż dolin rzecznych i suchych dolin oraz parki i tereny zieleni urządzonej.

Funkcje akademickie mają strukturę przestrzenną umiarkowanie rozproszoną, z kilkoma lokalizacjami w centrum miasta oraz kompleksami zlokalizowanymi na obrzeżu śródmieścia: pomiędzy ul. Głęboką a Alejami Raclawickimi (KUL, UMCS, UP), w rejonie ul. Nadbystrzyckiej (PL), na Czechowie (UM). Kompleksy w dalszej odległości od centrum mieszczą się na Felinie (UP), na Poczekajce (KUL), a także na terenach przemysłowych i powojskowych na Majdanku (KUL), na Bursakach (WSPA) i na Zadębciu (WSEI - dawne obiekty FSC). Wzmacnia to charakter akademicki miasta i może być korzystne dla rozwoju relacji uczelni z ich otoczeniem biznesowym, administracyjnym, czy społecznym. Głównym obszarem koncentracji usług i administracji jest centrum miasta. W miarę powiększania się strefy urbanizacji powstawały nowe skupiska usług, które przed 1990 rokiem nie miały dużego znaczenia. Jednym z istotnych skutków transformacji jest wyraźny rozwój tego sektora i pojawianie się nowych centrów usługowych wraz z szeregiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, przy czym cztery ich skupiska mają istotny wpływ na obsługę miasta. Są to centra położone przy ul. Zana, przy Alei Kraśnickiej (wylot w kierunku Kraśnika), przy Alei Spółdzielczości Pracy (wylot w kierunku Lubartowa), przy ul. Turystycznej (wylot w kierunku Łęcznej) i al. W. Witosa (wylot w kierunku Zamościa). Centrum Zana jest jednocześnie obszarem wielofunkcyjnym, łączącym handel i usługi z powierzchniami biurowymi stanowiącymi skupisko miejsc pracy. Funkcje te kontynuowane są w kierunku zachodnim – skrzyżowania ul. Zana z al. Kraśnicką, gdzie w rejonie byłej zajezdni MPK zaplanowano centrum biurowo – mieszkaniowe Helenów City.

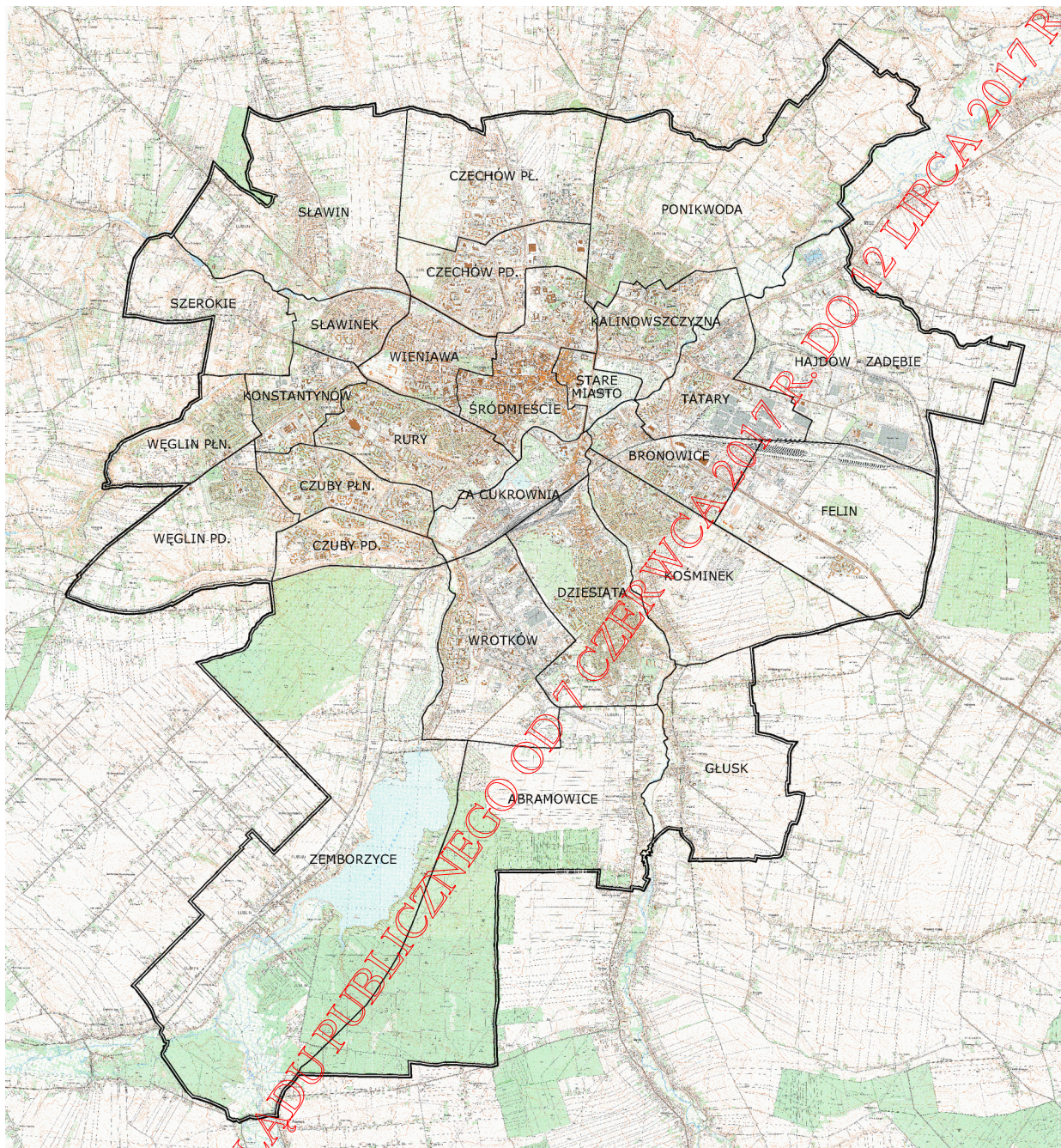
Dotychczasowa infrastruktura sportowa, poza obiektami o charakterze osiedlowym i przyszkolnym, obejmuje trzy kompleksy obiektów przy Alejach Zygmuntowskich, nad Zalewem Zemborzyckim oraz na Globusie. Wszystkie trzy są od kilku lat poddawane modernizacji, rozbudowie oraz uzupełnianiu oferty. W wyniku budowy nowego Stadionu Miejskiego przy ul. Muzycznej i Trasie Zielonej, kompleks przy Alejach Zygmuntowskich ulegnie znacznemu powiększeniu. Także inne, mniejsze i często zaniedbane obiekty sportowe zlokalizowane są w dolinie Bystrzycy np. Lubelski Klub Jeździecki czy stary stadion „Motoru”, boiska przy ul. Kresowej.

### **1.3.2. Struktura zabudowy – synteza intensywności i charakteru zabudowy**

Zarys struktury zabudowy przedstawiono w układzie dzielnicowym, co pozwoliło (bardzo pobieżnie) nakreślić jej różnorodność i jednocześnie nawiązać do odbioru miasta przez mieszkańców, którzy postrzegają je począwszy od skali własnego miejsca zamieszkania i własnej



dzielnic, po odbiór miasta jako *miejsca*. Administracyjnie Lublin podzielony jest na 27 dzielnic:



Lublin – podział administracyjny miasta  
źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów Wydziału Planowania UM Lublin.

- **Abramowice** położone w południowej części miasta pomiędzy ulicami Osmolicką, Żeglarską, Świętochowskiego, Makową, rzeką Czerniejówką a granicami miasta. Południową część dzielnicy obejmuje największy kompleks leśny Lublina – Las Dąbrowa wraz z przyległymi do niego gruntami rolnymi – stanowiącymi fragment zielonego pierścienia wokół obszaru zurbanizowanego, istotny dla kształtowania warunków klimatycznych i przyrodniczych miasta (warunki zdrowotne zamieszkiwania). Atrakcyjnie ukształtowana na tym odcinku dolina Czerniejówki jest niemal niedostępna i słabo wykorzystana przez sąsiadujących z nią użytkowników, przy czym jest ona ważnym użytkiem ekologicznym – w tym siedliskiem ptaków.



• **Bronowice** – położone pomiędzy ul. Lucyny Herc, ul. Droga Męczenników Majdanka, Czerniejówką, Bystrzycą, ul. Mieszcząską i torami kolejowymi. Dawne miejsce lokalizacji kopalni kamienia wapiennego oraz występowania wody źródlanej o właściwościach leczniczych. Przy ul. Bronowickiej, nad Czerniejówką zlokalizowano pierwszą łaźnię miejską (1811 r.), w sąsiedztwie założono Park na Bronowicach przejęty w 1875 roku przez miasto. Otwarcie linii kolejowej (1877 r.), przebiegającej przez ten teren, staje się początkiem ekspansji zabudowy o charakterze przemysłowym. Na północny-zachód od linii kolejowej, w sąsiedztwie zakładów przemysłowych, powstał zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wzdłuż ulicy Łęczyńskiej i jej bocznic. Cechą charakterystyczną tej części miasta jest regularny układ urbanistyczny i dostosowana do niego skala zabudowy z widokiem na Stare Miasto na zamknięciu ulic prostopadłych do ul. Łęczyńskiej. Kościół p.w. św. Michała Archanioła (1930-38, arch. Oskar Sosnowski) z dworkiem Sachsów (ob. dom parafialny), Park Bronowicki (1875, arch. Aleksander Zwierzchowski), Łażna Miejska (1926, ob. Restauracja „Lwów”) oraz wieża ciśnień dawnej Fabryki Eternitu (1913, arch. Jan Koszyc-Witkiewicz) stanowią ważne punkty w krajobrazie tej części miasta. Po II wojnie światowej, w latach 1954 - 1969 na terenie byłego lotniska i terenach przyległych powstają trzy osiedla mieszkaniowe, jednak przemiany nie postępują tak gwałtownie jak w innych częściach miasta i Bronowice w dużej mierze zachowują swój podmiejski charakter. Tak zwane „Stare Bronowice” wraz z zespołem zabudowy ZOR Bronowice (pomiędzy ulicami: Droga Męczenników Majdanka, Lotniczą, Pogodną i Krańcową), zachowują charakterystyczne dla dzielnicy układy urbanistyczne – przyjazne, posiadające wyraźną kompozycje, detal i tzw. skalę ludzką. Na północ od al. Witosa znajdują się tereny przemysłowe i kolejowe (część dworca towarowego) które ulegają stopniowym przekształceniom w kierunku usługowym, między innymi po roku 1989 rozwinął się tu kompleks wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

• **Czechów Północny i Czechów Południowy** (dawne wsie – Czechówka Dolna i Czechówka Górna) – dzielnice zajmujące obszar pomiędzy północną granicą miasta, ulicami: Poligonową, gen. Ducha, al. Solidarności, Północną, Szeligowskiego, Smorawińskiego i al. Spółdzielczości Pracy do granic miasta. Południową część terenów włączono do miasta w 1916 r., pozostałą w 1959 r. Kluczowym dla rozwoju osady był przywilej lokalizacji młyna (1369), który powstał na południowym brzegu Czechówki, w sąsiedztwie rozległego stawu położonego w północnej części Wieniawy (obecnie dzielnica Wieniawa). Historycznym miejscem dzielnicy jest teren lokalizacji dzisiejszego Starokatolickiego kościoła Mariawitów – przy ul. Paganiniego. Jest to miejsce, gdzie wcześniej stała tzw. "kamienica" obronna – Zamek na Czechówce Górnej Wsi, o której wzmiankuje się od 1470 r. Budowla, jak sama nazwa wskazuje, służyła celom obronnym, czemu sprzyjało położenie na wzniesieniu, wśród stawów i bagien doliny Czechówki. Od końca XVIII w.

fortalicjum popadło w ruinę, a w 1906 r. na miejscu ruin zamku powstał kościół Mariawitów. Zgodnie z planem Wielkiego Lublina z 1924 r. Czechów miał stać się dzielnicą mieszkaniową. W latach 30-tych XX w. Towarzystwo Osiedli Robotniczych, przy granicy z terenem dawnego poligonu, rozpoczęło realizację osiedla mieszkaniowego dla robotników pobliskiej cegielni, inwestycję przerwał wybuch II Wojny Światowej.

Dalsze osiedla powstawały w latach siedemdziesiątych XX wieku i w większości są typowymi przykładami architektury tamtego okresu. Przez długi czas Czechów nie dysponował adekwatnym dla wielkości dzielnicy centrum usługowym, natomiast układ komunikacyjny obsługujący dzielnicę był wyjątkowo rozbudowany – sieć przestronnych dwupasmowych dróg jest dla tej części miasta bardziej charakterystyczna niż sama jej zabudowa. Istotnym walorem dzielnicy są zielone doliny oraz rozległy obszar ekspozycji widokowej na Stare Miasto i Śródmieście. Znaczący wpływ na wizerunek tej części miasta miała realizacja trasy W-Z (pierwszy odcinek oddano w 1954 r.), wiążąca się m. in. z uregulowaniem biegu Czechówki i osuszeniem jej doliny. Budowa szpitala klinicznego (w 1964 r.) zapoczątkowała tworzenie się centrum medycznego wraz z ośrodkiem akademickim we wschodniej części dzielnicy.

W centralnej części dzielnicy Czechów Północny dominują osiedla mieszkaniowe budowane w latach osiemdziesiątych XX wieku, o typowym dla tego okresu układzie przestrzennym, z dominującą zabudową 11 kondygnacyjną. Wyjątkiem jest osiedle Choiny stanowiące zespół zabudowy jednorodzinnej o koncentrycznej kompozycji i zdefiniowanym charakterze zabudowy (jedyne w Lublinie powojenne przykłady takiego założenia).

Część wschodnia dzielnicy składa się z terenów aktywności gospodarczej na Bursakach (które wkrótce zostaną uzupełnione o powstający przy granicy miasta kompleks handlowy IKEA), oraz terenów rolnych z niewielką domieszką zabudowy jednorodzinnej. W zachodniej części dzielnicy rozciąga się obszar dawnego poligonu z położonymi na północ od niego terenami rolnymi z zabudową zagrodową, które są sukcesywnie przekształcane w tereny zabudowy jednorodzinnej.

• **Czuby Północne i Czuby Południowe** – dzielnice o położeniu równoleżnikowym, ukształtowane wzdłuż trzech rozległych suchych dolin, zwanych potocznie „wąwozami”, przedzielone ul. Jana Pawła II, która stanowi ich główną oś komunikacyjną.

Dominantą krajobrazową dzielnicy jest Kościół pw. Św. Rodziny, wzniesiony w miejscu ołtarza przy którym papież Jan Paweł II odprawił w 1987 roku mszę świętą. Kompleks parafialny pełni rolę centrum kultury, a wokół niego stopniowo narastają obiekty użyteczności publicznej. Wzdłuż ul. Jana Pawła II powstaje także coraz więcej obiektów biurowych i usługowych, oferujących miejsca pracy. Zabudowa tych osiedli powstawała głównie w ostatniej dekadzie XX wieku.

Dzielnice charakteryzują się urozmaicheniem przestrzeni wspólnych, stanowiących wnętrza

zespołów zabudowy. Niektóre z tych wewnątrz mieszczą zespoły usług podstawowych.

W dzielnicy Czuby Południowe dominuje zabudowa wielorodzinna niska i średniowysoka, natomiast Czuby Północne charakteryzują się przewagą zabudowy wysokiej. Dość zwartą zabudowę zespołów mieszkaniowych uzupełniają tereny zielone w wąwozach, z których dwa okalają obie dzielnice od południa i północy, a jeden znajduje się pomiędzy nimi.

Wąwóz pomiędzy Czubami a Rurami stanowi urządzony park, a w wąwozie „środkowym”, etapowo od kilku lat tworzony jest park im. Jana Pawła II. Wąwóz położony najbardziej na południu stanowi obecnie teren zieleni nieurządzonej, przy czym jednocześnie brakuje przestrzeni wspólnej (publicznej), grupującej ważniejsze obiekty usługowe i różne formy aktywności społecznej. Na Czubach Południowych dominantą jest kościół pw. MB Różańcowej.

- **Dziesiąta** – północną granicę dzielnicy stanowią tereny kolejowe położone powyżej zabudowań ulicy Nowy Świat i Garbarskiej, następnie granica przebiega wzdłuż Czerniejówki, na południe od zabudowań przy ulicy Zamenhofska, wzdłuż Świętochowskiego, torów kolejowych, Zemborzyckiej, na południe od zabudowań przy ulicy Kruczkowskiego i wzdłuż ul. Smoluchowskiego. Północna część dzielnicy powstała na bazie planu regulacyjnego jako osiedle przemysłowe przy ul. Kunickiego, z osiedlem kolejarskim pomiędzy terenami kolei a ul. Nowy Świat i terenami wojskowymi wraz z osiedlem dla garnizonu na południe od tej ulicy. Centralna część dzielnicy została zaprojektowana w okresie międzywojennym jako *miasto – ogród* z zabudową willową.

Na zachód od strefy zabudowy miejskiej rozciąga się teren poligonu, który stopniowo ulega pomniejszeniu i przekształceniu na inne funkcje.

Południowa część dzielnicy to tereny zabudowy jednorodzinnej, od zakończenia wojny stopniowo narastające kosztem gruntów dawnej wsi Dziesiąta. Zabudowa wielorodzinna rozlokowana jest w zachodniej części dzielnicy, pomiędzy poligonem a zabudową willową przy ulicach: Nowy Świat, Wojennej, Dunikowskiego i Kruczkowskiego. Dawne założenie parkowo-dworskie nad Czerniejówką zostało zaadaptowane na kompleks Szpitala Psychiatryczno-Neurologicznego z wprowadzeniem obiektów szpitalnych powstających etapowo, bez dbałości o spójność przestrzenną, ale z zachowaniem wartościowego starodrzewu. Dolina Czerniejówki na tym odcinku w większości jest nie zabudowana – na wysokości szpitala znajdują się stawy - poza tym istniejące zagospodarowanie i użytkowanie (w postaci ogrodów działkowych i zaniedbanych nieużytków) nie zapewnia dolinie właściwej ochrony.

- **Felin** – dzielnica mieszkaniowa i akademicka położona we wschodniej części miasta, pomiędzy Drogą Męczenników Majdanka, ul. Lucyny Herc i północną granicą terenów kolejowych, a granicami miasta od wschodu. Jedyne ślady historycznego zagospodarowania stanowią tu fragmenty osadnictwa wiejskiego wzdłuż ul. Rataja oraz pozostałości dawnego folwarku Felin.



Na południe od alei Witosa rozciągają się tereny dawnej jednostki wojskowej, obecnie w części wykorzystywane do celów dydaktycznych przez KUL (Campus Majdanek), obok znajduje się szpital MSW. Dalej na wschód w latach dziewięćdziesiątych XX w. powstało osiedle mieszkaniowe Felin, stopniowo rozbudowywane i uzupełniane infrastrukturą społeczną i usługową. Na północ od alei Witosa znajdują się tereny przemysłowe wraz z kolejowym dworcem towarowym, które obecnie ulegają przekształceniom - lokalizowane są tu między innymi wielkokubaturowe kompleksy handlowe (*Felicity*). Po obu stronach al. Witosa zlokalizowane są obiekty Uniwersytetu Przyrodniczego takie jak budynki dydaktyczne, akademiki oraz pola doświadczalne. Znaczną część dzielnicy zajmuje Specjalna Strefa Ekonomiczna Euro-Park Mielec, Podstrefa Lublin. Na Felinie znajduje się również Lubelski Park Naukowo – Technologiczny, będący centrum naukowo – badawczym stanowiącym miejsce spotkań instytucji naukowych z przedsiębiorstwami. W projekcie tym uczestniczą wszystkie lubelskie uczelnie wyższe, samorząd miasta i województwa, a głównym celem są wspólne inwestycje w technologię innowacyjną.

- **Głusk** – dzielnica położona pomiędzy Czarniejówką, ul. Głuską, ul. Szklarnianą i jej przedłużeniem wzdłuż drogi polnej a granicami miasta. Od czasów lokacji w XVII wieku po lata osiemdziesiąte XX w. Głusk było samodzielnym miastem o wyraźnie czytelnym do dziś układzie urbanistycznym - z Rynkiem i zabytkowym ratuszem oraz regularną, gęstą, choć niską zabudową wzdłuż prowadzących do niego ulic. W północnej części dzielnicy, przy ul. Głuskiej znajduje się zabytkowy kościół parafialny p.w. św. Jakuba Apostoła wraz z nieruchomościami towarzyszącymi oraz zabytkowy cmentarz. Miasteczko to jeszcze do niedawna było siedzibą gminy wiejskiej Głusk. Jego walorem jest położenie - na płaskowyżu nad skarpą schodzącą do rzeki Czarniejówki. Skala zabudowy, historycznie wykształcone przestrzenie wspólne i wglądy w kierunku doliny rzeki stanowią o atrakcyjności tej dzielnicy. Dolina Czarniejówki, podobnie jak w Abramowicach, jest mało przekształcona i posiada dużą wartość przyrodniczą i krajobrazową.

- **Hajdów - Zadębie** – dzielnica o charakterze przemysłowym, położona we wschodniej części miasta pomiędzy Bystrzycą, linią kolejową Lublin-Łuków, Mełgiewską, Tokarską, terenami kolejowymi, a wschodnią granicą miasta. Znaczny obszar dzielnicy zajmują obszary przemysłowe i poprzemysłowe (w tym po dawnej odlewni URSUS), tworzone od lat pięćdziesiątych XX w. w oparciu o rozbudowaną tu infrastrukturę kolejową. Pozostałe tereny dzielnicy to grunty rolne oraz fragmenty dawnego osadnictwa wiejskiego wzdłuż ulic Turystycznej i Zadębie, stopniowo nabierającego charakteru podmiejskiego. Przez dzielnicę przebiegają ważne trasy komunikacyjne zarówno drogowe (ulice Turystyczna i Mełgiewska oraz obwodnica wraz z węzłem komunikacyjnym), jak i linie kolejowe, które zapewniają zarówno połączenia międzynarodowe, jak i regionalne np. z portem lotniczym Lublin-Świdnik. Na terenie dzielnicy, w dolinie rzeki Bystrzycy

znajduje się miejska oczyszczalnia ścieków.

- **Kalinowszczyzna** – dzielnica mieszkaniowa sąsiadująca od północnego wschodu bezpośrednio ze Śródmieściem i Starym Miastem, położona pomiędzy terenami kolejowymi, ul. Świdnicką, Kasztanową, Niepodległości, Trześniowską, Koryznowej, Pankiewicza, Malczewskiego, Fałata, Walecznych, Dolińskiego, Unicką, Podzamcze, Lwowską, al. Unii Lubelskiej, Czechówką i Bystrzycą. W dzielnicy dominuje zabudowa o charakterze podmiejskim (o niskiej intensywności) na południu i intensywna zabudowa wielorodzinna (wielka płyta) na północy. Południowa część dzielnicy, wzdłuż dawnego Traktu Ruskiego, którego bieg wyznaczają ulica Kalinowszczyzna, klasztor oo. Salezjanów i dawny klasztor Augustianów (obecnie kościół pw. św. Agnieszki), stanowiła niegdyś Przedmieście Lwowskie. Zabudowa ta sąsiaduje z zespołami zabudowy osiedlowej rozdzielonymi terenami zielonymi i rekreacyjnymi w suchych dolinach, rozbudowywanymi od lat siedemdziesiątych XX wieku w kierunku północno-wschodnim. Na szczególną uwagę zasługuje tak zwana Stara Kalina w skład której wchodzi: układ urbanistyczny obejmujący dawny cmentarz żydowski tzw. "Grodzisko" (XVI w.), Białkowską Górę oraz teren pomiędzy ulicami Kalinowszczyzna i Tatarską, układ urbanistyczny Słomianego Rynku (ok. poł. XVI w.) – pomiędzy ulicami Tatarską, Kleeberga, al. Andersa i al. Tysiąclecia oraz dawny cmentarz unicki - cmentarz trzech kultur położony u zbiegu ul. Unickiej i Walecznych. Na południe od Starej Kalinowszczyzny przebiega trasa W-Z – al. Tysiąclecia stanowiąca barierę przestrzenną. Dzielnica obejmuje także fragment doliny Bystrzycy w obszarze dawnego składowiska odpadów przy ul. Zawilcowej wraz z ogrodami działkowymi położonymi w jego sąsiedztwie, dawny stadion piłkarski przy ul. Kresowej oraz częściowo tereny dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego. Staw ten istniał w miejscu połączenia wód Bystrzycy, Czerniejówki i Czechówki i pełnił zarówno funkcje gospodarcze, jak i obronne. Ze względu na korzystne warunki rozwinęła się tu tradycja młynarska, sięgająca XIV w., a do dnia dzisiejszego zachował się obiekt młyna Krauzego. Dziś tereny Stawu Królewskiego, jako tereny otwarte, stanowią przedpole widokowe panoramy Starego Miasta. Osiedla wielorodzinne na Kalinowszczyźnie powstawały z uwzględnieniem naturalnego, pagórkowatego ukształtowania terenu, oferując w wielu miejscach atrakcyjny widok na zespół staromiejski, jednakże w zwrotnej relacji widokowej zabudowa wysokościowa stanowi element niekorzystny. Dominacja funkcji mieszkalnych przesądza o wrażeniu pewnej monotonii dzielnicy - pomimo jej zróżnicowanego ukształtowania, brakuje m.in. przestrzeni publicznych skupiających lokalną aktywność.

- **Konstantynów** – dzielnica położona w zachodniej części miasta, przecięta al. Kraśnicką i drogą krajową nr 19. Granice dzielnicy wyznaczają ulice Nałęczowska, Głęboka, zachodni odcinek Balladyny, Zana, Krasieńskiego, Bohaterów Monte Cassino, Armii Krajowej, Ułanów, Zwycięska,

al. Kraśnicka, Paśnikowskiego, Otella, Wojciechowska oraz granica dzielnicy Szerokie w kierunku Nałęczowskiej. Pierwotnie charakter tej dzielnicy określała zabudowa jednorodzinna narastająca tam od początku lat siedemdziesiątych XX w., ale powstające wzdłuż al. Kraśnickiej obiekty biurowe, usługowe i publiczne (kompleks szpitalny, kompleks KUL na Poczekajce) zmieniają jej charakter funkcjonalny. W terenach oddalonych od głównej ulicy widoczna jest niekorzystna i często nieracjonalna presja na zabudowę terenów zieleni, a zwłaszcza doliny Cieku spod Konopnicy i suchej doliny - Zimne Doły. W rejonie między ulicami Nałęczowska a Wojciechowska zlokalizowano szereg zakładów pracy (np. zachodni kompleks aktywności gospodarczej na Helenowie), z których wiele uległo amortyzacji i obecnie podlega modernizacji i rozbudowie, lecz ogólny charakter zagospodarowania można określić jako chaotyczny. Dzielnica posiada kilka obiektów stanowiących dominanty krajobrazowe (kościół na Poczekajce, gmach główny szpitala), jednak stan zagospodarowania i jakość dzielnicy pozostawia wiele do zrobienia.

- **Kośminek** – dzielnica we wschodniej części miasta położona pomiędzy jego wschodnią granicą a ulicami: Szklarnianą, Głuską, rzeką Czerniejówką, Fabryczną i Droga Męczenników Majdanka. Najstarsza część dzielnicy to dawne tereny przemysłowe (odlewnia żelaza, garbarnia, gorzelnia, kuźnia, elektrownia, zakład produktów wyrobów naftowych, młyn, tartak itp.), dogodnie położone w sąsiedztwie terenów kolejowych. Zakładom przemysłowym towarzyszyła zabudowa mieszkaniowa dla pracowników oparta na dobrych wzorach urbanistycznych przełomu XIX i XX wieku, z gęstą, niską zabudową i układem urbanistycznym zgodnym z postulatami „higieny” stosowanymi wtedy w wielu osiedlach przyfabrycznych Europy. Tereny te są dziś w dużej mierze zdegradowane i wymagają rewitalizacji oraz działań naprawczych. Kontynuacja zabudowy tej dzielnicy to tereny zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulicy Wyzwolenia, stanowiące przykład stopniowego przekształcania tradycyjnej zabudowy wiejskiej w zabudowę podmiejską – pozbawioną niestety integrujących przestrzeni publicznych. Obok zachowanych zabytków (szkoła z ok. 1926 r. arch. Ignacego Kędzierskiego, budynki dawnych koszar, budynki przemysłowe i inne) występująca na terenie dzielnicy zabudowa mieszkaniowa to głównie budownictwo jednorodzinne, pozostałości zabudowy pierzejowej o niskiej intensywności oraz zabudowa wielorodzinna (tzw. wielka płyta z lat siedemdziesiątych XX w.) osiedla Maki i ul. Dulęby. W obszarze dzielnicy położony jest teren Państwowego Muzeum na Majdanku, który stanowi jeden z najistotniejszych akcentów krajobrazu kulturowego Lublina – z monumentalnym założeniem pomnikowym połączonym integralnie z zachowaną częścią zabudowy obozu zagłady, podkreślonym rozległym obszarem przestrzeni otwartej. Waga historyczna tego miejsca i jakość kompozycji przestrzennej przemawia za tym, by podporządkować otoczenie wymogom uszanowania tragedii o skali ogólnoludzkiej i międzynarodowej, którą to miejsce reprezentuje i symbolizuje. Tereny zielone

w strefie ochronnej Pomnika Zagłady powinny stanowić jego odpowiednie otoczenie krajobrazowe. Istotnym obszarem jest tu Cmentarz Komunalny (o pow. ~ 47 ha), położony w bezpośrednim sąsiedztwie Pomnika Zagłady.

• **Ponikwoda** – dzielnica w północnej części miasta położona pomiędzy ulicami: al. Spółdzielczości Pracy, Unicką, Dolińskiego, Walecznych, Fałata, Malczewskiego, Pankiewicza, Koryznowej, Trzeźniowską, Niepodległości, Kasztanową, Świdnicką, terenami kolei, Bystrzycą i granicami miasta. Dzielnica ta zawiera na południu dość gęsto zabudowane osiedla domów jednorodzinnych, powstające od lat sześćdziesiątych XX wieku oraz stopniowo narastające wokół nich zespoły zabudowy jedno- i wielorodzinnej, z niewielkim udziałem obiektów usługowych. Kompleks cmentarzy przy ul. Walecznych jest niemal jedynym dużym terenem o charakterze publicznym. Brakuje terenów o charakterze miejskim, integrujących lokalną społeczność. W miarę oddalania od centrum miasta zabudowa dzielnicy stale się coraz bardziej rozproszona. Na uwagę zasługuje zespół pałacowo-parkowy w Jakubowicach Murowanych położony malowniczo na skarpie nad Bystrzycą. Dolina tej rzeki w obrębie Ponikwody jest praktycznie nie przekształcona, dominują tu użytki rolne: łąki i pastwiska, a jej zachodnią krawędź rozcinają wąwozy i suche doliny.

• **Rury** – dzielnica mieszkaniowa położona w centralnej części miasta, na południe od Śródmieścia i Wieniawy, pomiędzy Bystrzycą, ul. Muzyczną, Plażową, Narutowicza, Głęboką, zachodnim odcinkiem Balladyny, Zana, Krasieńskiego, Armii Krajowej i Parkiem Rury, w suchej dolinie stanowiącej granicę z Czubami Północnymi. Historycznie na terenach wyżynnych rozwijało się cegielnictwo, a dolina Bystrzycy była źródłem pozyskiwania piasku. Po wojnie klasztorne folwarki i wsie uległy likwidacji, a tereny od 1958 r. były sukcesywnie zabudowywane osiedlami mieszkaniowymi, uzasadnionymi m.in. sąsiedztwem powstającego równoległe miasteczka akademickiego. Dzielnica ma dość różnorodną strukturę przestrzenną - składa się z osiedli zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenów usług, w tym obiektów akademickich.

Pod względem urbanistycznym i architektonicznym wyróżniają się tu w szczególności dwa osiedla - Mickiewicza i Słowackiego. Podawane są one jako wzorcowe przykłady rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych okresu powojennego. Podkreślana jest przede wszystkim wysoka jakość projektów urbanistycznych, hierarchizacja i przemyślane strefowanie przestrzeni, wpisanie architektury w ukształtowanie terenu oraz staranne zakomponowanie zieleni i detalu urbanistycznego (małej architektury). Pierwsze osiedle - Mickiewicza, projektu Feliksa Haczewskiego (realizacja 1958-63), to niska zabudowa cztero i pięciopiętrowych bloków uzupełniona dziesięciopiętrowymi wieżowcami na obrzeżach. Na osiedlu zrealizowano pełen pakiet usług podstawowych, a w jego centrum usytuowano ogród z sadzawką, tereny rekreacyjne i place



zabaw. Z ogrodem łączą się poszczególne wnętrza urbanistyczne, a zabudowa została wkomponowana w rzeźbę terenu. Osiedle jest uważane za wzór osiedla – ogrodu. Natomiast osiedle im. Juliusza Słowackiego (realizacja 1964-1972) zostało zaprojektowane przez Zofię i Oskara Hansenów w sposób nowatorski – układ funkcjonalny podzielono na dwie strefy: północną (zewnątrzną) – *obsługującą* (dojazdy, parkingi, garaże, placówki gospodarcze, uliczki dojazdowe itp.) oraz południową – *obsługwaną*, z ogrodem osiedlowym, placami zabaw itp., dostępną tylko dla ruchu pieszego, z całkowitą eliminacją ruchu samochodowego we wnętrzu osiedla. Główny trzon zabudowy to swobodny ciąg budynków czteropiętrowych uzupełnionych kilkoma wieżowcami od strony wschodniej i zachodniej. Osiedle stanowi realizację idei Hansena „Linearnego Systemu Ciągłego i Formy Otwartej” - idei polegającej na łączeniu stref komunikacyjnej, produkcyjno/usługowej i mieszkaniowej, jako równoległych stref urbanistycznych. Pozostałe osiedla (Piastowskie, Krasińskiego, Sienkiewicza, Konopnickiej, Prusa) opierają się na podobnych założeniach projektowych (segregacja funkcji, rozdzielenie ruchu pieszego i kołowego, redukcja dróg dojazdowych, realizacja terenów zieleni we wnętrzach kwartałów), z tym, że w nowszych osiedlach udział wysokich budynków mieszkalnych jest większy, a co za tym idzie intensywność zabudowy też. Nowa zabudowa wielorodzinna powstaje obecnie na obrzeżach istniejących osiedli i w rejonie ul. Nadbystrzyckiej nad skarpą doliny rzeki. W centralnej części dzielnicy, wzdłuż ul. Zana wykształcił się silny ośrodek usługowy, jednakże niestety nie zrealizowany zgodnie z pierwotnymi założeniami planistycznymi stanowi obecnie raczej zespół przypadkowych obiektów bez spójnej koncepcji urbanistycznej. Na wschód od niego znajduje się kompleks sportowy z halą i stokiem narciarskim. Dolina Bystrzycy w tej dzielnicy jest zajęta przez ogrody działkowe i substandardową zabudowę jednorodzinną w rejonie ul. Wapiennej.

- **Sławin** – dzielnica położona w północno zachodniej części miasta pomiędzy ul. Poligonową, ul. Gen. Ducha, al. Solidarności, Czechówką i granicami miasta. Dzielnica o charakterze podmiejskim z przewagą terenów otwartych o wysokich walorach krajobrazowych, gdzie następuje sukcesywna ekspansja zabudowy mieszkaniowej. Przeważa tu zabudowa jednorodzinna o wysokim standardzie, a w rejonie ul. Willowej powstają nowe zespoły zabudowy wielorodzinnej. Położone przy al. Warszawskiej Muzeum Wsi Lubelskiej (skansen) i Ogród Botaniczny UMCS są obszarami o wyjątkowej wartości przyrodniczej, krajobrazowej i kulturowej (teren ogrodu do II Wojny Światowej był wykorzystywany jako uzdrowisko). Istotnym rysem krajobrazu dzielnicy są aleje wzdłuż dróg i kępy starych, wysokich drzew oraz rozległe widoki – zwłaszcza ze skarpy w kierunku doliny. W rejonie ekspansji zabudowy, we wschodniej części dzielnicy, odkryto pozostałości osadnictwa neolitycznego i wczesnośredniowiecznego wraz z cmentarzyskami. Skarpa doliny Czechówki obfituje w rozcięcia erozyjne, a u jej podnóża występują tereny podmokłe – częściowo

włączone w zagospodarowanie Skansenu i Ogrodu Botanicznego (stawy), ale także jako niemal dzikie rozlewiska przyległe do alei Solidarności (malownicze, choć zaniedbane). Północną część dzielnicy stanowią grunty rolne, z rozproszoną zabudową zagrodową i nowymi budynkami jednorodzinnymi rozlokowanymi wzdłuż dróg.

- **Sławinek** – dzielnica na południe od Sławina, położona pomiędzy al. Solidarności, Czechówką, ul. Nałęczowską i al. Kraśnicką. Dzielnica o przewadze zabudowy jednorodzinnej, ze śladami zagospodarowania uzdrowskiego z początków XX w. (kilka zachowanych wili), zabudowana na bazie parcelacji z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX w. na niewielkich działkach, o dość wysokiej intensywności, co miejscami daje efekt miejskiej zabudowy pierzejowej. Dominantę stanowi wybudowany tu (w dolince) w latach dziewięćdziesiątych XX w. kościół pw. Wieczerzy Pańskiej. Jego otoczenie stanowi jednocześnie jedyną w dzielnicy przestrzeń publiczną. Uzupełnieniem zabudowy są zespoły wielorodzinne powstające po roku 1990, w południowo-wschodniej części dzielnicy po obu stronach alei Warszawskiej. Wysoka intensywność zabudowy jednorodzinnej pozwala harmonizować sąsiedztwo obu form zabudowy. Przy bogatej rzeźbie terenu, sąsiedztwie skansenu i ogrodu botanicznego, Sławinek jest jedną z atrakcyjniejszych dzielnic mieszkaniowych Lublina, pomimo braku wydzielonych terenów zieleni. Wzdłuż ul. Nałęczowskiej zlokalizowane są, dość przypadkowo, obiekty przemysłowe i usługowe. Pomiędzy nimi, a terenami zabudowy mieszkaniowej znajdują się nieużytki, natomiast dolinę Cieku spod Konopnicy zajmują w większości ogrody działkowe.

- **Stare Miasto** – dzielnica w swych granicach administracyjnych zawiera najstarszą historycznie część Lublina, bowiem położona jest pomiędzy ul. Wodopojną, Świętoduską, Bajkowskiego, Królewską, Wyszyńskiego, południową częścią ul. Misjonarskiej, odcinkiem al. Unii Lubelskiej na południe do Bystrzycy, Bystrzycą, Czechówką, al. Unii Lubelskiej na północ i al. Tysiąclecia. Obszar otoczony ulicami: Lubartowską, Kowalską, Podwalem i Królewską jest terenem pierwotnego osadnictwa na wzgórzu staromiejskim, określanym jako *miasto w murach*. Nieregularny, uwarunkowany topografią terenu i dostosowany do istniejącej w czasie lokacji osady układ urbanistyczny średniowiecznego Lublina w obrębie murów zachował się prawie bez zmian. Przekształceniom uległ charakter zabudowy poszczególnych kwartałów, a działki o średniowiecznych wymiarach (pierwotnie szerokości 8,0 m, z czasem łączone po dwie lub trzy) zachowały się jedynie w dwóch pierzejach rynku. Układ urbanistyczny „Starego Miasta” (podziały własnościowe, ulice, przestrzenie publiczne i zabudowa) ma unikalny charakter i stanowi o tożsamości Lublina. Od końca XVIII w. rozpoczął się proces ekonomicznej, społecznej i technicznej degradacji dzielnicy. Odnowa zabytkowej tkanki, realizowana stopniowo od 1970 roku, a zintensyfikowana po roku 1995 procesem rewitalizacji, skutkuje wzrastającą atrakcyjnością





jest dostosowanie układu urbanistycznego (dróg, podziałów) do urozmaiconej rzeźby terenu oraz wysoka jakość zabudowy. W zachodniej części dzielnicy przeważają grunty rolne. W obszarze dzielnicy występują duże braki infrastrukturalne, szczególnie jeżeli chodzi o usługi publiczne, także część dróg jest jeszcze nie utwardzona. Dolina Cieku spod Konopnicy w znacznej części zajęta jest przez ogrody działkowe.

- **Śródmieście** – dzielnica mieszkaniowo – administracyjno – usługowa, położona w ścisłym centrum miasta, pomiędzy ul. Lubartowską, Unicką, Podzamcze, al. Tysiąclecia, ul. Wodopojną, Świętoduską, Bajkowskiego, Królewską, Wyszyńskiego i al. Unii Lubelskiej - od wschodu, Bystrzycą, ul. Plażową, Nadbystrzycką i Głęboką – od południa, ul. Akademicką, Łopacińskiego, Al. Raławickimi, wschodnią granicą Ogrodu Saskiego, ul. Lubomelską, Północną i Szeligowskiego – od zachodu oraz al. Smorawińskiego – od północy. Osiami rozwojowymi śródmieścia były główne ulice: Narutowicza (do XVI wieku biegnąca śladem traktu krakowskiego), Krakowskie Przedmieście jako oś układu „miasta trybunalskiego” ulokowanego poza murami miejskimi, tworzonego od XVI wieku, Zamojska (dawny trakt zamojski od momentu wybudowania mostu na Bystrzycy w XVIII w.), Lubartowska (trakt Lubartowski wytyczony w XIX w.).

W Śródmieściu znajduje się również (na wzgórzu pomiędzy Lubartowską, Unicką, Podzamcze i Ruską), „Czwartek” - najstarsze przedmieście Lublina, z osadnictwem rozwiniętym jeszcze przed lokacją – w VI lub VII wieku. Pomiędzy „Czwartkiem” a „Starym Miastem” leży „Podzamcze”, część dawnej dzielnicy żydowskiej (zburzonej w czasie II Wojny Światowej), obecnie zagospodarowane tymczasowo i dość chaotycznie, przeznaczone pod targowiska i dworzec autobusowy. W dzielnicy tej znajduje się większość ważnych obiektów usługowych - administracyjnych, kulturalnych i naukowych, o znaczeniu zarówno regionalnym, jak i lokalnym. W północnej części dzielnicy (w rejonie ul. Jaczewskiego), zlokalizowany jest największy w mieście kompleks szpitalny z towarzyszącymi obiektami Uniwersytetu Medycznego. Także fragment miasteczka akademickiego, z głównym gmachem KUL wchodzi w skład tej dzielnicy. Przy ul. Lipowej wybudowano, jedyny do tej pory w centrum miasta, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Obok znajduje się najstarsza nekropolia miejska. W Śródmieściu położone są najbardziej znaczące place Lublina – Litewski, Władysława Łokietka, Wolności oraz ul. Krakowskie Przedmieście, której wschodni odcinek (od Kapucyńskiej do Placu Władysława Łokietka - dł. ok. 300 m), stanowi najważniejszy deptak miasta. Zabudowa w śródmieściu jest dość intensywna, przeważa zabudowa pierzejowa ulic, z podwórkami wewnątrz kwartałów, znajdują się tu także pojedyncze obiekty wysokie. Tereny zielone Śródmieścia tworzą skwery, place, cmentarz przy ul. Lipowej, ogrody przyklasztorne, zieleń nieurządzona. Znajdują się tu także ogrody działkowe położone w dolinach Czechówki i Bystrzycy.



• **Tatary** – dzielnica mieszkaniowa położona na wschód od Starego Miasta, której granice przebiegają pomiędzy rzeką Bystrzycą, linią kolejową Lublin - Łuków, ul. Melgiewską, w rejonie ul. Tokarskiej na południe, wzdłuż kolei na zachód i w rejonie ul. Mieszcząskiej na północny-zachód do Bystrzycy. Tatary pojawiają się w piśmiennictwie w 1464 r., jako osiedle graniczące z Bronowicami, w 1916 r. włączone w granice administracyjne Lublina. Najstarszy budynek dzielnicy to karczma "Budzyń" (tzw. Czerwona Karczma) przy ul. Turystycznej. W okresie międzywojennym na Tatarach rozwija się przemysł (rzeźnia miejska, fabryka samochodów itp.), a po wojnie proces ten jest kontynuowany w północnej oraz wschodniej części dzielnicy. W latach 1951 – 1970, jako zaplecze dla Fabryki Samochodów, powstaje pierwsze po II wojnie światowej osiedle mieszkaniowe w Lublinie. Osiedle składa się z trzech części – część północna (A), najstarsza, jest dziełem Szymona i Heleny Syrkusów. Budynki przy ul. Kresowej, Montażowej i części Motorowej powstają na przełomie lat 50 i 60 XX w., natomiast późniejsze bloki przy ul. Gospodarczej, Odlewniczej, Łęczyńskiej, Maszynowej i Hutniczej - to już technologia prefabrykatów, o substandardowej powierzchni i wykończeniu (kuchnie bez okien z węglowymi piecami, łazienki z brodzikami zamiast wanien itd.). Ciekawostką są schrony przeciwlotnicze w piwnicach domów mieszkalnych z lat 50 i 60-tych XX w., z betonowymi budkami wokół bloków kryjącymi wentylację. Zabudowa mieszkaniowa znajduje się tu w trudnym i uciążliwym sąsiedztwie składów, magazynów, zakładów produkcyjnych oraz kolei. Od zachodu osiedla mieszkaniowe sąsiadują natomiast z terenami nadrzecznymi, które w części wykorzystane są pod rekreację, jednakże znaczna ich część jest zaniedbana lub przeznaczona pod komunikację. Na terenie między torami kolejowymi a ulicą Gospodarczą zlokalizowany jest kościół p.w. Matki Bożej Królowej Polski (1981) stanowiący lokalną dominantę krajobrazową oraz Dworzec Północny PKP (z lat 70-tych XX w.) który obecnie jest zaniedbany i wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem. Tereny przemysłowe, w tym dawnej FSC, podlegają przekształceniom zarówno funkcjonalnym jak i materialnym.

• **Węglin Północny i Południowy** – dzielnice położone w zachodniej części miasta, pomiędzy jego granicami, ul. Wojciechowską, ul. Otella, ul. Pańnikowskiego, al. Kraśnicką, ul. Zwycięską, ul. Orkana, suchą doliną na wschód od ul. Poznańskiej, ul. Jana Pawła, ul. Granitową do granicy miasta. Węglin Północny i Południowy rozdziela al. Kraśnicka. Węglin (podobnie jak Konstantynów) został włączony w granice miasta w 1957 r., od tamtego czasu rozwijał się jako dzielnica willowa i taki charakter zachował do dziś. W części wschodniej, po obu stronach al. Kraśnickiej znajduje się dość intensywna zabudowa jednorodzinna, szeregowa i bliźniacza. Nowa zabudowa jednorodzinna, o mniejszej intensywności, powstaje na północ od ul. Raszyńskiej, natomiast przy ul. Jana Pawła II rozwija się zabudowa wielorodzinna. W części południowej

przeważają tereny rolne z pojedynczą zabudową zagrodową i jednorodziną. Nowe osiedla nie posiadają jeszcze niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej. W ostatnim dziesięcioleciu powstał tu także kompleks handlowy, z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi, położony pomiędzy al. Kraśnicką i ul. Orkana. Na zachód od niego znajduje się kościół pw. św. Urszuli Ledóchowskiej, którego wieża stanowi dominantę wysokościową tej części miasta. Dolina Cieku spod Konopnicy w większości nadal użytkowana jest rolniczo i przeznaczona przede wszystkim pod łąki i pastwiska. Natomiast suche doliny stanowią nieużytki lub zagospodarowane są pod ogrody działkowe.

- **Wieniawa** – granice dzielnicy to al. Solidarności, al. Sikorskiego, al. Kraśnicka, ul. Głęboka, ul. Akademicka, ul. Łopacińskiego, Aleje Raławickie, wschodnią granicą Ogrodu Saskiego i ul. Lubomelska. Część Wieniawy to dawne miasto prywatne (w 1916 r. włączone do Lublina), którego główną ulicą była dawna ul. Lubelska - dzisiejsza ul. St. Leszczyńskiego. Do dziś zachował się też układ ulic: Długosza, Leszczyńskiego, Czechowska oraz częściowo ul. Przy Stawie i Snopkowska. Natomiast dawny wieniawski Rynek, synagoga i cmentarz żydowski nie zachowały się. W miejscu kirkutu w czasie okupacji zaczęto budować stadion sportowy dla SS – obecnie stadion Lublinianki. Na zachód od ulicy Poniatowskiego i na północ od Alei Raławickich dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (z kompleksami zabudowy jednorodzinnej), o dość regularnym układzie kwartałowym i dobrej jakości zabudowy. Aleje Raławickie stanowią przedłużenie głównej osi kompozycji miasta, co podkreśla ranga obiektów przy nich lokalizowanych oraz szpalery drzew. Wzdłuż Alei mieszczą się szkoły, kościół garnizonowy, Szpital Wojskowy, wieża ciśnień, a także wartościowa pod względem architektonicznym i urbanistycznym, zabudowa mieszkaniowa z lat pięćdziesiątych XX w. (ZOR zachód). Na południe od Alei Raławickich regularna siatka ulic osiedla wojskowego z okresu przedwojennego (wzdłuż ul. Weteranów) przechodzi w założenie miasteczka akademickiego. Lubelskie miasteczko akademickie to unikalny w skali kraju kompleks zabudowy zarówno dydaktycznej, mieszkaniowej jak i usługowej wraz z placami i ciągami komunikacyjnymi oraz terenami zielonymi. Teren garnizonu jest stopniowo przekształcany, w części pod rozwój miasteczka akademickiego UMCS. W dzielnicy tej znajduje się także „Ogród Saski” - najstarszy park miejski Lublina, a zarazem najcenniejszy i największy urządzony teren zielony w centrum. Sąsiednie tereny zielone w dolinie Czechówki wzdłuż alei Solidarności są w większości zaniedbane bądź zdegradowane.

- **Wrotków** – dawniej podlubelska wieś, później gmina, obecnie dzielnica o charakterze mieszkaniowym i przemysłowym, położona w południowej części Lublina, pomiędzy Bystrzycą, terenami kolei, ul. Smoluchowskiego, Zemborzycką i Żeglarską. Wschodnia i północna część

Wrotkowa to tereny przemysłowe (Lubella, Herbapol, Apis, Agroma, Elektrociepłownia, Sipma, Elektromontaż i in.), natomiast część południowa i zachodnia to osiedla mieszkaniowe z przewagą zabudowy wielorodzinnej. Najstarszym osiedlem dzielnicy jest Osiedle Nałkowskich – z lat 70 i 80 XX w. Osiedle Łąkowa powstało w latach dziewięćdziesiątych XX w., natomiast najnowsza zabudowa z XXI w. ("Słoneczny Dom", "Osiedle Zielone"), powstaje w części południowej dzielnicy, gdzie część terenów stanowią jeszcze pola uprawne i nieużytki. Także znajdujący się tu tor do sportów motorowych planowany jest do przekształcenia na tereny o innych funkcjach. Największe skupiska zabudowy jednorodzinnej oraz tzw. małych domów mieszkalnych znajdują się przy ul. Nałkowskich oraz ul. Romera, przy czym część z nich, wzdłuż Bystrzycy, to pozostałości dawnej zabudowy wiejskiej. Niezabudowane tereny nadrzeczne to przede wszystkim nieużytki, fragmentarycznie wykorzystywane pod cele rekreacyjne.

- **Za Cukrownią** – dzielnica o charakterze przemysłowo – mieszkaniowym położona pomiędzy torami kolejowymi, Bystrzycą i Czarniejówką. Na terenie dzielnicy znajduje się dworzec kolejowy Lublin Główny i tereny przemysłowe (głównie wzdłuż torów) oraz towarzysząca im zabudowa mieszkaniowa dla pracowników. Na południe od Placu Dworcowego, wzdłuż ul. Krochmalnej zabudowa powstawała według dawnego planu regulacyjnego, natomiast w części przyległej do dawnej cukrowni spontanicznie powstał obszar substandardowej zabudowy ulicy Dzierżawnej. Początkowo obszar ten był wykorzystywany jedynie przez pracowników sezonowych, a dopiero po regulacji rzeki stał się miejscem stałego zamieszkania. Północna część dzielnicy, położona wzdłuż ul. 1 Maja stanowi kontynuację tkanki śródmiejskiej. W dolinie Bystrzycy obok Parku Ludowego i Targów Lublin zlokalizowane są obiekty sportowe MOSIR, stadion Startu, a na terenie dawnej Cukrowni Lublin - nowy Stadion Miejski.

- **Zemborzyce** – dzielnica w południowej części miasta, położona pomiędzy torami kolejowymi na północy, rzeką Bystrzycą, ul. Żeglarską, Osmolicką i granicami miasta. Dzielnica ta posiada duże walory przyrodnicze i krajobrazowe, obejmuje dwa największe i najważniejsze dla miasta kompleksy leśne – Stary Gaj i część Lasu Dąbrowa oraz mało przekształconą, południową część doliny Bystrzycy wraz z Zalewem Zemborzyckim. Rozwija się tu funkcja rekreacyjna, w szczególności wokół zbiornika wodnego. Znaczny jest tu udział gruntów rolnych, a zabudowa jednorodzinna wzdłuż ulic Janowskiej i Krężnickiej, powstała na dawnym układzie wsi, jest ekstensywna i ma charakter podmiejski. Dominantą przestrzenną stanowi tu neogotycki kościół pod wezwaniem św. Marcina, położony w centralnej części dawnej wsi, w sąsiedztwie zalewu. W pobliżu, przy ul. Tęczowej, usytuowana jest stacja kolejowa (Lublin Zemborzyce).



## 2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Ład przestrzenny to główny cel zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach planowania - krajowym, regionalnym i lokalnym. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny to „*take ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne*”. Pod względem funkcjonalnym oznacza to takie rozmieszczenie funkcji, które wykluczy konflikty przestrzenne pomiędzy nimi, przy równoczesnym zapewnieniu dobrej dostępności. W zakresie społeczno-gospodarczym zawierają się zarówno aspekty ekonomiczne jak i społeczne. Przestrzeń powinna być tak kształtowana aby zapewniać prawidłowe funkcjonowanie społeczeństwa, czyli każdy obywatel powinien mieć możliwość zaspokojenia swoich potrzeb, zarówno podstawowych – bytowych i bezpieczeństwa, jak i wyższego rzędu – afiliacji, szacunku i uznania oraz samorealizacji. W potrzebach bytowych zawiera się konieczność zapewnienia miejsca: zamieszkania, pracy, świadczenia usług i rekreacji, a także komunikacji i infrastruktury technicznej. Potrzeba bezpieczeństwa wymusza uwzględnianie bezpośredniej ochrony życia i ochrony przyrodniczej bazy życia, czyli takiego planowania, aby zagrożenia były jak najmniejsze. Zawiera się w tym między innymi zapobieganie wszelkim epidemiom, chorobom, katastrofom, wypadkom, klęskom żywiołowym, czy przestępczości, a także ograniczanie wszelkich negatywnych oddziaływań na środowisko oraz ochrona przestrzeni przed nieracjonalnym zagospodarowaniem. Potrzeby wyższe, psychiczne i psychiczno-społeczne wiążą się z przestrzenią życiową każdego człowieka (publiczną, społeczną i prywatną), koniecznością kontaktu z naturą, a także kulturą i tradycją oraz możliwością wpływu ludzi na przestrzeń, która ich otacza, ich kreatywnością oraz swojskością otoczenia. Pod względem ekonomicznym prawidłowe kształtowanie przestrzeni to zapewnienie optymalnego jej wykorzystania rozumianego jako maksymalizacja korzyści z jej użytkowania, przy minimalizacji kosztów zagospodarowania i utrzymania, zarówno przez jednostki indywidualne jak i podmioty publiczne. W kwestiach środowiskowych w pojęciu ładu przestrzennego zawiera się zarówno środowisko przyrodnicze, jak i życia człowieka, w praktyce oznacza to wyznaczanie terenów wskazanych do ochrony, ale też wzmocnienie istniejącego potencjału i ograniczanie zagrożeń, czyli zanieczyszczeń powietrza, wody, gleb itd. Podobnie pod względem kulturowym z ładem wiąże się nie tylko zachowanie historycznych i współczesnych wytworów materialnych, ale i tworzenie przestrzeni do rozwoju. Aspekt kompozycyjno - estetyczny to wizualny (fizyczny) wyraz ładu przestrzennego - otoczenie powinno wywierać pozytywne wrażenie na użytkownikach, a kompozycja podkreślać i uzupełniać funkcje terenów oraz ułatwiać orientację i komunikację. We współczesnym świecie kształtowanie

ładu przestrzennego jest możliwe jedynie poprzez prawidłowe i systemowe planowanie przestrzenne.

## **2.1. Ocena stanu ładu przestrzennego**

W latach 90-tych XX w. gdy zaczęto budować nowy ustroj odrzucono praktycznie wszystko, co wiązało się z poprzednim systemem, a w tym także planowanie przestrzenne w dotychczasowych formach (nie zasadach - zasady planowania przestrzennego wywodzą się z tzw. *polskiej szkoły urbanistyki*, której podwaliny zostały stworzone na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej w okresie międzywojennym - zatem nie ma tu żadnego związku z poprzednim ustrojem politycznym). Od 1989 r. następowało przejście od gospodarki centralnie planowanej do samorządności, co wiązało się ze zmianami prawa, w tym także ustaw dotyczących planowania przestrzennego. Efektem tych działań było między innymi pojawienie się decyzji o warunkach zabudowy, czy odejście od projektowania urbanistycznego i poprzez ustawę z 2003 r. przerwanie ciągłości planistycznej przez unieważnienie planów uchwalonych przed 1995 rokiem.

Obszar miasta, w celu ułatwienia prowadzenia prac planistycznych jest, z upoważnienia Rady Miasta, podzielony na osiem rejonów - części planistycznych (zał.1: Zagospodarowanie przestrzenne z podziałem miasta na rejony planistyczne). Do końca roku 2003 – obowiązywał obejmujący całe miasto w jego granicach administracyjnych „*Plan Ogólny Miasta Lublina*” zatwierdzony Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z dnia 30 grudnia 1986 r., ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dnia 23 października 1993 r. Po 2003 roku Lublin pozostał jedynie z dwoma obowiązującymi planami: Część I – o powierzchni ok. 1 690 ha i Część II – o powierzchni ok. 1 376 ha oraz z zaawansowaną procedurą dla kolejnych dwóch tj. Część III – o powierzchni ok. 907 ha i Część IV – o powierzchni ok. 2 647 ha. Pozostałe tereny, ponad połowa miasta (55%) pozostało bez zaawansowanych procedur planistycznych, skazane m.in. na niedoskonałości decyzji o warunkach zabudowy, które w obecnej formie są uznawane, dają bardzo dużą dowolność zagospodarowania, a w praktyce (zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą) nawet nie muszą spełniać podstawowego wymogu zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium. Po roku 1989 zmieniło się także podejście do własności prywatnej, wyolbrzymiono jej znaczenie i postawiono ją ponad dobrem społecznym. Planowanie jest traktowane jako ograniczenie prawa własności, a nie jego zabezpieczenie (czym w swej istocie jest). Podstawowym problemem w zakresie ładu przestrzennego jest brak odpowiednich narzędzi jego kształtowania, przy źle rozumianym prawie własności i wzrastającej presji inwestycyjnej.

## **2.2. Zagrożenia i główne pola konfliktów funkcjonalno – przestrzennych**

Obecnie głównym źródłem konfliktów funkcjonalno – przestrzennych jest niedoskonały

system prawny, który wraz z brakiem skutecznych narzędzi planistycznych utrudnia, a często wręcz uniemożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki nieodnawialnym dobrem wspólnym, jakim jest przestrzeń. Niesie to daleko idące, często nieodwracalne konsekwencje w różnych aspektach, w tym głównie w aspekcie ekonomicznym.

Lublin obecnie posiada pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na ok. 43% obszaru miasta (zał.2: Stan planistyczny - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego). Analiza wielkości terenów wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykonana w 2005 roku, a następnie uzupełniona o realizacje wykonane w latach 2006 – 2010, wykazała przekształcone na tereny budowlane i nie wykorzystane rezerwy wielkości:

- dla zabudowy jednorodzinnej ok. 3650 działek pod ok. 4400 mieszkań;
- dla zabudowy wielorodzinnej pod ok. 28 000 mieszkań.

Rejon planistyczny	Rodzaj przeznaczenia i powierzchnia w ha				Powierzchnia razem w ha (MW i MN)
I	MW	103	MN	535	638
II	MW	410	MN	142	552
III	MW	150	MN	57	207
IV	MW	113	MN	112	225
V	MW	54	MN	36	90
VI	MW	21	MN	0	21
VII	MW	0	MN	0	0
VIII	MW	0	MN	0	0
<b>Razem</b>	<b>MW</b>	<b>851</b>	<b>MN</b>	<b>882</b>	<b>1733 ha</b>

Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych, źródło: ISDP, Wydział Planowania UM Lublin.

Rocznie buduje się w całym Lublinie ok. 280 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i ok. 1350 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, zatem rezerwy terenów liczone jedynie na niespełną połowę obszaru miasta, a przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne są wystarczające na ok. 16 lat, a na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na ok. 21 lat. Dane te są jednocześnie realne jedynie przy założeniu, że pomimo pogłębiających się niekorzystnych prognoz demograficznych utrzyma się dotychczasowe zapotrzebowanie na nowe lokale. Jednocześnie, w drodze decyzji o warunkach zabudowy uruchamia się kolejne tereny budowlane, najczęściej ułokowane niekorzystnie pod względem urbanistycznym, a często nawet w sposób szkodliwy dla miasta (ingerencja w rezerwy terenów pod drogi, niezbędne dla jakości zamieszkiwania tereny zielone, tereny wskazane do ochrony itp.).

Poniżej wymieniono przykłady działań będących polem konfliktów funkcjonalno – przestrzennych między potrzebami interesu publicznego (reprezentowanymi przez miasto),



a potrzebami interesów indywidualnych (w tym często firm deweloperskich zainteresowanych wyłącznie bieżącym zyskiem, a nie dobrem przyszłych mieszkańców):

- zabezpieczenie terenów pod funkcje publiczne na gruntach nie stanowiących własności gminnej,
- planowany przebieg dróg o charakterze zbiorczym lub głównych,
- oczekiwanie przeznaczenia pod zabudowę, głównie mieszkaniową, wszystkich terenów w mieście, w tym dotychczas stanowiących tereny rolne i zielone,
- chęć zmiany przeznaczenia wszystkich terenów planowanych pod funkcje publiczne a odzyskanych w postępowaniach zwrotowych,
- sprzeciw mieszkańców względem opracowywania planów miejscowych na terenach, na których możliwa jest zabudowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W Lublinie podstawowe zagrożenia ładu przestrzennego to:

- zabudowywanie i przekształcanie terenów wskazanych do ochrony, cennych zarówno pod względem przyrodniczym (w tym dolin rzecznych i suchych), jak i kulturowym (stanowiących o tożsamości miasta);
- zabudowywanie terenów niekorzystnych pod zabudowę (w tym zagrożonych zalewaniem);
- przerost układu komunikacyjnego względem terenów obsługiwanych;
- nadmierne rozproszenie zabudowy oraz rozlewanie się jej na tereny podmiejskie;
- niekorzystne i konfliktowe rozmieszczenie funkcji, w tym deficyt funkcji publicznych na nowych osiedlach, monofunkcyjność dzielnic oraz wyprowadzanie funkcji usługowych na obrzeża miasta - co zwiększa obciążenie ruchem komunikacyjnym i jest jedną z przyczyn „wymierania” Centrum;
- nadmierna intensywność nowej zabudowy wielorodzinnej przy braku zabezpieczania miejsc pod przestrzenie publiczne oraz tereny zielone i rekreacyjne;
- niska jakość i niedopasowanie nowej zabudowy do otoczenia;
- niedostosowanie zabudowy do ludzkiej skali – podporządkowanie miasta przede wszystkim użytkownikom samochodów;
- realizacja inwestycji prywatnych na terenach niezbędnych pod funkcje publiczne, infrastrukturę czy układ kontaminacyjny, co albo wyklucza realizację tych potrzeb w przyszłość, albo znacznie podnosi ich koszty.

Poważnym zagrożeniem prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej miasta, a zatem i stanu ładu przestrzennego jest fakt, że system planowania przestrzennego w Polsce uniemożliwia samorządom właściwe wykorzystanie wzrostu wartości terenów wskutek uchwalenia planów miejscowych. Dominująca część dochodów (opłata planistyczna, opłaty adiacenckie) nie trafia do kas gmin, ale stanowi dochód właścicieli gruntów, często uzyskany w wyniku działań

spekulacyjnych. Jest to zjawisko niespotykane w krajach rozwiniętych, w których większość dochodów, jakie tworzy renta planistyczna, zasila budżet gmin i służy finansowaniu rozwoju, w tym zwłaszcza przygotowywaniu terenów budowlanych<sup>2</sup>.

### **2.3. Działania proponowane w kierunku poprawy stanu ładu przestrzennego miasta**

Jednym z podstawowych narzędzi umożliwiających pozytywne zmiany, a co za tym idzie poprawę wizerunku miasta są plany miejscowe, które wykluczają wydawanie decyzji o warunkach zabudowy skutkujących degradacją przestrzeni. Rozróżnić możemy tu plany ochronne – blokujące zabudowę na terenach do tego nie wskazanych i plany rozwojowe umożliwiające zagospodarowywanie nowych terenów, przy czym, przy istniejących rezerwach terenowych w już obowiązujących planach, nowe tereny budowlane nie powinny być priorytetem. Natomiast wskazane jest sporządzanie planów restrukturyzacyjnych dotyczących terenów już zagospodarowanych, a substandardowych lub zdegradowanych, wymagających procesów naprawczych, w tym rewitalizacji. Bardzo istotna jest także jakość opracowywanych dokumentów - nie chodzi tylko o to, by uchwalić plan, ale przede wszystkim o to, aby wprowadzał on ład przestrzenny. Podstawę do sporządzenia planów miejscowych stanowi właśnie Studium i dlatego bardzo ważne jest jak najdokładniejsze przeanalizowanie uwarunkowań i na ich podstawie wyznaczenie właściwych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta, w oparciu o ład przestrzenny i zasady zrównoważonego rozwoju. W pierwszej kolejności powinny zostać opracowane plany właśnie dla obszarów strategicznych dla rozwoju miasta, rozumianego jako rozwój jakościowy a nie ilościowy (powierzchniowy). Po uchwaleniu nowej edycji Studium może okazać się konieczne zmienienie dotychczas obowiązujących planów, jednak konieczności tej nie należy traktować jako priorytet - w pierwszej kolejności powinny być wykonane nowe plany dla terenów, które ich jeszcze nie posiadają. Poza Studium, przy wykonywaniu planów miejscowych pomocne powinny być także inne opracowania powiązane, takie jak: koncepcje urbanistyczno - architektoniczne, studia, analizy, strategie i programy konserwatorskie i inne studia specjalistyczne oraz wyniki konkursów urbanistyczno-architektonicznych na poszczególne, problemowe, ważne dla miasta obszary.

Możliwość poprawy wizerunku miasta przy obecnym systemie prawnym wyłącznie w oparciu o plany miejscowe jest ograniczona, między innymi w związku ze skomplikowaną i długotrwałą procedurą oraz wysokimi kosztami (przede wszystkim odszkodowawczymi) ich sporządzania. Dlatego konieczne jest stosowanie także innych, poza ustawowych narzędzi planistycznych, do których należą:

- gminna gospodarka nieruchomościami oraz gminna gospodarka podatkowa;

<sup>2</sup> Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, Warszawa 2013.

- inwestycje publiczne (w szczególności w rozwój komunikacji publicznej i inne funkcje związane z realizacją szeroko rozumianych celów publicznych);
- współpraca z inwestorami prywatnymi w tym partnerstwo publiczno -prywatne;
- realizacja programów rewitalizacji i rewaloryzacji oraz edukacja społeczna w zakresie kultury przestrzeni i planowania przestrzennego;
- rozwój systemów informacyjnych, w tym GIS, umożliwiających szybsze i dokładniejsze analizy, a co za tym idzie podejmowanie lepszych decyzji przy wykonywaniu projektów planistycznych;
- lepsza koordynacja pracy jednostek odpowiedzialnych za decyzje wpływające na przestrzeń miasta.

Poprawie wizerunku miasta będzie służyć systematyczne uruchamianie planów miejscowych dla obszarów o mniejszym zakresie obszarowym, a będących strategicznymi dla prawidłowego rozwoju miasta, a także opracowanie koncepcji urbanistycznych, konserwatorskich, studiów specjalistycznych ułatwiających rozwiązywanie bieżących problemów przestrzennych w mieście oraz wybieranie rozwiązań dla obszarów o najbardziej skomplikowanej problematyce w drodze konkursów urbanistyczno - architektonicznych.

### **3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Uwarunkowania środowiskowe stanowią jeden z najsilniejszych elementów kształtujących rozwój przestrzenny miasta, zarówno w czasach historycznych jak i współczesnych. Znaczny udział terenów zielonych, dobre warunki przewietrzania i niski poziom zanieczyszczeń pochodzenia przemysłowego to cechy, dzięki którym jakość środowiska jest w Lublinie wyższa niż w większości porównywalnych ośrodków miejskich. Dodatkowy atut stanowi zróżnicowana rzeźba terenu wynikająca ze struktury geologicznej, która ma wpływ zarówno na walory krajobrazowe jak i strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

#### **3.1. Uwarunkowania zewnętrzne - położenie w układach i systemach naturalnych**

##### **3.1.1. Położenie fizycznogeograficzne**

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski wg. J. Kondrackiego (Geografia regionalna Polski, PWN 2001) miasto Lublin położone jest na Wyżynie Lubelskiej. Rozmaitość form rzeźby oraz różnorodność budowy geologicznej pozwala wyróżnić w obrębie makroregionu Wyżyna Lubelska dziewięć mniejszych jednostek, określanych jako mezoregiony. Miasto Lublin znajduje się w obrębie (aż czterech z nich): Płaskowyżu Nałęczowskiego, Równiny Bełżyckiej, Płaskowyżu Świdnickiego i Wyniosłości Giełczewskiej.





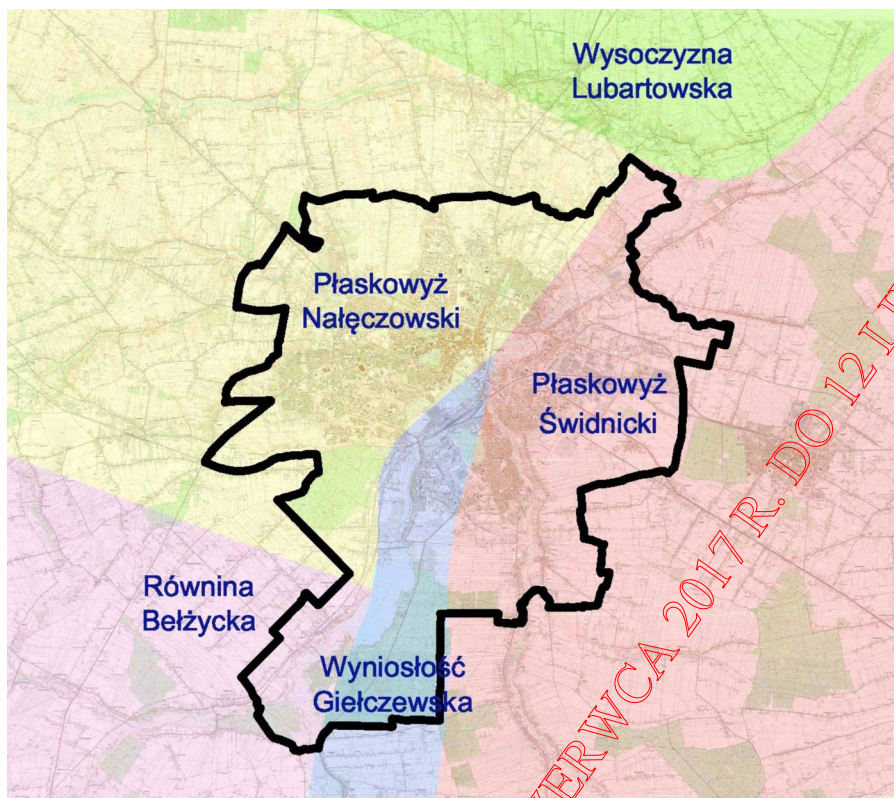
Położenie miasta Lublin na tle podziału fizycznogeograficznego Polski wg. regionalizacji J. Kondrackiego, źródło: Geografia fizyczna Polski Kondracki J. PWN 2001

OBSZAR	MEGAREGION (PODOBSZAR)	PROWINCJA	PODPROWINCJA	MAKROREGION	MEZOREGION
EUROPA ZACHODNIA	3. POZAALPEJSKA EUROPA ŚRODKOWA	34. Wyzyny Polskie	343. Wyzyna Lubelsko -Lwowska	343.1. Wyzyna Lubelska	343.11. Małopolski Przełom Wisły
					343.12. Płaskowyż Nałęczowski - L
					343.13. Równina Bełżycka - L
					343.14. Kotlina Chodelska
					343.15. Wzniesienia Urzędowskie
					343.16. Płaskowyż Świdnicki - L
					343.17. Wyniosłość Giełczewska - L
					343.18. Działy Grabowskie
					343.19. Padół Zamojski

Mezoregiony w obrębie subregionu lubelskiego i położenie względem nich miasta Lublin(L-Lublin), opracowanie własne na podstawie regionalizacji według J. Kondrackiego Geografia regionalna Polski PWN 2001.

Dla porównania, pod względem regionalizacji fizjograficznej opracowanej przez A. Chałubińską i T. Wilgata (1954) obszar miasta znajduje się w granicy Płaskowyżu Nałęczowskiego, Równiny Bełżyckiej, Równiny Łuszczowskiej i Wyniosłości Giełczewskiej.

Najbardziej urozmaiconym mezoregionem pod względem rzeźby terenu jest Płaskowyż Nałęczowski, w obrębie którego położona jest zachodnia część miasta. Charakteryzuje się on grubą warstwą lessów oraz silnie rozciętymi dolinami rzecznyymi i wąwozami.



Położenie miasta Lublin na tle podziału fizycznogeograficznego Polski  
źródło: opracowanie własne na podstawie mapy Regiony Fizycznogeograficzne, Kondracki J

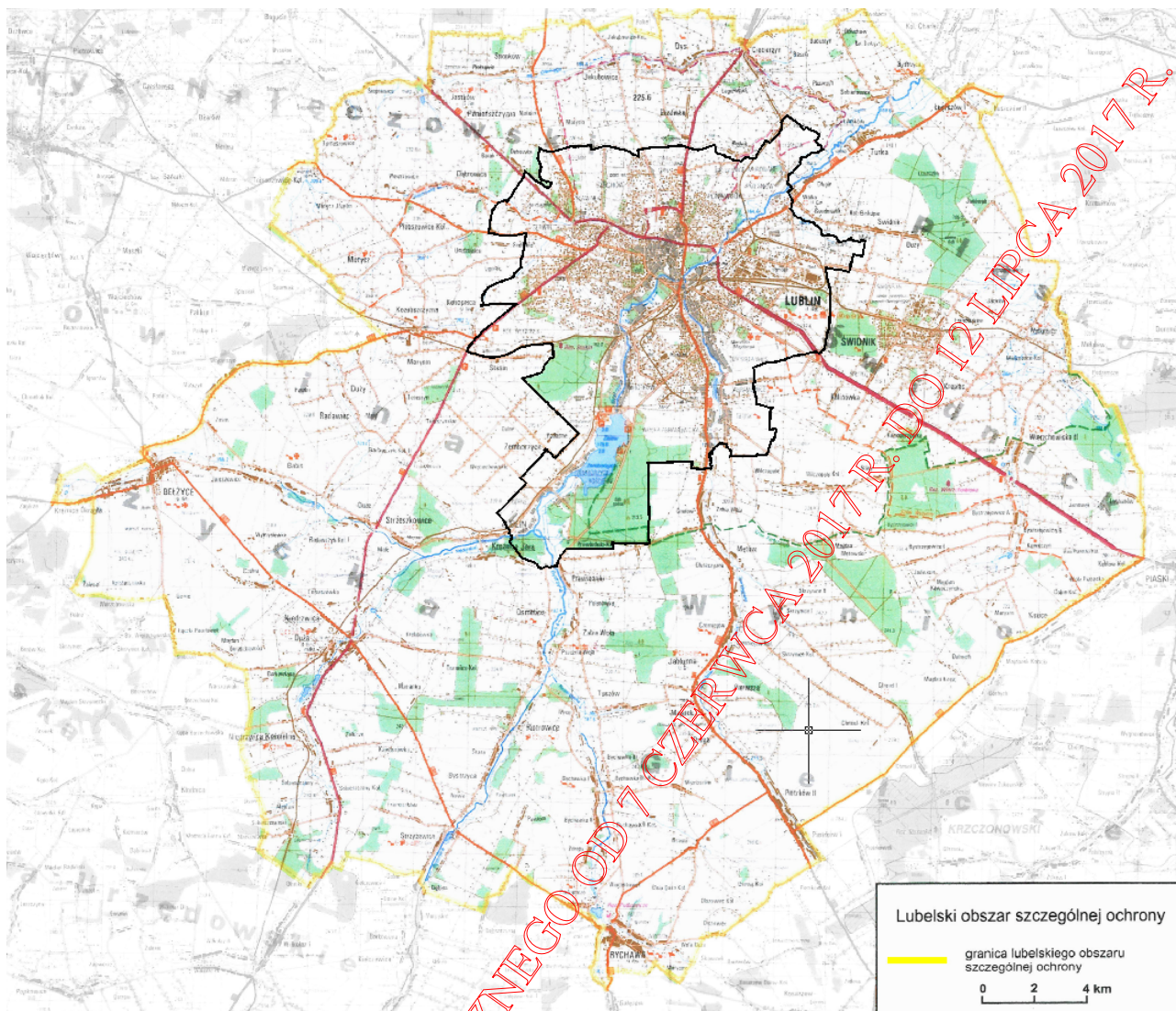
Odmiernym regionem, o mało urozmaiconym krajobrazie jest Równina Bełżycka, której podłoże zbudowane jest z margli kredowych i glin zwałowych – południowo-zachodnie krańce Lublina. Natomiast wschodnia część miasta rozlokowana jest na Płaskowyżu Świdnickim, który stanowi dość płaską równinę denudacyjną wymodelowaną w marglach kredowych (brak pokrywy lessowej). Wyniosłość Giełczewska, zbudowana z przewarstwionych marglami opok, w granicach miasta obejmuje wąski pas pomiędzy rzekami: Bystrzycą i Czerniejówką.

Zróznicowanie cech fizycznogeograficznych pomiędzy poszczególnymi mezoregionami wskazuje na ich odmienne cechy środowiskowo - krajobrazowe. Cechy te są istotnym uwarunkowaniem i mają znaczący wpływ na kształt i przyszły rozwój struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta.

### 3.1.2. Położenie w systemie hydrogeologicznym

Lublin znajduje się w całości w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 406 Zbiornik Niecka lubelska (Lublin), zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006 r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych. Wspomniany zbiornik wód podziemnych występuje w skałach górnokredowych Niecki Lubelskiej, odznaczając się wysoką jakością wód. GZWP nr 406 stanowi jeden z największych zbiorników wód podziemnych w Polsce. Według Atlasu hydrogeologicznego Polski z 1995 r. miasto położone jest w obrębie regionu hydrogeologicznego IX – lubelsko - podlaskiego.





Obszar ochronny w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska”  
źródło: Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Niecka Lubelska, PIIG, Lublin 2008.

W obrębie tego regionu występują jednostkowe obszary gospodarowania wodami podziemnymi – jednolite części wód podziemnych (JCWPd). Zgodnie z definicją podaną w Ramowej Dyrektywie Wodnej, jednolite części wód podziemnych, obejmują te wody podziemne, które występują w warstwach wodonośnych o porowatości i przepuszczalności umożliwiającej pobór znaczący w zaopatrzeniu ludności w wodę, lub przepływ o natężeniu znaczącym dla kształtowania pożądanego stanu wód powierzchniowych i ekosystemów lądowych. Obecnie Lublin znajduje się w obrębie obszaru JCWPd nr 89 (region Środkowej Wisły).

### 3.1.3. Położenie w systemie hydrograficznym

Wielkość zasobów wodnych uzależniona jest przede wszystkim od zasilania atmosferycznego, które stanowi podstawowe ogniwo w procesie obiegu wody, decydujące również, obok czynników terenowych o zasilaniu wód podziemnych. Województwo lubelskie w całości położone jest w dorzeczu Wisły (dział wód – I rzędu), a jego główną rzeką jest Wieprz (II rzędu). Obszar Lublina odwadniany jest przez rzekę Bystrzycę (III rząd), która stanowi lewostronny

dopływ Wieprza. Zlewnia Bystrzycy ma przede wszystkim charakter rolniczy, z niewielkim udziałem lasów. W obrębie miasta do Bystrzycy uchodzą Czechówka (z dopływem spod Konopnicy), Czerniejówka oraz Nędznica (Krężniczanka). Działy wodne zlewni (IV rzędu) tych rzek przebiegają przez Lublin. Pod względem podziału na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP), zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną, obszar miasta znajduje się w obrębie siedmiu części przedstawionych w poniższej tabeli.

Kod UE	Nazwa jednolitej części wód	Typ ciek
PLRW2000624649	Krężniczanka	Potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych
PLRW2000924651	Bystrzyca od Kosarzewki do Zbiornika Zemborzyce	Mała rzeka wyżynna węglanowa
PLRW2000024653	Zbiornik Zemborzyce	Nieokreślony
PLRW2000624669	Czerniejówka	Potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych
PLRW20001524699	Bystrzyca od zb. Zemborzyce do ujścia	Średnia rzeka wyżynna – wschodnia
PLRW20006246729	Czechówka	Potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych
PLRW2000624674	Dopływ spod Świdnika	Potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych

Jednolite części wód powierzchniowych w obrębie miasta Lublin,  
źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu dla Obszaru Dorzecza Wisły (2005).

### 3.1.4. Położenie w regionalnej i lokalnej sieci ekologicznej

Położenie miasta pod kątem regionalnej sieci ekologicznej opisano w oparciu o system przyrodniczy subregionu lubelskiego. W obowiązującym od 2002 r. Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, uwzględniono Koncepcję krajowej sieci ekologicznej Econet-Polska (1995), jednak Sieć ECONET Polska nie zyskała akceptacji i umocowania prawnego. W myśl wymienionych dokumentów, Lublin położony jest poza wyznaczonymi obszarami węzłowymi i korytarzami ekologicznymi, mającymi zarówno znaczenie krajowe jak i międzynarodowe. Zgodnie z wykonanym w 2005 roku na zlecenie Ministerstwa Środowiska opracowaniem „Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską sieć Natura 2000 w Polsce.” Lublin położony jest poza wyznaczonymi głównymi i krajowymi korytarzami ekologicznymi, łączącymi europejską sieć Natura 2000 w Polsce, jednakże w kierunkach rozwoju systemu obszarów chronionych wspomnianego powyżej planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ekosystem doliny Bystrzycy został uznany za kluczowy korytarz ekologiczny (w skali regionalnej), stanowiący łącznik ekologiczny pomiędzy Krajowym Korytarzem Ekologicznym Wzniesień Urzędowskich, a Krajowym Korytarzem Ekologicznym Wieprza, które łączą europejską sieć Natura 2000 w Polsce. Oprócz tego korytarz ekologiczny doliny Bystrzycy stanowi istotne połączenia pomiędzy terenami cennymi przyrodniczo subregionu lubelskiego, które



objęte są formami ochrony przyrody w postaci Parków Krajobrazowych (PK) i Obszarów Chronionego Krajobrazu (OCK).

Fragmenty dolin rzecznych znajdujące się w granicach administracyjnych miasta położone są w obszarach chronionego krajobrazu: Czerniejowskim OCK i OCK „Dolina Ciemieni”. Stanowią one pośrednie połączenie z Parkami Krajobrazowymi (Krzczonowskim PK i Kazimierskim PK). Oprócz tego, na terenie Lublina znajduje się część specjalnego obszaru ochrony siedliskowej Natura 2000 „*Bystrzyca Jakubowicka*” (PLH 060096). W skali lokalnej sieć obszarów chronionych miasta i jego pobliskich okolic uzupełniają większe kompleksy leśne, stanowiące w znacznym stopniu lasy ochronne oraz takie formy ochrony przyrody, jak rezerwat przyrody „Stasin”. W związku z powyższym sieć ekologiczną Lublina jak i subregionu lubelskiego stanowią korytarze i obszary węzłowe wyznaczone w oparciu o ważniejsze doliny rzeczne zachodniej i centralnej części województwa. Oś główną stanowi tu dolina Bystrzycy, a poszczególne elementy przyrodnicze, w tym pozostałe doliny rzeczne, rolnicze tereny otwarte oraz kompleksy leśne stanowią „zielony pierścień” Lublina.

## **3.2. Charakterystyka środowiska przyrodniczego**

### **3.2.1. Uwarunkowania geologiczne**

Największe znaczenie dla rozwoju miasta mają utwory powierzchniowe, gdyż to one decydują o jego krajobrazie, dlatego wglębna budowę geologiczną omówiono bardzo ogólnie. Najniższe partie podłoża stanowi prekambryjski maszyn krystaliczny płyty wschodnioeuropejskiej pokryty młodszymi utworami paleozoicznymi. Osady dewonu wykształcone w postaci piasków z wkładkami mułowców i skał węglanowych łącznie przekraczają 2600 m miąższości. Nad nimi zalegają osady karbonu budujące wielki basen węglowy, tworząc samodzielną jednostkę strukturalną, różniącą się od skał podłoża i młodszych, leżących nad nimi utworów mezozoiku. Wśród osadów karbonu istotne znaczenie mają tzw. warstwy lubelskie, charakteryzujące się występowaniem (na głębokości około 1200 m) pokładów węgla kamiennego. Pokrywę mezozoiczną budują skały osadowe, a wśród nich węglanowe osady jurajskie, piaszczysto – węglanowe osady kredy dolnej i potężna seria (około 800 – 900 m) skał węglanowych i węglano – krzemionkowych górnej kredy. Te ostatnie, należące do górnego mastrychtu, reprezentowane są przez miękkie skały typu kreda piszcząca, przechodzące ku górze w kompleks utworów z przewagą margli i opok z minimalnym udziałem gez. Margle i opoki tworzą na terenie miasta, w jego wschodniej części, wychodnie na powierzchni wzdłuż doliny Bystrzycy. Ma to swoje odzwierciedlenie w rzeźbie terenu, ponieważ margle jako mniej odporne na procesy wietrzenia i podlegające krasowieniu, objawiają się obniżeniami terenu, a opoki bardziej twarde, tworzą lokalne wzniesienia. Skały trzeciorzędu (kenozoik) o miąższości kilkudziesięciu metrów

wykształcone najczęściej w postaci gez i stratygraficznie należące do paleocenu występują zwartą pokrywą w zachodniej części miasta i stanowią warstwę podścielającą dla zalegających tu lessów. Granicą zwartego występowania paleocenu jest dolina Bystrzycy, mimo iż, w jej obrębie kompleks ten nie występuje. Po prawej stronie doliny Bystrzycy utwory paleocenu spotyka się sporadycznie w postaci płatów o zmiennej miąższości (10 – 20 m) i tylko w rejonie Felina ich miąższość dochodzi do 90 m.

Poza osadami paleocenu w kilku punktach na terenie miasta, stwierdzono występowanie żuźlowych piasków oligoceńskich (rejon ul. 1 Maja, koło mostu na Bystrzycy oraz w rejonach ulic Młyńskiej i Łęczyńskiej). Skały starszego podłoża pokrywają utwory czwartorzędowe (plejstocen i holocen), których miąższość dochodzi do około 50-60 m po lewej stronie doliny rzeki, natomiast po prawej stronie w kulminacyjnych partiach wzniesień i na wierzchołkach nie występują one wcale. Przypowierzchniowa budowa geologiczna ukształtowana została w okresie zlodowaceń przy dominującym udziale akumulacji lessowej na Płaskowyzu Nałęczowskim oraz mułków piaszczystych i piasków lessopodobnych na pozostałych terenach. Utwory najmłodsze – holocenne stanowią piaski rzeczne, piaski i gliny aluwialne, deluwia, namuły i torfy, które wypełniają przede wszystkim doliny rzeczne i złączenia terenu. Najważniejszym elementem budowy geologicznej miasta jest pokrywa lessowa o miąższości dochodzącej do 25 m. Lessy są bardzo podatne na procesy erozji wietrznej i wodnej (także podziemnej), czego skutkiem jest charakterystyczny krajobraz miasta, jednak pomimo to stanowią one dobre podłoże budowlane (zał.3: Uwarunkowania geologiczne).

### **3.2.2. Hipsometria**

W Lublinie występuje duże zróżnicowanie hipsometryczne - deniwelacje terenu przekraczają 70 m. Najwyżej położony punkt znajduje się w rejonie domu opieki społecznej na Węglinie (rzędna 233,7 m npm), najniżej zaś w dnie doliny Bystrzycy, w rejonie ul. Pliszczyńskiej (rzędna 162,5 m npm). Większe zróżnicowanie hipsometryczne występuje na lewobrzeżnej części miasta, gdzie wysokości względne wynoszą ok. 40-50 m, natomiast na części prawobrzeżnej wynoszą 30-40 m. Spadki terenu wahają się w granicach od kilku do kilkunastu procent, a w strefach krawędziowych wysoczyzny lessowej osiągają kilkadziesiąt procent. Generalnie, spadki terenów skierowane są ku dolinom rzecznych, zaś lokalnie ku suchym dolinom. Skutkuje to znaczną zmiennością ekspozycji z dużym udziałem terenów o ekspozycji południowej (zał.4: Hipsometria).

### **3.2.3. Geomorfologia**

Zasadnicze rysy rzeźby terenu Lublina zostały ukształtowane w plejstocenie, kiedy dominowały procesy geomorfologiczne, takie jak: akumulacja, erozja i denudacja. Dolina Bystrzycy rozdziela obszar miasta na dwie odrębne pod względem krajobrazowym części,

zachodnią – wysoczyznę lessową oraz wschodnią - lekko falistą równinę. Zachodnią część miasta ukształtował proces akumulacji lessów oraz późniejsze procesy jej rozmywania. Wzdłuż dolin Czechówki i Bystrzycy płaskowyż lessowy ograniczony jest krawędziami osiagającymi około 20 m wysokości, tylko na południu łączy się słabo zaznaczonym stokiem z powierzchnią denudacyjną Równiny Bełżyckiej. Wysoczyzna lessowa ma charakter falisty i porozcinana jest suchymi dolinami (płasko dennymi lub nieckowatymi) i wąwozami. Suche doliny i wąwozy uchodzące do doliny Czechówki mają przebieg południkowy (Czechów), a uchodzące do doliny Bystrzycy przebieg zbliżony do równoleżnikowego (Rury, Czuby). Wąwozy, o prawie prostopadłych skarpach i silnych rozgałęzieniach w górnych odcinkach, w wyniku ekspansji zabudowy zanikły niemal całkowicie, niewielkie fragmenty zachowały się na Czubach, Czechowie i Ponikwodzie. Wschodnia część miasta o odmiennej budowie geologicznej, z płytko zalegającymi utworami węglanowymi, posiada odmienny typ rzeźby terenu, który został uformowany głównie w wyniku procesu denudacji. Charakterystycznymi formami rzeźby terenu są tu równiny denudacyjne (Zemborzyce, Dziesiąta i Zadębie), powierzchnie zrównań (międzyrzecze Bystrzycy i Czerniejówki), a także progi denudacyjne oddzielające łagodnymi stokami niżej położone formy rzeźby terenu. Również tutaj spotyka się dolinki erozyjne, na zboczach dolin Bystrzycy i Czerniejówki, jednakże są one płytsze, szersze i mają łagodniejsze zbocza niż suche doliny obszaru lessowego. Występujące po wschodniej stronie doliny Bystrzycy formy rzeźby terenu są słabo czytelne w krajobrazie miasta (zał.5: Geomorfologia).

#### **3.2.4. Wody podziemne**

Wody podziemne w obszarze Lublina należą do Niecki Lubelskiej. Są to przede wszystkim wody szczelinowe w utworach węglanowych kredy górnej w ramach jednego poziomu wodonośnego lub lokalnie wody porowo-szczelinowe w utworach piaszczystych czwartorzędu i węglanowych jw., stanowiące dwa poziomy wodonośne pozostające w łączności hydraulicznej. Strefa zawadniona węglanowych skał górnej kredy zalega średnio na głębokości około 70 m. Zwierciadło wody podziemnej kształtuje się na poziomie od kilku metrów w dolinach rzecznych do kilkudziesięciu (50 – 70 m p.p.t.) na wysoczyznach, przy czym w rejonie miasta występuje lej depresyjny, wynikający z poboru wód podziemnych dla celów gospodarczych i bytowych. Dolina Bystrzycy stanowi oś drenażu wód podziemnych. Jest to z reguły zwierciadło swobodne, a jedynie lokalnie występują zwierciadła napięte (pod warstwami utworów nieprzepuszczalnych). Wody pobierane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK) na terenie Lublina i w sąsiedztwie, to wody wysokiej jakości, bezbarwne i bez zapachu. Są to wody wodorowęglanowo - wapniowe lub wodorowęglanowo - wapniowo - magnezowe, średnio twarde i twarde, o odczynie obojętnym lub słabo zasadowym i o dość dużej mineralizacji ogólnej, niekiedy

z podwyższoną zawartością żelaza. Pod względem ilości zasobów, Niecka lubelska jest to jeden z największych zbiorników wód podziemnych w Polsce, jednakże w obrębie Lublina występuje jej depresyjny (zał.6: Hydrografia).

### 3.2.5. Wody powierzchniowe

Przez Lublin przepływają cztery rzeki i jeden ciek o charakterze strugi. Główną rzeką jest Bystrzyca, która przepływa przez miasto z południowego-zachodu na północny-wschód. Spadek rzeki na odcinku miejskim, o długości ~22,5 km, wynosi 0,78%. Średni przepływ na wodostanie w Lublinie to 3000 l/s. Rzeka jest w znacznej części uregulowana, na odcinku od tamy zalewu do mostu na Kalinowszczyźnie w ul. Turystycznej jest obustronnie obwałowana, natomiast powyżej zbiornika Zemborzyckiego jest w części obwałowana jednostronnie. Najbardziej naturalne odcinki tej rzeki znajdują się na obrzeżach miasta. Jedyny prawobrzeżny dopływ Bystrzycy w granicach miasta to Czerniejówka, której źródła znajdują się we wsi Piotrków na południe od Lublina. Całkowita długość Czerniejówki wynosi ~32,4 km, z czego ~7,6 km to odcinek „miejski”. Zlewnia Czerniejówki przy ujściu ma powierzchnię ~172,3 km<sup>2</sup>, jednak tylko niewielka jej część znajduje się w granicach miasta. Średni przepływ rzeki przy ujściu do Bystrzycy wynosi 135 l/s. Koryto tej rzeki w granicach miasta w większości jest uregulowane, wyprostowane i pogłębione. Czechówka to lewobrzeżny dopływ Bystrzycy z ujściem w rejonie dawnego „Stawu Królewskiego”. Całkowita długość rzeki to ~17,5 km i aż 50,8 procent jej długości znajduje się dzisiaj w granicach miasta (~8,9 km). Czechówka prowadzi wody z trzech obszarów źródłiskowych, a za początek strugi przyjmuje się źródła we wsi Motycz. Całkowita zlewnia ciek wodnego to ~78,5 km<sup>2</sup>, a średni przepływ wynosi 14 l/s. W granicach miasta jej dolina zajęta jest przez istniejące i realizowane ciągi komunikacyjne, a koryto zostało uregulowane, rzeka częściowo płynie także w podziemnym kanale (rejon lubelskiego Podzamcza). Krężniczanka ma długość ~20,3 km, jednak w granicach miasta znajduje się zaledwie 800 m jej odcinek. Swoje bieg rozpoczyna jako dwie oddzielne strugi, których źródła znajdują się w miejscowości Krężnica Okrągła. Powierzchnia zlewni Krężniczanki wynosi ~225,2 km<sup>2</sup> a średni przepływ w pobliżu ujścia to 579 l/s. Ciek spod Konopnicy, jak sama nazwa wskazuje, swój bieg rozpoczyna w Konopnicy jako pojedyncza struga, do której po około 1 km dołącza kolejna. W początkowym odcinku płynie on w kierunku równoleżnikowym z zachodu na wschód, następnie po połączeniu się z drugim ciekim skręca na północny-wschód i płynie równoległe do przebiegającej w odległości około 1 km na wschód alei Kraśnickiej. Całkowity zanik wody ciek następuje w rejonie Lipniaka.

Rzeki na terenie Lublina nie są zasilane wodami podziemnymi i możliwa jest także okresowa infiltracja wód rzecznych do podziemia. Historycznie na terenie miasta w dolinach Czechówki, Czerniejówki i Bystrzycy istniały źródła (w tym źródła lecznicze) jednak urbanizacja



i w szczególności eksploatacja wód podziemnych, doprowadziła do ich zaniku lub zniszczenia oraz zanieczyszczenia nisz źródłiskowych. Największym zbiornikiem wodnym miasta jest Zalew Zemborzycy. Pełni on przede wszystkim funkcje retencyjne, lecz wykorzystywany jest także rekreacyjnie i do zaopatrzenia w wodę elektrociepłowni Wrotków. Utworzony został w 1974 roku poprzez przegrodzenie doliny Bystrzycy w Zemborzycach 12 – metrową zaporą czołową. Powierzchnia zalewu wynosi ~282 ha i może on pomieścić 6,34 mln m<sup>3</sup> wody przy normalnym poziomie piętrzenia wynoszącym 178,5 m n.p.m. Przy maksymalnym poziomie piętrzenia 179,0 m n.p.m. jego pojemność wzrasta do 7,74 mln m<sup>3</sup>. Jest to zbiornik płytki, jego średnia głębokość to 1,6 m, a maksymalna dochodzi do 6,0 m.

Rzeka	Całkowita powierzchnia zlewni w km <sup>2</sup>	Zasoby wodne zlewni w m <sup>3</sup> /s	Całkowita długość rzeki w km	Długość odcinka w obrębie miasta w km
<i>Bystrzyca</i>	1 315,5	1,850	70,3	22,5
<i>Czerniejówka</i>	172,3	0,244	32,4	7,6
<i>Czechówka</i>	78,5	0,076	17,5	8,9
<i>Krężniczanka</i>	225,2	0,319	20,3	0,8
<i>Ciek spod Konopnicy</i>	18,7	-	7,1	5,3

Zestawienie rzek płynących przez Lublin, powierzchni ich zlewni i zasobów wodnych  
 źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu o stanie środowiska miasta Lublina za rok 1998 (1999).

Oprócz zalewu w Lublinie zlokalizowane zostały również mniejsze zbiorniki wodne. Największymi z nich są stawy rybne w Abramowicach (przy ulicy Głuskiej), o powierzchni ~8,4 ha i pojemności ~90 tys m<sup>3</sup>. Kolejne zbiorniki to stawy rybne znajdujące się w Woli Sławińskiej, o powierzchni ~1,65 ha i pojemności ~19 tys m<sup>3</sup>, zbiorniki w ogrodzie botanicznym UMCS mające powierzchnię ~1,24 ha i ~12 tys m<sup>3</sup> pojemności. Najmniejsze ze stawów rybnych zlokalizowane w Prawiednikach mają powierzchnię wynoszącą zaledwie ~0,4 ha i mieszczą ~5 tys m<sup>3</sup> wody (zał.6 Hydrografia).

### 3.2.6. Gleby

Gleby w obszarze Lublina stanowią jeden z najcenniejszych komponentów środowiska przyrodniczego, zarówno ze względu na ich wartość przyrodniczą i użytkową (rolniczą) jak i na występowanie w dużych zwartych kompleksach. Według danych na rok 2011 w obrębie granic administracyjnych miasta zlokalizowanych było 5.633 ha użytków rolnych, co stanowi 38,2 % ogólnej powierzchni gruntów miasta, z tego gruntów ornych było 4.745 ha, sadów – 153 ha oraz 452 ha łąk i pastwisk. W zachodniej części miasta zdecydowanie dominują brunatnoziemne gleby lessowe, a południową i wschodnią część pokrywają gleby płowe w kompleksie z brunatnymi, wytworzone z utworów lessowatych. Bonitacyjnie zdecydowanie przeważają gleby klasy II (42%) i III (39%), które występują na powierzchni ponad 3780 ha, co z glebami najwyższej klasy I (8%) stanowi 89% udziału w ogólnej powierzchni gruntów ornych. Gleby o niskich klasach V i VI

stanowią zaledwie około 2% powierzchni gruntów rolnych. Pod względem przydatności rolniczej większość gleb należy do najlepszych kompleksów glebowo-rolniczych: pszennego bardzo dobrego i dobrego, z wyraźną przewagą tego pierwszego w zachodniej i północnej części miasta, natomiast drugiego we wschodniej, gdzie występują także słabsze kompleksy żytnie.

Gleby w dolinach należą głównie do kompleksów użytków zielonych średnich. W agroekologicznej waloryzacji punktowej opracowanej przez Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach (IUNG), omawiane gleby uzyskały 102,8 punkty na 110 możliwych. Jest to jeden z najwyższych wskaźników wśród gmin województwa lubelskiego. Jednakże duża część obszaru miasta w wyniku ekspansji zabudowy wyłączona została z użytkowania rolniczego, na obszarach tych grunty przydatne rolniczo zastąpiły urbanoziemi i industrioziemi. Ubytek gruntów rolnych, związany z ich przekwalifikowaniem na budowlane, w ostatnich 10 latach kształtował się na poziomie 7,2 %. Równocześnie część gruntów, ze względu na nieopłacalność upraw, pozostawiona jest odłogiem (zał.7: Gleby).

### **3.2.7. Klimat**

Lublin znajduje się w strefie mieszania się wpływów powietrza polarno-morskiego (66%) z kontynentalnym (20%), przy średnim przepływie ok. 134 frontów atmosferycznych rocznie. Średnia temperatura roczna wynosi 7,9°C, przy czym w najzimniejszym miesiącu (styczniu) jest to -3,6°C, a w najcieplejszym (lipcu) +18,6°C. Na podstawie 30-letnich obserwacji ustalono, że liczba dni pogodnych w roku wynosi średnio 45,9 a dni pochmurnych 153,3. Usłonecznienie wynosi od 1600 do 1620 godzin i należy do najwyższych w Polsce. Średnie opady roczne sięgają 566,1 mm. Dominują wiatry z kierunku zachodniego i południowo-zachodniego, a ich średnia prędkość wynosi 2,5 m/s. Klimat lokalny jest ściśle związany z rzeźbą terenu, przebiegiem dolin rzecznych oraz istniejącym zagospodarowaniem. Uwarunkowania naturalne i nawarstwione historycznie przekształcenia antropomorficzne na terenie Lublina tworzą układ terenów zurbanizowanych, przenikający się z terenami o walorach naturalnych tworzącymi układ sieciowy. Głównymi elementami tej „sieci” są korytarze ekologiczne dolin rzecznych oraz dochodzące do nich suche doliny, które zapewniają dobre warunki spływów powietrza i przewietrzania miasta, stanowiąc jednocześnie skupiska flory i fauny. Równocześnie w obniżeniach terenu występuje inwersja termiczna oraz spływ zimnych i zanieczyszczonych mas powietrza. W czasie pogód sprzyjających wypromieniowaniu, różnice temperatur między obniżeniami a wyniesieniami mogą dochodzić do kilku stopni Celsjusza. Czas zalegania chłodnego powietrza zależy zarówno od warunków pogodowych, jak i terenowych. Na przedłużenie czasu zalegania mas chłodnego powietrza mogą wpływać lokalne przegrody terenowe (np. nasypy). W dolinach rzecznych, w tym szczególnie w dolinie Bystrzycy panują korzystne warunki dla przewietrzania, jednakże występują tam liczne

mgły i obniżenia temperatury. Podobnie w suchych dolinach spotkać można zastoiska mgieł, a także zachodzi tam zjawisko inwersji termicznej, związane między innymi ze spływem zimnych i zanieczyszczonych mas powietrza. Najkorzystniejsze warunki topoklimatyczne, zarówno pod względem przewietrzania, ekspozycji słonecznej i rozkładu temperatur, występują na wierzchołkach, natomiast najbardziej niekorzystne związane są z bezodpływowymi obniżeniami terenowymi, które są słabo przewietrzane, co także wpływa na zastój mgieł i zanieczyszczeń oraz inwersję termiczną w ich obrębie.

### **3.2.8. Flora**

Różnorodność fizjograficzna miasta, między innymi pod względem powierzchniowych utworów geologicznych, rzeźby terenu, warunków hydrologicznych, gleb i mikroklimatu, stwarza dla flory mozaikę siedlisk. Widać to w zróżnicowaniu roślinności potencjalnej, czyli hipotetycznego stanu roślinności, który mógłby być osiągnięty w drodze naturalnej sukcesji, bez oddziaływania człowieka. Zbiorowiska roślinności, jakie potencjalnie mogłyby występować na obszarze miasta to:

- subkontynentalny grąd lipowo - dębowo - grabowy – północna i zachodnia część miasta,
- świetlista dąbrowa typu wyżynnego – południowa część miasta,
- łąg olszowy – w dolinach rzek,
- ols – na zabagnieniach.

Ze względu na wieloletnią antropopresję roślinność rzeczywista, czyli taka, która obecnie zasiedla teren Lublina znacznie odbiega od potencjalnej. Najbardziej zbliżone do potencjalnej roślinności naturalnej są istniejące zbiorowiska leśne, do których poza wymienionymi wyżej należy kontynentalny bór mieszany i suboceaniczny bór sosnowy świeży. W obrębie miasta lasy zajmują powierzchnię ~1674,29 ha co stanowi 11,35 % jego ogólnej powierzchni i zlokalizowane są w części południowej i zachodniej miasta. Większość, tj. 1324,10 ha (powierzchnia zalesiona 1298,51 ha), stanowią lasy państwowe Nadleśnictwa Świdnik, obejmujące przede wszystkim dwa duże kompleksy leśne „Dąbrowa” i „Stary Gaj”. Lasy prywatne zajmują powierzchnię ~350,19 ha.

Do największych kompleksów leśnych należą: „Dąbrowa” (823,02 ha), „Stary Gaj” (453,98 ha), „Wólka Abramowicka” (117,62 ha), „Zemborzyce Kościelne” (43,27 ha), „Prawiedniki I i II” (108,31 ha) i „Las Zemborzyce Górne” (59,35 ha). Roślinność rzeczywista lasów to następujące siedliska: bór świeży, bór mieszany świeży, las mieszany świeży, las świeży, las wilgotny oraz ols. Głównym typem siedliskowym lasów Lublina jest las mieszany świeży (45% powierzchni). Las ten to siedlisko żyzne i bardzo żyzne, zbudowane przede wszystkim z grądu. Bogactwo różnorodności tworzy również siedlisko las świeży - (41%), nieznaczny udział stanowi bór mieszany świeży - (6,8%) oraz ols (2,96%). Drzewostanem dominującym w szacie roślinnej lasów Lublina jest dąb (ok. 50,5%), który przeważa w kompleksie „Dąbrowa” zajmując powierzchnię 344 ha oraz

w „Starym Gaju”, gdzie dęby występują na 272 ha. Znaczny udział w drzewostanie lasów ma również sosna (38.8%), która występuje w Starym Gaju na powierzchni 111 ha, a w Dąbrowie na 359 ha. Drzewostan o statusie domieszkowym składa się głównie z brzozy (7.4 %) oraz osiki (0,8%), a także lipy i grabu.

Roślinność półnaturalna w granicach miasta to:

- murawy i zarośla kserotermiczne porastające nasłonecznione stoki, wysokie miedze, skarpy wąwozów drogowych w zachodniej i północnej części Lublina (stare wyrobiska w Woli Sławińskiej, wąwozy Górek Czechowskich, Dzbenina, wzgórze Kirkutu, zbocza doliny Bystrzycy),
- łąki położone w dolinach rzek: Bystrzycy (powyżej Zalewu i poniżej mostu kolejowego przy ul. Turystycznej), Czarniejówki (na południu w dzielnicach Głusk i Abramowice) oraz wzdłuż Cieku Spod Konopnicy (wzdłuż zachodniej granicy miasta),
- roślinność wodna i szuwarowa wzdłuż cieków wodnych, w sąsiedztwie Zalewu i w samej toni wodnej, stawach i oczkach, pomimo iż obejmuje ona niewielkie powierzchnie pod względem fitocenotycznym jest najbardziej zróżnicowana.

Na terenie całego Lublina występują fitocenozy synantropijne, w różnym stopniu zmienione przez człowieka. Tereny w centrum miasta, intensywnej zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i szlaków komunikacyjnych pokryte są roślinnością ruderalną. Roślinność segetalna występuje na ogródkach i polach uprawnych. Poszczególne grupy roślinności charakteryzują się różnym udziałem procentowym w mieście: gatunki synantropijne – 26%, gatunki leśne i zaroślowe – 22%, gatunki kserotermiczne – 19%, gatunki łąkowe – 17%, gatunki wodne – 11%, gatunki torfowiskowe – 5%. W mieście ważną rolę pełni zieleń urządzona, do której należą: parki, ogrody, cmentarze, zieleń osiedlowa, ogródki przydomowe, ogrody klasztorne, zieleńce, skwery, ogrody tematyczne, miejsca pamięci, zieleń przyuliczna, zieleń izolacyjna i ogrody działkowe. W Lublinie istnieje 13 parków i ogrodów o łącznej powierzchni 195,75 ha:

- *Park Ludowy* – pow. 22 ha, położony w dolinie rzeki Bystrzycy i zmniejszony w ostatnich latach pod obiekty Targów Lublin,
- *Ogród Saski* – pow. 12,79 ha, zabytkowy park położony w centrum miasta,
- *Park Bronowice* – pow. 2,6 ha zabytkowy park na Starych Bronowicach,
- *Park Rury* – pow. 43,67 ha, w wąwozie pomiędzy LSM a Czubami o charakterze krajobrazowym z licznymi nasadzeniami na zboczach wąwozu, częściowo zajęty przez ogrody działkowe,
- *Park Jana Pawła II* – pow. 26,7 ha, w wąwozie na Czubach (w realizacji),
- *Park Akademicki* – pow. 5,5 ha, założony jako kolekcja roślinna Ogrodu Botanicznego,



- *Wąwóz Kalinowszczyzna* pow. 12,2 ha, pokryty roślinnością trawiastą z nowymi nasadzeniami drzew,
- *Park Czechów i Wąwozy na Czechowie* pow. 20 ha, pokryte roślinnością trawiastą z nowymi nasadzeniami drzew,
- *Park Filaretów* – pow. 3,19 ha, przy skrzyżowaniu ulic Filaretów i Głębokiej z zachowaną kolekcją żywotników i jałowców po dawnej Wystawie Kwiatowej z 1979 roku,
- *Blonia pod Zamkiem* – pow. 5 ha, obejmuje Wzgórze Zamkowe z przyległymi terenami,
- *Park Rusalka* – pow. 8,4 ha, na dawnych terenach klasztornych o.o. Reformatorów, obecnie zieleń nieurzędzona w postaci muraw ze skupiskami drzew i krzewów (częściowo w rękach prywatnych),
- *Park Zawilcowa* – pow. 14,7 ha, w dolinie Bystrzycy na terenie dawnego składowiska, w realizacji,
- *Park Zemborzyce* – pow. 19 ha, dawne założenie parkowo-dworskie, obecnie ośrodek sportowo-rekreacyjny w zarządzie MOSiR.

Większość parków, poza „Ogrodem Saskim” który w latach 2012-2013 przeszedł gruntowną rewaloryzację, jest zaniedbana i wymaga odnowy, bądź jest w trakcie realizacji. Część to pozostałości starych założeń parkowych, jednakże ich układy są niejednokrotnie zatarte a wartościowy drzewostan jest w złym stanie sanitarnym. Poza wymienionymi powyżej istnieją jeszcze dawne założenia parkowo-dworskie, które z racji własności bądź pełnionych funkcji (tereny przyszpitalne) nie stanowią parków publicznych. Należą do nich między innymi: Park Węglin (4,2 ha), Park Abramowice (14,7 ha), Park na Felinie (2,4 ha), Park Konstantynów (0,7 ha), Dzbenin (0,65 ha) i Wola Sławińska (2,5 ha). W centrum miasta istotne enklawy zieleni stanowią także ogrody klasztorne: Ogród SS Wzytek przy ul. Narutowicza (1,4 ha), ogród OO Salezjanów (0,9 ha), ogród Seminarjny (0,6 ha), ogród SS Szarytek (0,3 ha), ogród dziedziczny Pałacu Biskupiego przy ul. Wyszynskiego (0,8 ha). Tereny parków uzupełniają zieleńce i skwery, gdzie występują wartościowe nasadzenia drzew i krzewów np. Plac Litewski, Skwer Dzieci z Pahiatura czy Skwer przy ul. Ewangelickiej. Lublin posiada także dwa ogrody tematyczne: skansen i ogród botaniczny. Muzeum Wsi Lubelskiej, jako park etnograficzny, może poszczycić się bogactwem roślinności o rodzimym pochodzeniu. Szczególną różnorodnością charakteryzuje się Ogród Botaniczny, który ze względu na swój program dydaktyczny obejmuje kilka działów: systematyki roślin, roślin użytkowych, mało znanych owoców i warzyw, alpinarium, flory polskiej, śródziemnomorskiej, azjatyckiej, roślin ozdobnych, cebulowych oraz irydarium i rosarium. Ponadto zachował się tu wartościowy drzewostan z dawnego założenia ogrodowego Dworku Kościuszków.

Także na terenie cmentarzy, w szczególności najstarszego - przy ul. Lipowej, rosną wiekowe

i cenne drzewostany. Specyficzny teren zielony stanowi Pomnik Zagłady na Majdanku, który ze względu na swój charakter posiada ubogą szatę roślinną, jednakże stanowi największy w mieście otwarty teren trawiasty (ok. 80 ha). Zielen przyuliczna w pasach regulacyjnych ulic zajmuje powierzchnię 147 ha i jest najbardziej rozdrobnionym rodzajem zieleni w mieście. Szata roślinna jest tu dość uboga ze względu na eksploatację dróg, częste prace ziemne związane z remontami i modernizacją uzbrojenia oraz silne oddziaływanie ruchu ulicznego. Są to przede wszystkim trawniki z ewentualnymi nasadzeniami drzew i krzewów oraz wartościowe aleje drzew wzdłuż kilku ulic. Zielen izolacyjną stanowią głównie szpalery topolowe wokół zakładów przemysłowych oraz stopniowane nasadzenia drzew i krzewów wokół osiedli mieszkaniowych (jako ekrany izolujące przed nadmiernym ruchem ulicznym) np. aleja modrzewiowa oddzielająca osiedle Wieniawskiego od al. Kompozytorów Polskich. Przestrzenie publiczne uzupełnia zielen towarzysząca zabudowie wielo- i jednorodzinnej. Zielen osiedlowa nie jest jednorodna i charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem jakościowym i wiekowym. Na najstarszych osiedlach szata roślinna jest bogatsza, jednak nasadzenia nie zawsze są dobrze zaprojektowane i z czasem mogą zbyt zacieniać budynki. Natomiast na nowych osiedlach brakuje drzew i krzewów. Ogródki przydomowe charakteryzują się bardzo dużą zmiennością i różnorodnością, zależną od gustów właścicieli posesji. Zwiększa się ilość zadbanej, przydomowej kompozycji z roślin ozdobnych, które zastępują dawne warzywniki. W prywatnych ogrodach pojawia się coraz więcej gatunków obcych, a nawet egzotycznych. Podobnie jeżeli chodzi o ogrody działkowe, których łączna powierzchnia wynosi 406,29 ha, w ostatnich latach zauważa się zmianę ich charakteru i funkcji z warzywniczej na rekreacyjną (rośliny ozdobne).

### **3.2.9. Fauna**

Skład zoocenoz miast zależy od migracji organizmów z zewnątrz, warunków siedliskowych, regulacji ekologicznej w składzie fauny oraz od procesów przystosowawczych organizmów do specyficznych warunków. Postępująca urbanizacja prowadzi do zajmowania pod budownictwo nisz ekologicznych bytujących tam zwierząt. Na obszarze Lublina występuje ok. kilkunastu tysięcy gatunków zwierząt, z czego zdecydowana większość jest trudna bądź niemożliwa do oznaczenia ze względu na niewielkie rozmiary oraz występowanie. W ekosystemach wodnych miasta wykazano 153 taksony hydrobiontów bezkręgowych oraz 27 gatunków ryb. Z wyjątkiem piskorza i ślizga oraz minoga nie stwierdzono gatunków rzadkich. Przyczyną tego jest zanieczyszczenie rzek i zeutrofizowanie zbiorników wodnych, w tym przede wszystkim Zalewu Zemborzyckiego. Największe zróżnicowanie gatunkowe cechuje Bystrycę, zwłaszcza w jej górnym odcinku, powyżej zalewu oraz w tym zbiorniku, a najmniejsze Czechówkę.

Jeżeli chodzi o środowisko lądowe to dość bogata jest entomofauna. Na szczególną uwagę

zasługują motyle, co do których stwierdzono występowanie aż 71 gatunków, w tym czterech chronionych, z rodziny modraszkatowatych. Mają one swoje stanowiska przede wszystkim w dolinie rzeki Bystrzycy oraz w dolinie Czerniejówki i Czechówki i na „Górkach Czechowskich”. Rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z siecią instalacji grzewczych, wodno - kanalizacyjnych i wentylacyjnych stwarza dogodne warunki do rozprzestrzeniania się specyficznej grupy insektów, do których należą: prusaki, mrówki faraona i karaluchy. Natomiast wszystkie gatunki w ramach herpetofauny objęte są całkowitą, bądź okresową ochroną. Gady, jak i płazy spotkać można na terenie Lublina przede wszystkim w dolinach, wokół Zalewu Zemborzycy oraz w lasach. Płazy reprezentują: traszka grzebieniasta oraz kumak nizinny (wpisane Czerwonej Księgi Gatunków Zagrożonych), ropucha zielona, rzekotka drzewna, grzebiuszka ziemna, huczek i żaba\_moczarowa. Do rzadkich gatunków należy ropucha paskówka stwierdzona w rozlewisku Bystrzycy na terenie Parku Ludowego. Z gadów spotkać można: jaszczurkę zwinkę na nasłonecznionych zboczach wzgórz (Górki Czechowskie), padalca występującego na skrajach lasów i wąwozów i zaskrońca zwyczajnego w lesie Dąbrowa i Starym Gaju oraz bardzo rzadkie: żółwia błotnego, jaszczurkę żyworodną i żmiję zygzakowatą.

Najlepiej zbadana na terenie miasta jest awifauna, zanotowano 178 gatunków ptaków, z których 106 zaliczono do lęgowych. Pod względem siedliska ich występowania można je podzielić na:

- ptaki osiedlowe - 35 gatunków lęgowych, charakteryzują się ubogą liczbą gatunków przy jednoczesnym wysokim stanie ilościowym, najuboższymi w awifaunę terenami są nowo powstałe osiedla pozbawione wysokiej roślinności;
- ptaki zieleni wysokiej - 118 gatunków z których 79 to gatunki lęgowe a ich liczebność uzależniona jest od występowania zieleni wysokiej;
- ptaki terenów otwartych - kuropatwa, bażant, pliszka żółta (spotykana dawniej nawet w centrum miasta), oraz łośówka i cierniówka, których liczebności znacznie zmniejsza się w związku z ubytkiem terenów rolnych. Wzrost par lęgowych zanotował za to drapieżny ptak krogulec. Nielicznie spotykane są okazy sokoła wędrownego, zdarza się że zakłada swoje gniazda na wysokich budowlach w terenach zurbanizowanych. Na Górkach Czechowskich, w terenie o charakterze łąkowym występuje gąsiorek, słowik szary, świergotka i przepiórka;
- ptaki wodne i błotne - 135 gatunków, w tym 19 uznano za lęgowe. Ich występowanie ogranicza się głównie do sztucznego zbiornika wodnego w Zemborzycach, rzek przepływających przez miasto, a także niewielkich akwenów wodnych zlokalizowanych w parkach czy ogrodach. Zalew może się poszczycić najbogatszą bazą ptactwa wodnego występują tu: perkozek, czapla siwa, łabędź niemy, krzyżówka, cyraneczka, mewa śmieszka, zimorodek, gągoł krzykliwy. Wokół

rzeki Bystrzycy i Czerniejówki odnotowano łągi kokoszki, cyranki i łąski. W Ogrodzie Saskim stwierdzono pary łągowe krzyżówki. Na stawach w okolicach ul. Głuskiej stwierdzono łągi perkoza dwuczuby i błotniaka stawowego.

Największe biotopy ptaków w mieście stanowią tereny parkowe z Ogrodem Saskim na czele, Ogród Botaniczny, Muzeum Wsi Lubelskiej – Skansen, teren „Górek Czechowskich”, tereny otwarte upraw polowych, tereny cmentarzy, ogrodów działkowych, lasów a także w doliny rzek.

Teriofaunę reprezentują przede wszystkim zwierzęta niewielkie. Z gryzoni miasto zamieszkują: szczur wędrowny na terenach zabudowanych, wiewiórki pospolite w parkach, skwerach i na cmentarzach oraz chomik europejski, mysz polna, czy bądlarka, które żyją głównie na polach i obrzeżach miast. Ziemnowodny tryb życia prowadzi piżmak amerykański. Nad wodami przebywa również największy z rodzimych gryzoni - bóbr europejski. Na terenie miasta występuje populacja zwierząt owadożernych: jeź wschodni oraz ryjówka aksamitna. Ze względu na konkurencję gatunkową oraz zanik siedlisk ich występowanie jest ograniczone, a ochrona przyjęła formę prawną.

Liczną grupę ssaków bardzo dobrze odnajdujących się w mieście stanowią również nietoperze. Najczęściej możemy je spotkać w opustoszałych i nieużywanych budynkach, strychach, mało uczęszczanymi halach i w otwartych wieżach kościołów. Mopek oraz borowiaczek - wpisane do Polskiej Czerwonej Księgi Gatunków Zagrożonych, związane są z dziuplami starych drzew. Zarośla dolin rzecznych oraz rejon Zalewu Zemborzyckiego zamieszkują nocek rudy, borowiec wielki i mroczek późny. Gatunki drapieżne występujące w mieście to: łasica oraz gronostaj, które żywią się przeważnie gryzoniami. Do tej grupy zaliczamy również tchórza, kunę leśną oraz lisa. Dość dużym, przystosowanym do środowiska wodnego ssakiem jest wydra. Kompleksy leśne, skupiska zakrzaczeń i zadrzewień stwarzają bazę siedliskową dla zwierzyny grubej: dzików, jeleni, saren oraz drobnej: zajęcy, kuropatw i bażantów. Choć jest to zwierzyna bardzo płochliwa sporadycznie notuje się jej występowanie również w okolicach centrum miasta.

Specyficzna grupa stanowiąc będą zwierzęta domowe, które towarzyszą człowiekowi. Należą do nich coraz częściej różnorakie egzotyczne okazy. Niektóre z tych zwierząt zaliczono do gatunków inwazyjnych, szkodliwych dla ekosystemu - łatwo adaptują się one do nowego środowiska i wypierają z niego gatunki rodzime. Taka sytuacja ma miejsce w Lublinie np. w przypadku żółwi ozdobnych czerwono- i żółtoliczych - szacuje się iż w Zalewie Zemborzyckim żyje ich już od ok. 800 do tysiąca sztuk.

### **3.3. Waloryzacja środowiska przyrodniczego**

Szczególnie cenny pod względem przyrodniczym jest obszar Płaskowyżu Nałęczowskiego. Na południowych zboczach wąwozów i suchych dolin powstały warunki dla rozwoju rzadkiej



roślinności kserotermicznej, z licznymi gatunkami chronionymi roślin i zwierząt (głównie owadów). Drugi ważnym elementem w strukturze przyrodniczej miasta stanowią doliny rzeczne. Tworzą one podstawowy szkielet systemu przyrodniczego miasta, którego główną osią jest dolina rzeki Bystrzycy stanowiąca łącznik pomiędzy dwoma obszarami objętymi ochroną prawną: Czerniejowskim OCK na południu i OCK „Dolina Ciemięgi” na północy. Ujścia dopływów tej rzeki stanowią obszary węzłowe (węzły ekologiczne). Również bardzo istotne są lasy, tereny zieleni urządzonej i otwarte tereny rolne na obrzeżach miasta (zał.8: Podstawowe elementy Systemu Przyrodniczego - powiązania zewnętrzne; zał.9: Podstawowe elementy Systemu Przyrodniczego Miasta).

### **3.4. Uwarunkowania ochronne**

#### **3.4.1. Ochrona gleb**

Gleby, w szczególności klas od I do III, chronione są na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Jednak dla gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w przypadku zmiany ich przeznaczenia w planach miejscowych na cele nierolne, nie jest wymagana zgoda właściwego ministra. Niemniej gleby na terenie Lublina, ze względu na swoją wysoką jakość, stanowią jeden z najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego. Równocześnie są one, szczególnie te na podłożu lessowym, bardzo podatne na erozję i degradację - dlatego powinno się nimi gospodarować bardzo rozważnie i oszczędnie.

#### **3.4.2. Ochrona lasów**

Wszystkie grunty leśne objęte są ochroną ustawową. Znacząca część lasów Skarbu Państwa położonych na terenie miasta, zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach, została uznana za lasy ochronne. Zasięg i lokalizację lasów ochronnych Lublina (Nadleśnictwa Świdnik) w Studium oznaczono na podstawie Decyzji nr 18 Ministra Środowiska z dnia 28.08.2000 roku (DLOPiK.lp-0233-19/2000). Na terenie miasta powierzchnia lasów ochronnych wynosi 1269,66 ha i są one objęte ochroną ze względu na położenie w granicach administracyjnych miasta, a kompleks leśny Dąbrowa dodatkowo stanowi las wodochronny. Zasady prowadzenia gospodarki leśnej w lasach ochronnych określone są w akcie wykonawczym do ustawy (Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej, Dz.U. Z 1992 r. Nr 67 poz.337) i podporządkowane głównej zasadzie – nadrzędności i ciągłości spełniania celów, dla których, jako lasy ochronne, zostały ustanowione.

#### **3.4.3. Ochrona wód**

Na mocy ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32 poz. 159) strefy ochronne ujęć wody ustanowione przed

dniem 1 stycznia 2002 r. wygasły z dniem 31 grudnia 2012 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, na wniosek i koszt właścicieli powinny być sporządzane dokumentacje hydrogeologiczne, w oparciu o które dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej wyznaczy strefy ochronne dla istniejących i projektowanych ujęć wód. W związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, należy wskazać ujęcia wód wraz z ich obszarami ochrony. Zasięgi tych obszarów należy określić m. in. w oparciu o wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefy, bądź udokumentowane obszary ochronne ujęć wód podziemnych (bezpośrednie, pośrednie).

Sposoby zagospodarowania stref regulowane powinny być w ramach ustaleń planów miejscowych (tzw. ochrona planistyczna). W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy także uwzględnić ochronę GZWP 406, szczególnie w związku z położeniem całego obszaru miasta w projektowanym obszarze ochronnym zbiornika. Zarządzanie zasobami wodnymi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, gospodarki i ochronie wód i środowiska, związanego z tym zasobami, w tym ochrony przed powodzią reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

#### **3.4.4. Ustanowione prawnie formy ochrony przyrody**

Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, występujące na terenie Lublina to:

- *Rezerwat przyrody „Stasin”* (Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 03 grudnia 1981 r., MP nr 29, poz. 271 § 6), położony na terenie lasu „Stary Gaj” (w jego północno-zachodniej części), o powierzchni 24,31 ha. Celem ochrony jest stanowisko brzozy czarnej (188 okazów) rosnącej na siedlisku lasu świeżego, z dominacją brzozy brodawkowatej i dużym udziałem osiki i grabu oraz lipy i dębu. W runie stwierdzono występowanie 102 gatunków roślin naczyniowych, w tym prawnie chronionych (m.in.: wawrzynek wilczełyko, parzydło leśne, lilia złotogłów, podkolan zielonawy, gnieźnik leśny) i 19 gatunków ptaków chronionych (m.in.: grubodziób, muchówka żałobna, dzięcioł duży, wilga) oraz chronionego gatunku grzyba (sromotnik bezwstydy);
- *Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu* ustanowiony Uchwałą Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26.02.1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz. 14) oraz Rozporządzeniem nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 31 marca 2006 r. Nr 65, poz. 1225), który obejmuje swym zasięgiem fragment doliny Bystrzycy poniżej torów kolejowych Lublin – Warszawa z lasami „Stary Gaj” i „Dąbrowa”;

- *Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”* ustanowiony Uchwałą Nr XI/56/90 WRN w Lublinie z dnia 26 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia systemu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 13, poz.14) oraz Rozporządzeniem Nr 42 Wojewody Lubelskiego z 17 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 31 marca 2006 r. Nr 65, poz.1227), obejmujący zasięgiem niewielki, północno-zachodni fragment obszaru miasta;
- *Obszar Natura 2000 „Bystrzyca Jakubowicka”* PLH 060096 – chroniony jako specjalny obszar ochrony siedlisk o powierzchni 456,2 ha, obejmujący fragment doliny rzeki Bystrzycy wraz z ujściowym odcinkiem doliny rzeki Ciemięgi oraz stoki obu dolin. Jest ważną ostoją starodubą łąkowego oraz dla populacji czterech gatunków motyli. Występuje tu sześć rodzajów siedlisk, z których największe znaczenie mają łąki zmienno wilgotne, niżowe łąki użytkowane ekstensywnie i murawy kserotermiczne. W granicach miasta znajduje się niewielka część ostoi obejmująca stok doliny Bystrzycy;
- *Ogród Botaniczny UMCS* – założony w 1965 r., na obszarze o powierzchni 21,25 ha położonym w dolinie rzeki Czechówki oraz na przylegającym od strony zachodniej zboczu płaskowyżu rozciętego trzema lessowymi wąwozami. Na terenie ogrodu prowadzona jest ochrona *ex situ* i *in situ* roślin zagrożonych wyginięciem i chronionych na obszarze Lubelszczyzny. Oprócz tego prowadzone są prace badawcze z zakresu: aeropalinologii, biologii kwitnienia, budowy i funkcji organów generatywnych i wegetatywnych roślin z różnych grup ekologicznych, oceny przydatności wybranych gatunków bylin do nasadzeń jako roślin okrywowych. Na obszarze ogrodu znajdują zbiory roślinne (ok. 6700 taksonów), które są wykorzystywane do celów dydaktycznych i edukacyjnych oraz naukowo-badawczych lubelskich uczelni.

Na terenie Lublina 59 obiektom nadano rangę pomnika przyrody, z czego 49 obiektów stanowią drzewa, 6 obiektów to grupy 2-6 drzew, a w trzech przypadkach za pomnik uznano całe szpalery drzew, natomiast z gatunków objętych ochroną prawną na terenie miasta stwierdzono występowanie: 24 gatunków roślin, z czego 16 objętych ochroną ścisłą a 8 – ochroną częściową, 178 gatunków ptaków (w tym 106 lęgowych), 17 gatunków ssaków, 14 gatunków płazów i gadów oraz 71 gatunków owadów. Spotkać je można przeważnie w obrębie istniejących i planowanych powierzchniowych form ochrony przyrody.

### **3.5. Jakość środowiska**

#### **3.5.1. Zagrożenia i stan sanitarny powietrza**

Do głównych źródeł zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta należą:

- punktowe – zakłady przemysłowe emitujące pyły i gazy (największy udział w emisji ma dwutlenek węgla powstający w procesie spalania paliw i przy produkcji cementu) z których

największą ilość zanieczyszczeń w Lublinie wprowadziły elektrociepłownie: „EC LUBLIN WROTKÓW” i „MEGATEM EC- LUBLIN”;

- powierzchniowe – tzw. emisja niska (paleniska domowe, lokalne kotłownie, niewielkie zakłady emitujące głównie pyły i dwutlenek siarki) oraz odsłonięte powierzchnie gruntów pylastych powstałych na lessach,
- liniowe – zanieczyszczenia związane z transportem i komunikacją odpowiedzialne za emisję tlenków azotu i węgla, węglowodorów aromatycznych oraz metali ciężkich, występujące przede wszystkim wzdłuż głównych tras komunikacyjnych i w rejonach większych skrzyżowań.

Obecny stan jakości powietrza w Lublinie nie jest w pełni zadowalający. Na podstawie analizy poziomu stężeń wykonanej w ramach oceny jakości powietrza za 2015 r. aglomeracja lubelska została zakwalifikowywana do strefy C, o poziomach stężeń powyżej poziomu dopuszczalnego bądź docelowego, ze względu na przekroczenia 24-godzinnych stężeń pyłu PM<sub>10</sub>, pyłu PM<sub>2,5</sub> i benzo(a)pirenu oznaczonego w pyłe PM<sub>10</sub>. Przypisanie do tej strefy nie oznacza złej jakości powietrza na obszarze całej aglomeracji, a oznacza lokalne występowanie przekroczeń określonej substancji. Wysokie wartości stężeń pyłu PM<sub>10</sub>, pyłu PM<sub>2,5</sub> i benzo/a/pirenu występowały prawie wyłącznie w sezonie grzewczym. Umożliwia to wskazanie „niskiej emisji” jako głównej przyczyny ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Na utrzymywanie się wysokich stężeń duży wpływ miały niekorzystne warunki meteorologiczne w sezonie grzewczym (niska temperatura, mała prędkość wiatru, wyjątkowo mała ilość opadów). Występuje zatem obowiązek monitorowania stężeń na obszarach przekroczeń.

Zgodnie z Raportem Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska (WIOŚ), za rok 2015, w analizowanym rejonie stężenia zanieczyszczeń podstawowych wynosiły:

- *Dwutlenek azotu* – stężenie średnie roczne wynosiło od 7,1 µg/m<sup>3</sup> do 23,3 µg/m<sup>3</sup>. Stężenia średnie roczne wynosiły 23,3 µg/m<sup>3</sup>. Maksymalne stężenie 1-godzinne wystąpiło w Lublinie odnotowane w punkcie pomiarowym przy ul. Obywatelskiej - 160,8 µg/m<sup>3</sup>. Na żadnym stanowisku nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych stężenia 1-godzinnego wynoszącego 200 µg/m<sup>3</sup>.
- *Dwutlenek siarki* – stężenie średnie roczne wynosiło od 2,4 µg/m<sup>3</sup> do 5,2 µg/m<sup>3</sup>. Wartości stężeń 1-godz. i 24-godz. nie przekraczały poziomów dopuszczalnych. W Lublinie średnie stężenie roczne wynosiło 3,6 µg/m<sup>3</sup>, stężenia 24-godzinne – 18,3 µg/m<sup>3</sup>, natomiast stężenie 1-godzinne było na poziomie 48,0 µg/m<sup>3</sup>. Najwyższe wartości występują w okresie jesienno-zimowym, co związane jest ze zwiększoną emisją zanieczyszczeń pochodzących z procesów spalania na cele grzewcze.
- *Ozon* – kryteria oceny jakości powietrza pod względem zanieczyszczenia ozonem dotyczą stężeń



8-godzinnych. Poziom docelowy oraz poziom celu długoterminowego ozonu w powietrzu określony jest jako maksymalna średnia ośmiogodzinna spośród kroczących obliczanych ze średnich jednogodzinnych w ciągu doby. Poziom docelowy uznaje się za dotrzymany, jeśli liczba dni przekraczających wartości  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , uśredniona w ciągu kolejnych trzech lat, wynosi nie więcej niż 25. Liczba dni z przekroczeniami wartości  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$  uśredniona w latach 2013-2015 w Lublinie na stacji przy ul. Obywatelskiej wynosiła 2.

- *Pył PM10* – na wszystkich stanowiskach dotrzymane były dopuszczalne stężenia średnie roczne tj.  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Stężenie średnie roczne pyłu PM10 na stacji przy ul. Obywatelskiej wynosiło  $36,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Na wszystkich stanowiskach stwierdzono przekroczenie dopuszczalnej częstości przekroczeń poziomu dopuszczalnego określonego dla 24 godzin, tj.  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Oznacza to, że na każdym stanowisku było więcej niż 35 dni ze stężeniami powyżej  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , w Lublinie na stacji przy ul. Obywatelskiej liczba przekroczeń stężeń 24-godzinnych wynosiło 66. Z tego względu, według kryterium rocznego czasu uśredniania, aglomeracja lubelska została zaliczona do klasy A, według kryterium 24-godzinnego do klasy C. Nie odnotowano przekroczeń poziomu informowania ( $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) bądź poziomu alarmowego ( $300 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Wysokie wartości stężeń, jak każdego roku, występowały w okresie grzewczym.
- *Pył zawieszony PM2,5* – zanieczyszczenia powietrza pyłem PM2,5 ocenia się na podstawie stężenia uśrednionego dla roku. Stężenia średnie dla roku w województwie lubelskim zawierały się w przedziale od  $21,3$  do  $28,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , tj. do 112,8% poziomu dopuszczalnego wynoszącego  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Wskaźnik średniego narażenia na pył PM2,5 w aglomeracji lubelskiej w 2015 r. wynosił  $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Wskaźnik dotyczący aglomeracji lubelskiej w ostatnich latach utrzymywał się na tym samym poziomie. Najwyższe wartości przekraczające poziom dopuszczalny odnotowano w Lublinie przy ul. Obywatelskiej. Udział pyłu PM2,5 w pyłe PM10 w 2015 r. wynosił od 70% w Lublinie przy ul. Śliwskiego i do 81% przy ul. Obywatelskiej.
- *Benzen* – stężenie średnie roczne w Lublinie  $1,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . W Lublinie nie stwierdzono przekroczeń poziomu dopuszczalnego wynoszącego  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . W rocznym przebiegu stężeń widoczna jest zmienność sezonowa – wzrasta w okresie zimowym.
- *Tlenek węgla* – kryteria oceny jakości powietrza pod względem zanieczyszczenia tlenkiem węgla dotyczą stężeń 8-godzinnych. Wartość dopuszczalna określona jest jako maksymalna średnia ośmiogodzinna, spośród średnich kroczących, obliczanych co godzinę z ośmiu średnich jednogodzinnych w ciągu doby. W 2015 r. maksymalne ośmiogodzinne stężenie na stacji w Lublinie wynosiło  $3,54 \text{mg}/\text{m}^3$ , tj. 35,4% poziomu dopuszczalnego wynoszącego  $10 \text{mg}/\text{m}^3$ . W latach 2010-2015 wartości te zawierały się w przedziale od  $5,95$  do  $3,54 \text{mg}/\text{m}^3$ .
- *Metale* – poziom stężeń metali w pyłe zawieszonym PM10 charakteryzowały się bardzo niskimi

wartościami. Stężenia średnie roczne ołowiu były na poziomie 0,008-0,009  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , co stanowi do 1,8% poziomu dopuszczalnego. Na niskim poziomie notowane były również stężenia arsenu, kadmu i niklu. Stężenie średnie roczne arsenu wynosiło 0,72 i 0,59  $\text{ng}/\text{m}^3$ , co stanowi maksymalnie 12% poziomu docelowego, kadmu 0,31 i 0,30  $\text{ng}/\text{m}^3$ , tj. do 6,2% poziomu docelowego, niklu 4,53 i 3,83  $\text{ng}/\text{m}^3$ , tj. do 22,6% poziomu docelowego.

- Benzo(a)piren - wartość średnia roczna na stacji monitoringu przy ul. Śliwińskiego w Lublinie wynosiła 2,78  $\text{ng}/\text{m}^3$  i przekroczyła poziom docelowy wynoszący 1  $\text{ng}/\text{m}^3$ . Benzo(a)piren należy do zanieczyszczeń wykazujących dużą zmienność sezonową, z wysokimi wartościami w sezonie grzewczym i niskimi wartościami poza nim.

W roku 2013 opracowano aktualizację „Programu ochrony powietrza dla strefy – Aglomeracja Lubelska”, przyjętą Uchwałą Nr XXXVII/608/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 listopada 2013 r. (Dz.U. Woj. Lub. z 09 grudnia 2013 r. poz.5188) która zawiera następujące stwierdzenia:

- obszar przekroczeń dopuszczalnych stężeń 24-godzinnych pyłu PM10 zajmuje 75,4  $\text{km}^2$  czyli ponad połowę obszaru Lublina,
- na podwyższone stężenia pyłu PM10 narażonych jest 178 789 mieszkańców miasta czyli ponad połowa mieszkańców miasta,
- główną przyczyną zanieczyszczenia powietrza w Lublinie jest niska emisja zanieczyszczeń.

### 3.5.2. Zagrożenia i stan sanitarny wód

Wody podziemne z zasobu kredowego poziomu wodonośnego są to wody wysokiej jakości. Dane z ich monitoringu za rok 2015 dla JCWPd nr 107 określają ich stan jako dobry zarówno pod względem chemicznym jak i ilościowym, wymagające na ogół prostego uzdatniania. Jednakże w rejonie Lublina ze względu na zbyt intensywną eksploatację zasobów wód podziemnych występuje lej depresyjny. W 2010 roku pobór wody wyniósł 18,68 mln  $\text{m}^3$ , przy czym od wielu lat obserwuje się jego redukcję (w 1981 pobór wody osiągnął 58 mln  $\text{m}^3$ ), co przyczynia się do zmniejszenia obniżenia zwierciadła.

Ze względu na łączność hydrauliczną poziomów wodonośnych i wód powierzchniowych oraz szczelinowy charakter tych wód, podlegają one zagrożeniu zanieczyszczeniami w wyniku przedostawania się ścieków i zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych. Zagrożenie to jest tym większe na obszarach, gdzie warstwa infiltrująca jest cieńsza, czyli w dolinach rzecznych i we wschodniej części miasta. W myśl Raportu dla Obszaru Dorzecza Wisły z 2005 r. wszystkie jednolite części wód występujące na terenie miasta (za wyjątkiem JCWP „Krężniczanka” pod względem zagrożeń zanieczyszczeniami punktowymi i poborem wód) uznano za zagrożone niespełnieniem warunków Ramowej Dyrektywy Wodnej ze względu na zanieczyszczenia:

punktowe, obszarowe oraz pobory wód. Dodatkowo JCWP „Bystrzyca od zbiornika Zemborzyce do ujścia” ze względu na zmiany morfologiczne została wskazana jako silnie zmieniona jednolita część wód. Zgodnie z oceną stanu JCWP rzecznych za lata 2010-2012 przeprowadzoną przez WIOŚ, wszystkie wody powierzchniowe w mieście Lublinie mają stan zły. Jeżeli chodzi o stan ekologiczny, najgorszy (zły) posiada rzeka Czechówka, słaby stan cechuje: Krężniczankę, Zalew Zemborzycki i Bystrzycę od tego zbiornika do ujścia. Natomiast najlepszy stan wód pod względem ekologicznym jaki występuje na terenie miasta to potencjał umiarkowany, który dotyczy Czerniejówki i Bystrzycy od Kosarzewki do Zbiornika Zemborzyce. Stan chemiczny zbadano i oceniono jedynie dla Bystrzycy od zbiornika Zemborzyce do ujścia i jest on poniżej stanu dobrego.

Do głównych zagrożeń stanu wód powierzchniowych należy zaliczyć zrzuty ścieków oraz kanalizacji deszczowej, a także spływ powierzchniowy z terenów rolnych. Z działań naprawczych od kilku lat prowadzone są prace mające na celu rekultywację zalewu, który obecnie cechuje się dużą żyznością wód, sprzyjającą rozwojowi bakterii, glonów i sinic. Dzięki wybudowaniu w Hajdowie oczyszczalni, która obsługuje Lublin, Świdnik i część terenów z okolicznych gmin, ograniczono zrzuty ścieków do wód powierzchniowych. Jednak w celu uzyskania znaczącej poprawy czystości rzek muszą być prowadzone analogiczne działania na terenach gmin sąsiednich, ponieważ wody wpływające na teren miasta już są silnie zanieczyszczone. Potrzebne są również podczyszczalnie wód opadowych, które obecnie w 90% są odprowadzane do rzek w stanie surowym. Pobór wód powierzchniowych w mieście jest niewielki, największym konsumentem jest Elektrociepłownia Lublin Wrotków zaopatrująca się w wodę ze Zbiornika Zemborzyckiego.

### **3.5.3. Stan sanitarny gleb**

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi wyodrębnia się trzy grupy gruntów zależnie od ich przeznaczenia i dla każdej z nich różnicuje kryteria oceny:

- grunty grupy **A** – obszary poddane ochronie na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne i ustawy o ochronie przyrody,
- grunty grupy **B** – użytki rolne z wyłączeniem gruntów pod stawami i pod rowami, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, a także grunty zabudowane i zurbanizowane z wyłączeniem terenów przemysłowych, komunikacyjnych i użytków kopalnych,
- grunty grupy **C** – tereny przemysłowe, użytki kopalne, tereny komunikacyjne.

Najostrzejsze normy obowiązują w grupie A, najłagodniejsze w grupie C. W Lublinie występują wszystkie trzy grupy gruntów. Źródłem zanieczyszczenia gleb są przede wszystkim spaliny i pyły oraz sól używana do utrzymania zimowego dróg, a także zanieczyszczenia związkami

azotu pochodzenia rolniczego, jednak badania nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych wartości.

#### **3.5.4. Klimat akustyczny**

Zgodnie z uchwalonym Programem ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Lublin (2009), w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz niektórych zakładów produkcyjnych odnotowuje się wysokie poziomy dźwięków, przekraczające wartość 70 dB, zaś wzdłuż linii kolejowej prowadzącej w kierunku Warszawy – powyżej 80 dB. Wraz z odległością natężenia dźwięku ulegają stopniowemu zmniejszeniu. Szczegółowy rozkład izofon w dużym stopniu zależy od ukształtowania terenu, pokrycia terenu, określonym rodzajem roślinności, dominujących kierunków wiatrów itd. Analiza mapy akustycznej miasta wykazała, że największe przekroczenia norm hałasu dotyczą dróg i dochodzą do 20 dB, jednakże w większości przypadków nie przekraczają 5 dB. Występują one przede wszystkim wzdłuż dróg tranzytowych i wylotowych z miasta: al. Spółdzielczości Pracy, al. Kraśnicka, al. W. Sikorskiego, al. Warszawska, al. Solidarności, ul. M. Smorawińskiego, al. Andersa, ul. Dr. Męcz. Majdanka, al. W. Witosa, ul. Turystyczna, ul. Abramowicka, ul. Zembrzycka, ul. Jana Pawła II, ul. Dywizjonu 303, Al. Raclawickie. Przekroczenia od kolei są niewielkie, do 5dB i dotyczą jedynie dwóch rejonów w mieście - okolic ul. Łęczyńskiej oraz ul. Janowskiej i ul. Tęczowej. W przypadku hałasu związanego z funkcjonowaniem zakładów przemysłowych występuje on lokalnie w rejonie: ul. M. Smoluchowskiego, ul. Wrotkowskiej, ul. Słodowej, ul. L. Herc, ul. Łagiewnickiej, ul. Bursaki, ul. J. Czapskiego, ul. Wojciechowskiej, ul. Zwycięskiej i ul. Uniwersyteckiej. Jednakże przekroczenia mają miejsce tylko wtedy, gdy w sąsiedztwie znajdują się obiekty, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na klimat akustyczny Lublina ma też wpływ Port Lotniczy Lublin w Świdniku - obecnie brak danych szczegółowych dotyczących tego oddziaływania.

#### **3.5.5. Promieniowanie elektromagnetyczne**

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości w postaci fal radiowych o częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz. Do głównych źródeł emisji pól elektromagnetycznych, stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska należą linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym 110 kV i 220 kV, sieć trakcyjna szlaku kolejowego oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.



### **3.6. Wnioski**

Pod względem hydrogeologicznym najbardziej niekorzystne warunki dla zabudowy występują w dolinach rzecznych i suchych oraz innych zagłębieniach terenu, ze względu na niską nośność gruntów i płytkie występowanie wód gruntowych. Niekorzystne warunki budowlane występują również na obszarach o zwiększonych spadkach terenu (spadki powyżej 15%) i narażonych na osuwanie się mas ziemnych, zlokalizowanych głównie w zachodniej części Lublina, a także w miejscach potencjalnego występowania sufozji. Urozmaicona rzeźba terenu na Płaskowyżu Nałęczowskim stanowi istotny walor krajobrazowy, zabudowa powinna być do niej dopasowana i nie zacierać, a podkreślać istniejące różnicowanie wysokościowe. Płaskowyż lessowy jest również narażony na intensywne występowanie procesów erozyjnych, dlatego też w jego obrębie powinny obowiązywać zasady zagospodarowania uwzględniające to zagrożenie i potrzebę zabiegów przeciwoerozyjnych. Szczególną ochroną należy objąć wody podziemne, co wymaga ustanowienia ochrony planistycznej ich ujęć, ograniczenia zabudowy w terenach dolinnych i uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w zlewni Bystrzycy. W obszarze miasta istnieją warunki dla dalszego retencjonowania wód powierzchniowych. Budowa nowych zbiorników wodnych będzie korzystna zarówno ze względów hydrologicznych, jak i krajobrazowych, gospodarczych czy rekreacyjnych.

Pod względem klimatycznym tereny niekorzystne dla budownictwa to obniżenia dolinne i dna dolin rzecznych (ze względu na częste inwersje oraz okresowe nadmierne uwilgotnienie) oraz stoki o ekspozycji północnej. Natomiast większość terenów wyniesionych ponad dna dolin jest dobrze przewietrzana, posiada dobre warunki termiczne i wilgotnościowe. Zdecydowana większość terenów charakteryzuje się dość dobrymi jak na miasto warunkami higieny atmosfery. Ze względów anemologicznych wskazana jest lokalizacja zakładów uciążliwych we wschodnich rejonach miasta, jak miało to miejsce dotychczas. Blisko 90% gleb stanowią najwartościowsze gleby I-III klasy, dlatego pomimo, iż leżą one w granicach administracyjnych miasta, wyłączenie ich z produkcji rolnej nie powinno nastąpić bez uzasadnionej potrzeby. Wszystkie lasy powinny podlegać bezwzględnej ochronie przed zmianą przeznaczenia. W większości usytuowane są one na siedliskach, które są w miarę odporne na degradację i atrakcyjne dla rozwoju różnych form turystyki i rekreacji. Bezwzględnej ochronie powinny podlegać obszary prawnie chronione oraz wskazane w Studium do objęcia ochroną, a także tereny zielone towarzyszące zabudowie.

Szczególnie ważna jest zasada zachowania drożności i łączności przyrodniczej, dlatego też ochroną planistyczną należy objąć system przyrodniczy miasta w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). Jego główne elementy powinny stanowić doliny rzeczne, wąwozy i suche doliny uzupełnione o tereny zieleni w obszarach zabudowanych oraz tereny rolne

i lasy na obrzeżach miasta. Pod względem przyrodniczym, najmniej barier dla rozwoju przestrzennego miasta występuje na wschód od rzeki Bystrzycy. Na lekko falistym Płaskowyżu Świdnickim występują korzystne warunki, zarówno pod względem geotechnicznym, jak i klimatycznym, a grunty charakteryzują się tu niższymi klasami gleb niż na Płaskowyżu Nałęczowskim.

#### **4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

##### **4.1. Zarys historii miasta**

Osadnictwo na terenie Lublina, udokumentowane badaniami archeologicznymi i wzmiankami w źródłach historycznych, trwa od VI wieku, a od początków XIII wieku ma charakter miejski. W układzie urbanistycznym miasta czytelne są etapy rozwoju od domniemanej lokacji na prawie polskim (wzdłuż ulicy Grodzkiej) i udokumentowanej lokacji na prawie magdeburskim w 1317 roku<sup>3</sup>, poprzez kolejne fazy rozwojowe, z których najcenniejsza historycznie dotyczy okresu od 1578 do 1809 roku, kiedy w Lublinie funkcjonował Trybunał Koronny, nadając mu rangę jednego z najważniejszych miast I Rzeczypospolitej<sup>4</sup>. Marginalizacja znaczenia koziego grodu w późniejszych wiekach spowodowała degradację stanu wielu zabytków, ale też uchroniła starsze dzielnice przed radykalną przebudową w XIX i XX wieku. Zniszczenia wojenne zubożyły miasto, ale z rzadka naruszyły jego strukturę urbanistyczną. Największe szkody były wynikiem wojen połowy XVII wieku oraz II wojny światowej, kiedy to przestała istnieć dzielnica żydowska wokół Zamku (założona w XVI wieku) oraz znaczna część zabudowy Wieniawy. W porównaniu z innymi ośrodkami miejskimi Polski, Lublin dysponuje znacznie większym stopniem zachowania autentycznej historycznej tkanki miejskiej z nadal czytelnymi nawarstwieniami etapów historycznych. Unikalną cechą historycznego układu urbanistycznego Lublina jest jego dostosowanie do uwarunkowań fizjograficznych, skutkujące „organiczną” strukturą tkanki miejskiej, która zasługuje na kontynuację – choćby z uwagi na walory krajobrazowe (zał.10: Historyczny rozwój struktury przestrzennej miasta).

##### **4.2 Dziedzictwo kulturowe, zabytki, dobra kultury współczesnej**

W 2007 roku Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej uznał Zespół Staromiejski wraz z częścią Śródmieścia zawierającą układ urbanistyczny wykształcony do połowy XVII wieku za Pomnik Historii Państwa Polskiego (Rozporządzenie Prezydenta RP z 25.04.2007 r.; Dz.U. 2007, nr 86; poz. 574). Celem ustanowienia pomników historii jest wyróżnienie szczególnie wartościowych dla

<sup>3</sup>Akt przywileju lokacyjnego miasta Lublina, 1317 r., ze zbiorów APL w Lublinie

Cieślak F., Gawarecki H., Stankowa M. (red.), *Lublin w dokumencie: 1317-1967, wybór źródeł*, Lublin 1976

Lublin przez wieki. Szkice z badań archeologicznych, Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie. Lublin 2004.

<sup>4</sup>Fortyfikacje zewnętrzne M. Lublina. J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska.

Lublin 1999. ; Lublin – Śródmieście, Lublin-Przedmieścia. Studium naukowo-historyczne, opr. K. Gerłowska, S. Michalczuk, J. Teodorowicz-Czerepińska, Lublin 1971-1972

kultury obiektów zabytkowych na terenie Polski i zgodnie z obecnym stanem prawnym ma znaczenie przede wszystkim prestiżowe. Otwiera za to możliwość starań o wpis na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, pod warunkiem wykazania wyjątkowych wartości oraz zapewnienia odpowiedniej trwałości walorów kulturowych (także w wymiarze ochrony układu urbanistycznego i jego integralności wizualnej).

Zgodnie z uchwalonym Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami Miasta Lublin na lata 2015-2019 (Uchwała Nr 320/XI/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 19 listopada 2015 r.), **Rejestr Zabytków Województwa Lubelskiego** w granicach miasta obejmuje:

- dwa wpisy obszarowe: zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia (sygnatura A/153) oraz zespołu urbanistycznego Białkowskiej Góry, Grodziska i Kalinowszczyzny (sygnatura A/353),
- siedem wpisów zabytków archeologicznych: Wzgórze Czwartek (sygnatura C/6), okolice ul. Osmolickiej (sygnatura C/154, C/155, C/156), Zemborzyce Kościelne II (sygnatura C/152, C/153 i C/160),
- listę 432 obiektów architektonicznych i przestrzennych, w rozbiu na zespoły i ich składniki.

**Wojewódzka Ewidencja Zabytków** obejmuje 247 obiektów i 223 stanowisk archeologicznych w granicach miasta. Zarówno obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków, jak i do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków są ujęte w **Gminnej Ewidencji Zabytków**. Ponadto ewidencja gminna zawiera obiekty i obszary wskazane do ochrony przez Prezydenta Miasta Lublin. Cały zbiór obejmuje 1684 pozycje – stan wg GPOnZ Miasta Lublin na lata 2015-2019. Obecnie w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków trwają prace nad utworzeniem **Parku Kulturowego** który obejmowałby kompleks staromiejski i jego okolice. Ponadto w 2007 roku Miasto Lublin zostało wyróżnione **Znakiem Dziedzictwa Europejskiego** z uwagi na fakt zawarcia tu w 1569 Unii Polsko-Litewskiej, stanowiącej antycypację współczesnej idei unionizmu europejskiego. Za szczególne miejsca upamiętnienia tego faktu uznano kaplicę: Św. Trójcy na Zamku, Kościół i Klasztor O.O. Dominikanów na Starym Mieście oraz pomnik Unii Polsko-Litewskiej na Placu Litewskim (zał.11: Obszary i obiekty zabytkowe; zał.12: Obszary i obiekty zabytkowe - najstarsza część miasta). W kwestii ochrony **dóbr kultury współczesnej**, w latach 2010-11 została opracowana ich lista, na której znalazło się z uwzględnieniem z podziału na typy:

- Architektura – 30 obiektów;
- Urbanistyka – z podziałem na 3 części;
  - Założenia urbanistyczne (9 zespołów);
  - Przestrzenie publiczne (17 miejsc);
  - Przestrzenie o potencjale kulturowym (22 obszary, z podziałem na fenomeny natury oraz

fenomeny położenia, walorów i rangi w strukturze miasta).

Pomimo iż komisja opracowując listę, nie podała kryteriów według których typowano poszczególne obiekty lub obszary, opracowanie to czyni zeń dobre źródło dla analiz i zdefiniowania zasad ochrony krajobrazu kulturowego Lublina (zał.13: Obszary i obiekty ujęte na liście Dóbr Kultury Współczesnej). Także nazewnictwo ulic, placów, rzek i innych miejsc w mieście, choć należy do wartości niematerialnego dziedzictwa kulturowego jest związane z organizacją przestrzeni i wymaga ochrony wraz ze związanymi z nim przekazami tradycji. Specyficznym dziedzictwem niematerialnym Lublina jest pamięć o kulturze tutejszej społeczności żydowskiej i o przestrzeniach z nią związanych, w tym tych już nie istniejących np. dzielnicy żydowskiej wokół Zamku, czy części dawnego miasteczka Wieniawa.

#### **4.3. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony krajobrazu kulturowego**

Między innymi ze względu na uwarunkowania prawne, w tym brak regulacji wdrażających dyrektywę krajobrazową KE i dyrektywę UNESCO dotyczącą dziedzictwa niematerialnego krajobraz kulturowy obszaru Lublina nie doczekał się jeszcze kompleksowych opracowań i metod ochrony. Natomiast istotny, acz pośredni element tej ochrony stanowią obszarowe wpisy do rejestru zabytków, które uzupełnia gminna ewidencja zabytków i ewidencja współczesnych dóbr kultury oraz „Studium wartości widokowych miasta Lublin” opracowane w 2011 roku, a w przyszłości także obecnie projektowany Park Kulturowy. Warunkiem zabezpieczenia ochrony krajobrazu kulturowego w Lublinie jest zawarcie zasad wynikających ze studium widokowego i dokumentów związanych z ochroną zabytków w ustaleniach planów miejscowych.

#### **4.4. Wnioski i ocena stanu istniejącego**

Lublin dysponuje autentyczną, historyczną tkanką miejską z nadal czytelnymi nawarstwieniami etapów historycznych, a unikalną cechą miasta jest dostosowanie układu urbanistycznego do uwarunkowań fizjograficznych. Niestety dzisiaj, pomimo znacznej poprawy stanu części zabytków, ochrona dziedzictwa kulturowego miasta jest niewystarczająca ze względu na:

- brak planów miejscowych dla zabytkowego Starego Miasta i Śródmieścia oraz części obiektów i obszarów zabytkowych poza ww. rejonami,
- nadal zły stan zachowania niektórych zabytków - często wymagających kompleksowej rewitalizacji,
- zbyt niskie względem potrzeb środki finansowe na prace konserwatorsko - remontowe,
- zaniedbanie zabytkowej zieleni np. zatarcie historycznego kształtu w Parku Bronowickim,
- brak odpowiedniej dbałości o ekspozycje panoram i widoków - często zarówno wartościowe zespoły, jak i poszczególne obiekty są zasłaniane przez nową zabudowę, reklamy czy



w najlepszym wypadku niewłaściwie kształtowaną zielenią wysoką,

- zacieranie chronionej sylwety miasta przez chaotyczną, często zbyt wysoką zabudowę; (zał.14: Historyczna sylweta miasta - najważniejsze miejsca widokowe).

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA**

### **5.1. Infrastruktura społeczna**

#### **5.1.1. Oświata i wychowanie**

Na terenie Lublina działają przedszkola prowadzone przez samorząd jaki i przez inne podmioty. Przedszkola miejskie zlokalizowane są przede wszystkim w centrum oraz w starszych dzielnicach mieszkaniowych, natomiast przedszkola prywatne powstają w większości na terenach nowych osiedli. Liczba miejsc łącznie w przedszkolach publicznych i niepublicznych w 96% zaspokaja potrzeby w zakresie edukacji przedszkolnej w Lublinie. Mimo to istnieje potrzeba tworzenia nowych przedszkoli publicznych na terenach rozwijającej się zabudowy. Samorząd prowadzi 41 szkół podstawowych, ogólnodostępnych i specjalnych. Na terenie gminy działa również 8 szkół prowadzonych przez inne podmioty. W przypadku szkół gimnazjalnych do samorządu należy 25, w tym ogólnodostępnych i specjalnych. Poza tym działa 16 gimnazjów niesamorządowych, w tym 2 dla dorosłych. Na terenie miasta znajdują się wszystkie rodzaje szkół ponadgimnazjalnych: licea ogólnokształcące i profilowane, technika, zasadnicze szkoły zawodowe i szkoły policealne, z bardzo bogatą ofertą szkół prowadzonych przez inne podmioty. W Lublinie istnieją również szkoły artystyczne, muzyczne i plastyczne. Podobnie jak w przypadku przedszkoli, sieć szkół podstawowych i gimnazjów najlepiej rozwinięta jest w centrum i starszych dzielnicach. Placówek brakuje natomiast na najmłodszych osiedlach, gdzie mieszka najwięcej uczniów. Do szkół na terenie Lublina uczęszczają także dzieci spoza miasta, w przypadku szkół podstawowych i gimnazjów przede wszystkim dzieci z sąsiednich gmin, natomiast do szkół średnich uczęszczają uczniowie nie tylko z najbliższej okolicy. Miasto prowadzi również placówki wychowania pozaszkolnego: bursy, internaty, młodzieżowe domy kultury, poradnie psychologiczno – pedagogiczne, specjalne ośrodki szkolno – wychowawcze, schronisko młodzieżowe oraz ośrodki socjoterapii. Podobnego rodzaju ośrodki (bursy, poradnie oraz specjalny ośrodek wychowawczy) zarządzane są również przez inne podmioty (zał.15: Przedszkola i żłobki; zał.16: Szkoły podstawowe; zał.17: Gimnazja; zał.18: Szkoły średnie).

#### **5.1.2. Szkolnictwo wyższe**

Lublin jest największym we wschodniej Polsce ośrodkiem akademickim kształcącym ok. 4,7% ogółu studiujących w kraju. Na terenie miasta działają 4 wyższe uczelnie państwowe: Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej (UMCS), Uniwersytet Medyczny (UM), Uniwersytet Przyrodniczy (UP), Politechnika Lubelska (PL), jeden niepubliczny, jednak posiadający pełne

prawa uczelni publicznej Katolicki Uniwersytet Lubelski (KUL) oraz kilka wyższych szkół niepaństwowych. W oparciu o KUL funkcjonuje także Metropolitalne Seminarium Duchowne kościoła rzymskokatolickiego, gdzie kształcą się również alumni obrządku ormiańskiego i greckokatolickiego. Ponadto w Lublinie swoją siedzibę ma Ośrodek Szkolenia Ustawicznego i Współpracy Międzynarodowej Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury. Dotychczas na uczelniach tych kształciło się co roku ponad 80 tys. studentów, jednakże jak w całym kraju, w Lublinie ich liczba się zmniejsza. Większość studiuje na uczelniach państwowych i KUL-u. Liczba pracowników zatrudnionych w szkolnictwie wyższym wynosi ponad 10 tys. osób. Na tle innych miast w Polsce studenci w Lublinie stanowią jeden z najwyższych odsetek ludności – 25 %. Jest to znacząca społeczność, która korzysta z usług, komunikacji, kultury, handlu i innych. Szkoły wyższe zlokalizowane są głównie w śródmieściu Lublina lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz poza centralnym obszarem miasta, na uzbrojonych i dobrze skomunikowanych terenach na: Felinie, Poczekajce, Majdanku, Bursakach i Zadębciu. Najstarsze uczelnie, KUL, UMCS, UM, UP i PL posiadają własne miasteczka akademickie (zał.19: Szkolnictwo wyższe).

### **5.1.3. Instytucje kultury**

Lublin, jako ważny ośrodek kulturalny z bogatym dziedzictwem, posiada bardzo rozbudowaną infrastrukturę kulturalną, działają tu liczne teatry (w tym alternatywne), kina, muzea, domy kultury, galerie sztuki i sieć bibliotek. Starania o uzyskanie tytułu Europejskiej Stolicy Kultury 2016 zintensyfikowały prace instytucji kultury wzbogacając jeszcze bardziej ofertę. Ważny element życia kulturalnego stanowią wydarzenia angażujące mieszkańców, imprezy masowe np. Noc Kultury, oraz skierowane do węższej grupy odbiorców np. Międzynarodowy Konkurs Młodych Skrzypków. Na terenie Lublina zlokalizowane są obiekty wyznaniowe, głównie kościoła rzymskokatolickiego (39 parafii i 21 kościołów rektoralnych), a także kościoła prawosławnego, greckokatolickiego, polsko-katolickiego, ewangelicko-augsburskiego, zielonoświątkowy, świadków Jehowy, Związku Gmin Wyznaniowych Żydowskich oraz innych. Najwięcej obiektów sakralnych zlokalizowanych jest w centrum, gdzie swoją siedzibę ma również Arcybiskup Metropolita Lubelski.

### **5.1.4. Administracja**

Lublin jest ważnym ośrodkiem administracyjnym, siedzibą instytucji centralnych i samorządowych szczebla wojewódzkiego, powiatowego i gminnego. Stanowią one miejsce pracy dla wielu mieszkańców miasta i okolic. Urzędy zlokalizowane są głównie w centrum.

### **5.1.5. Ochrona zdrowia**

W Lublinie funkcjonuje 18 żłobków, w tym 6 niepublicznych i 4 niepubliczne kluby dziecięce, rozmieszczonych głównie w śródmieściu i na starszych osiedlach. Odsetek dzieci

objętych opieką w żłobkach wynosi 8,6% (GUS 31.12.2012). Na terenie Miasta działa 11 szpitali, w tym szpital wojewódzki oraz szpitale specjalistyczne: dziecięcy, neuropsychiatryczny i centrum onkologii. Ambulatoryjną opiekę zdrowotną świadczy 279 przychodni. (GUS 31.12.2012). Bogata jest oferta niepublicznych jednostek medycznych, w szczególności przychodni specjalistycznych. W mieście działa 170 aptek.

#### **5.1.6. Pomoc społeczna**

Ważną instytucją polityki społecznej państwa jest pomoc społeczna. Głównym jej zadaniem jest pomoc osobom i rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji życiowej oraz doprowadzenie do ich życiowej samodzielności. W Lublinie zadaniami z zakresu pomocy społecznej zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie. Oferuje on różne formy wsparcia i pomocy. W ostatnich latach można zaobserwować spadek liczby podopiecznych ośrodka, związany przede wszystkim z brakiem waloryzacji kryterium dochodowego, a także zwiększeniem działań profilaktycznych MOPR na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.

W Lublinie istnieje 7 domów pomocy społecznej, 7 środowiskowych domów samopomocy i 6 dziennych domów pomocy. Liczba miejsc w domach pomocy jest niewystarczająca do potrzeb. Ośrodki wsparcia dla osób bezdomnych to przede wszystkim noclegownie i schroniska oraz ośrodek dla samotnych matek i kobiet w ciąży. Z instytucji publicznych funkcjonują ponadto: specjalistyczny ośrodek wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie, dom dzieci Benjamin oraz klub samopomocy „Misericordia”. Istnieją również prywatne domy opieki dla seniorów oraz Lubelskie Hospicjum im. Małego Księcia (zał.20: Domy pomocy społecznej i ośrodki wsparcia; zał.21: Placówki opiekuńczo - wychowawcze).

#### **5.2. Stan i rozmieszczenie usług komercyjnych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**

Usługi komercyjne, czyli ogólnodostępne usługi, które mają na celu zaspokojenie popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i branże, nastawione na przynoszenie dochodu. Do najbardziej rozpowszechnionych rodzajów usług komercyjnych należy zaliczyć handel. Tworzą go obiekty handlowe, sklepy, targowiska i punkty sprzedaży paliw. W Lublinie od kilkunastu lat zauważalna jest zdecydowana ekspansja największych europejskich i światowych sieci handlowych, a co za tym idzie powstawanie nowych i rozbudowa istniejących wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH). Obiekty te wymagają dużych rezerw terenowych pozwalających na optymalne rozmieszczenie obsługi komunikacyjnej (dostawy towarów, parkingi dla klientów). Szeroki zakres oferowanych towarów i świadczonych usług, a także duża liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych oraz rozwinięta sieć komunikacji miejskiej przyciąga klientów i zwiększa procent udziału w rynku. Dużym obiektem handlowym

w centrum Lublina jest *Plaza*, której już samo położenie w centrum miasta, przy ul. Lipowej przyciąga wielu klientów. W *Plazie*, jak również w jednej z części *Galerii Olimp* wprowadzono wielopoziomowe parkingi, co pozwoliło na znacznie efektywniejsze wykorzystanie powierzchni zajmowanego terenu. Oba budynki są centrami handlowymi nowej generacji, przyciągającymi znaczną liczbę klientów swoją wielofunkcyjnością – łączą one ofertę handlową z gastronomią, rozrywką, kinem itd. Największe lubelskie obiekty handlowe oferujące materiały budowlane, w tym hurtownie budowlane, zlokalizowane są poza centrum miasta (przy drogach wyjazdowych), co ułatwia dostawy i odbiór towarów nie wpływając na płynność ruchu. Wybudowane już centrum handlowe *Felicity*, zlokalizowane przy ul. Witosa ze sklepem budowlanym *Leroy Merlin*, *Obi* oraz wiele składów budowlanych przy ul. Chemicznej, *Castorama*, *Praktiker* i inne przy ul. Mełgiewskiej, zlokalizowane w bliskiej odległości, dają możliwość porównania i wyboru najkorzystniejszej oferty. Kolejny market budowlany poza centrum miasta *Obi* znajduje się w pobliżu al. Kraśnickiej. Niekorzystnym przykładem lokalizacji tego typu obiektów jest *Leroy Merlin* w *Galerii Olimp* - jest on wygodny dla klientów, natomiast dostawy towarów są już problematyczne.

	POWIERZCHNIA SPRZEDAŻY	RODZAJ SPRZEDAWANYCH TOWARÓW	LICZBA SKLEPÓW	ŁĄCZNA POWIERZCHNIA SPRZEDAŻY
Domy towarowe	od 2000 m <sup>2</sup>	towary nieżywnościowe	1	4130 m <sup>2</sup>
Domy handlowe	od 600 m <sup>2</sup> do 1999 m <sup>2</sup>	towary nieżywnościowe	6	6478 m <sup>2</sup>
Supermarkety	od 400 m <sup>2</sup> do 2499 m <sup>2</sup>	w systemie samoobsługowym, oferujące szeroki asortyment artykułów żywnościowych oraz artykuły nieżywnościowe częstego zakupu	62	50756 m <sup>2</sup>
Hipermarkety	od 2500 m <sup>2</sup>	w systemie samoobsługowym, oferujące szeroki asortyment artykułów żywnościowych i nieżywnościowych częstego zakupu, zwykle z parkingiem samochodowym	10	80636 m <sup>2</sup>
Sklepy powszechne	od 120 m <sup>2</sup> do 399 m <sup>2</sup>	towary żywnościowe codziennego użytku	49	10440 m <sup>2</sup>
Sklepy wyspecjalizowane		szeroki asortyment artykułów do kompleksowego zaspokojenia określonych potrzeb, np. ubioru, wyposażenia mieszkań, sklepy motoryzacyjne meblowe, sportowe itp.	497	161668 m <sup>2</sup>
Pozostałe sklepy	do 119 m <sup>2</sup>	towary żywnościowe codziennego użytku oraz często nabywane towary nieżywnościowe, łącznie z aptekami	342	16612 m <sup>2</sup>
			o liczbie pracujących powyżej 9 osób	

Podział sklepów w Lublinie na podstawie wielkości powierzchni sprzedaży i rodzaju sprzedawanych w nich towarów; źródło: własne na podstawie danych GUS za rok 2012.

Ważnymi miejscami usług handlowych są sklepy i drobne usługi nastawione na okolicznych mieszkańców, obecne na każdym osiedlu mieszkalnym Lublina. Małe sklepiki w dzielnicach rozsiane po całym mieście konkurują z coraz większą liczbą supermarketów i dyskontów typu: *Biedronka*, *Lidl*, *Stokrotka*. Mieszkańcy mogą robić zakupy również na targowiskach - jest ich



w mieście 16, a ich łączna powierzchnia wynosi 22437 m<sup>2</sup>. Największe targowiska zlokalizowane są przy al. Tysiąclecia, ul. Ruskiej, al. Unii Lubelskiej, natomiast na stadionie u zbiegu ulicy Melgiewskiej z aleją Tysiąclecia co tydzień odbywa się giełda. Targowiska pomimo złego stanu technicznego i wypierania przez WOH dla mieszkańców stanowią nadal atrakcyjną ofertę handlową (zał.22: Rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowo - usługowych i targowisk). Punkty sprzedaży paliw na terenie Lublina rozmieszczone są zarówno wzdłuż głównych tras tranzytowych, jak również przy głównych ulicach osiedlowych, stosunkowo równomiernie na terenie całego miasta. Liczba stacji paliw w Lublinie wynosi 46.

Lp	Nazwa	Powierzchnia działek (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> )	Liczba kondygnacji nadziemnych	Liczba kondygnacji podziemnych
1	Makro Cash	60 837	16 878	12 672	2	0
2	Galeria Lubelska	42 340	16 124	15 310	1	1
3	Obi	21 879	7 232	7 483	1	0
4	C. H. Atrium Felicity	145 371	153 829	100 188	2	1
5	E. Leclerc (C.H. Park Handlowy Tatar)	73 697	13 490	11 548	1	0
6	Jula / Media Expert (C.H. Park Handlowy Tatar)		3 034	5 037	1	0
7	Praktiker (C.H. Park Handlowy Tatar)		8 833	8 839	2	1
8	Galeria Olimp	70 482	401 918	1 552	1	0
				1 690	2	0
				8 266	3	0
				16 567	6	0
				6 548	3	0
9	Decathlon	12 417	8 360	4 441	1	0
10	Castorama	58 397	9 870	10 473	2	0
11	Outlet Center	25 798	27 450	17 156	1	1
12	E. Leclerc (C.H. T. Zana)	37 960	33 491	16 223	2	1
13	Galeria Orkana	91 120	7 288	9 085	1	1
14	Tesco		21 754	21 106	1	0
15	Obi		10 382	11 340	1	0
16	Auchan (Real)	52 506	15 866	14 341	1	0
17	Ikea	255 960	-	-	-	-
18	Galeria „Tarasy Zamkowe”	29 300	104 784	19 773	3	2
19	Orfeusz	7 536	2 979	1 205	2	1
20	C. H. Lublin Plaza	16 992	74 194	16 398	3	2
21	Galeria Gala	15 501	33 520	8 039	4	1
22	BRW Black Red White	12 828	9 864	5 315	2	0
23	Galeria Diamentowa	51 016	11 344	8 483	3	0
24	Salon Meblowy	17 732	5 972	5 147	1	0
25	Galeria Alchemia	8 785	-	-	-	-
26	Galeria Victoria	8 234	-	-	-	-
27	Galeria Color Park	9 789	6 000	4 724	1	0
28	Selgros Cash&Carry	36 993	12 973	11 908	1	0

29	Salon Agata	24 800	15 008	9 152	2	0
30	Bricoman	21 798	8 458	5 226	2	0
31	Media Markt	11 446	4 161	4 467	2	0
32	Baby Fant	7 536	3 255	2 233	3	1
33	Komfort	2 182	3 466	2 042	1	1
34	Domix / Jysk	12 921	5 981	5 960	1	0
35	Domar	19 929	3 842	3 868	1	0
S U M A :		1 264 082	761 600	413 805	-	-
Razem obiekty istniejące (powierzchnia działek)						991 103
Razem obiekty realizowane i planowane (powierzchnia działek)						272 979

Tabelaryczne zestawienie danych dotyczących wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.  
 źródło: opracowanie własne, na podstawie materiałów UM Lublin (stan na I kwartał 2015 r.)

Dopełnieniem usług komercyjnych są usługi hotelowe i baza noclegowa. Baza noclegowa turystyki obejmuje: 15 hoteli (2 czterogwiazdkowe, 7 trzygwiazdkowych, 3 dwugwiazdkowe, 2 jednogwiazdkowe, 1 w trakcie kategoryzacji), 1 motel, 5 innych obiektów hotelowych (zajazdy, gościńce) i 6 pozostałych obiektów noclegowych. Liczba miejsc noclegowych w Lublinie w dniu 31.08.2012 r. wynosiła 2320, w tym w hotelach 1552. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach w Lublinie (stosunek liczby udzielonych noclegów w danym roku do miejsc noclegowych przygotowanych dla turystów) wynosi 40,8%. W 27 obiektach bazy noclegowej turystyki jest 20 restauracji i 11 barów i kawiarni. Na koniec 2012 r. w mieście działało 127 placówek gastronomicznych (o liczbie pracujących powyżej 9 osób), w tym 42 restauracje<sup>a</sup>. Dostępność usług gastronomicznych w mieście można uznać za dobrą - na jedną placówkę przypada 2738 osób (w Krakowie 1217, Poznaniu 2782, Warszawie 724). Lokalizacja obiektów gastronomicznych wykazuje znaczne zróżnicowanie w przestrzeni miejskiej. Największe nasycenie placówkami gastronomicznymi jest w Śródmieściu, poza nim zlokalizowane są one w centrach handlowych, przy ośrodkach akademickich i w okolicach głównych dróg. Niedosyt obiektów gastronomicznych w Lublinie występuje w osiedlach peryferyjnie położonych, pełniących funkcje mieszkaniowe.

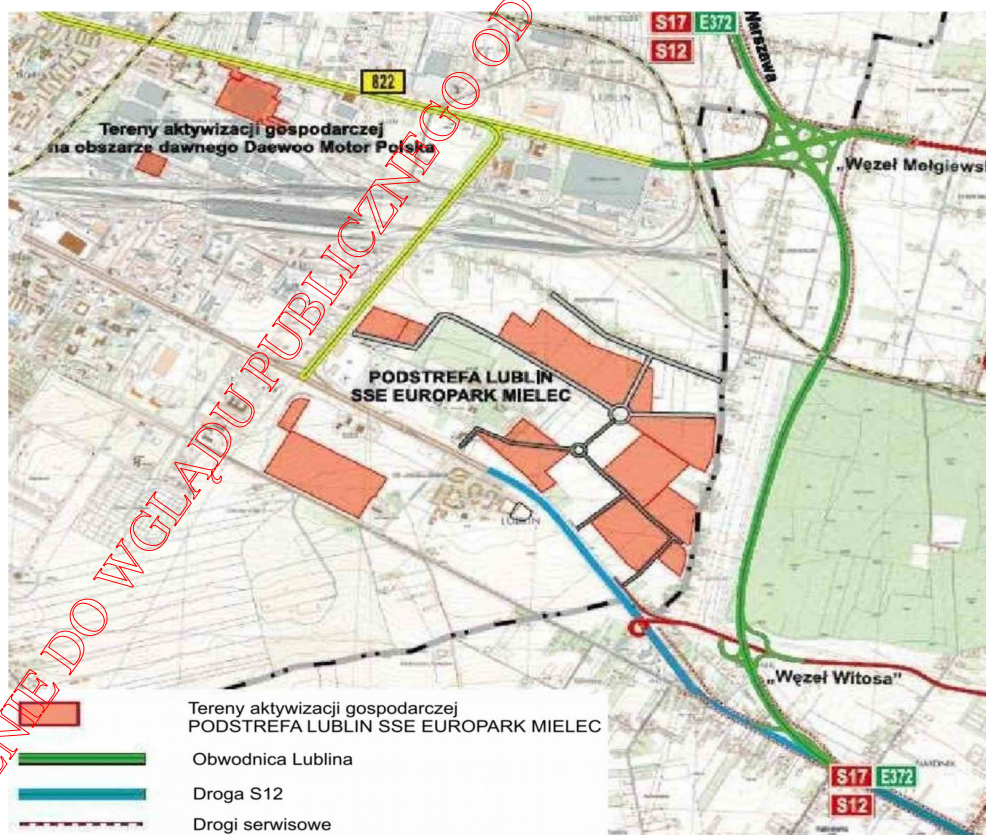
### 5.3. Rynek pracy i bezrobocie

W 2010 roku liczba pracujących (wg faktycznego miejsca pracy) w Lublinie wyniosła 116,7 tys. osób (od 2003 roku systematycznie wzrasta). Obecnie działalność produkcyjna i wytwórcza nie jest już podstawową funkcją miastotwórczą i nie decyduje o wielkości zatrudnienia, a funkcję taką pełnią usługi. Jest to tendencja stała i wzrostowa, co świadczy o utrwalonym typie struktury zatrudnienia w tym dziale gospodarki narodowej. Dlatego należy przyjąć, że w horyzoncie czasowym Studium, to właśnie usługi niematerialne będą decydować o charakterze ośrodka ponadregionalnego. Usługi rynkowe stanowią ważną grupę decydującą o zatrudnieniu i w

<sup>a</sup> - dane liczbowe - Urząd Statystyczny w Lublinie *Lublin w liczbach 2012*, Lublin 2013, stan na dzień 31.12.2012 r.

najbliższych latach będą się rozwijać, co spowoduje dalsze zapotrzebowanie na pracowników w tej gałęzi gospodarki. W Lublinie corocznie w rejestrze REGON wzrasta liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych - obecnie jest ich ponad 40 tys. W przeważającym stopniu (ponad 74%) są to osoby fizyczne prowadzące własną działalność gospodarczą. Duży jest udział niewielkich przedsiębiorstw, największą grupę stanowią te podmioty, w których liczba pracujących mieści się w przedziale 9 i mniej osób (95%). W mieście nie ma dużych zakładów pracy będących własnością prywatną - podmiotów o liczbie zatrudnionych ponad 1 000 osób jest 21 i należą do nich: uczelnie, szpitale, urzędy, instytucje bezpieczeństwa (Policja i Wojsko), przedsiębiorstwa komunalne i państwowe (MPWiK, MPK, PGE). Potwierdza to tezę, że Lublin jest szczególnym w skali regionu ośrodkiem administracyjnym i naukowym. Stopa bezrobocia w latach 2000 – 2010 wynosiła średnio 11%. Najliczniejszą grupę bezrobotnych stanowiły osoby z wykształceniem średnim (35%) oraz gimnazjalnym i niższym (24,5%). Na uwagę zasługuje również wysoki udział bezrobotnych z wykształceniem wyższym (22%). Wynika to prawdopodobnie z tego, iż miasto jako ośrodek akademicki, charakteryzuje się wysokim udziałem ludności z wykształceniem wyższym, dla której brakuje wystarczającej ilości miejsc pracy (jest to jedna z przyczyn emigracji).

#### 5.4. Specjalna Strefa Ekonomiczna



Lokalizacja Podstrefy LUBLIN SSE EURO-PARK Mielec, źródło: [www.lublin.eu](http://www.lublin.eu)

Głównym celem utworzenia Podstrefy LUBLIN SSE EURO-PARK Mielec było przyspieszenie rozwoju gospodarczego miasta, a w konsekwencji utworzenie nowych miejsc pracy i

zwiększenie konkurencyjności. Podstrefa została utworzona Rozporządzeniem Rady Ministrów we wrześniu 2007 r. i obejmowała wówczas 70 ha terenów typu „greenfield” zlokalizowanych na Felinie – w południowo-wschodniej części miasta, w pobliżu lotniska oraz węzła komunikacyjnego Lublin – Felin” w ciągu drogi ekspresowej S12/S17.

W 2009 roku strefa została poszerzona o 10 ha terenów po byłych zakładach Daewoo na Tatarach, a w 2010 r. o kolejne 37 ha gruntów zlokalizowanych wzdłuż ul. Rataja, w bezpośrednim sąsiedztwie dotychczasowych terenów inwestycyjnych przy ul. Vetterów. Na podstawie otrzymanego Zezwolenia Ministra Gospodarki przedsiębiorca podejmujący działalność na terenie podstrefy nabywa prawo do korzystania z pomocy publicznej. Wydano dotychczas 24 takie zezwolenia, na podstawie których 11 firm zrealizowało już planowane inwestycje o wartości 511 mln złotych, zatrudniając łącznie 1187 osób (w tym 736 to nowo utworzone miejsca pracy, a 451 to miejsca utrzymane). W 2014 r. miasto Lublin wyraziło zgodę na włączenie do obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec gruntów zlokalizowanych o powierzchni ok. 12,4 ha położonych w dzielnicy Wrotków (użytkowane przez zakład Lubella sp. z o.o.).

## **6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

W Lublinie siedzibę ma Wojewódzka Komenda Policji oraz istnieje Komenda Miejska i 8 Komisariatów. Wskaźnik wykrywalności ogólnej we wszystkich kategoriach przestępstw na terenie miasta kształtował się w 2011 r. na poziomie 54,7 % i systematycznie rośnie (w 2007 r. wynosił 43,4%). Przeważają przestępstwa kryminalne, które stanowią 80,9 %, obserwuje się jednak spadek przestępczości o tym charakterze, jak i wzrost wykrywalności w tej kategorii (w 2007 r – 34,1%, a w 2011 r. 46,3%). Komenda Miejska Policji działa w granicach administracyjnych lubelskich powiatów obejmujących miasto oraz przyległe gminy miejsko – wiejskie i wiejskie.

Z policją współpracuje Straż Miejska, między innymi poprzez wymianę informacji o zagrożeniach, realizację zabezpieczenia zgromadzeń, imprez artystycznych, rozrywkowych, sportowych i innych.

Wspólnymi działaniami w zakresie ładu i porządku publicznego objęto obszar Zalewu Zemborzycyckiego. Porządku i bezpieczeństwa pilnuje także Komenda Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, której terenem działania jest Lublin i powiat lubelski. Na terenie miasta w 2011 r. odnotowano ponad 3000 zdarzeń, z czego pożary stanowiły 55% wszystkich interwencji, miejscowe zagrożenia 43%, a alarmy fałszywe 2%. Ważną rolę odgrywa tu sieć jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych funkcjonujących w ramach Krajowego Systemu Ratowniczo – Gaśniczego. Jednostek tych jest obecnie 20, w każdej gminie powiatu lubelskiego co najmniej jedna. W Lublinie swoją siedzibę ma OSP Lublin i OSP Głusk oraz Wojewódzki Związek



Ochotniczych Straży Pożarnych RP.

W mieście istnieje również placówka Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej z siedzibą w Chełmie oraz Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, która właściwa jest w sprawach ochrony bezpieczeństwa wewnętrznego państwa i jego porządku konstytucyjnego. Większość jednostek zajmujących się bezpieczeństwem ludności, za wyjątkiem Komisariatów Policji, Jednostek Ratowniczo - Gaśniczych Straży Pożarnej i Aresztu śledczego, zlokalizowana jest w centrum. Zgodnie z informacjami zawartymi w „Miejskim planie reagowania kryzysowego”, zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców miasta, a także dla środowiska, stanowią substancje chemiczne takie jak: amoniak, chlor, propan-butan, kwas siarkowy, kwas solny, kwas azotowy, kwas fosforowy, dwutlenek siarki i benzen, stosowane w procesie produkcyjnym. Zagrożenie może nastąpić w wyniku pożaru, wycieku substancji niebezpiecznych lub uwolnienia się toksycznych gazów na skutek awarii systemu zabezpieczeń i w czasie transportu. Niebezpieczne substancje transportowane są koleją (obserwuje się dużą liczbę takich transportów) oraz drogami krajowymi nr: 17, 19 i 12. Ryzyko zagrożenia życia ludzkiego lub dużych szkód w środowisku naturalnym w wyniku awarii przy transporcie jest wysokie. Skutki wypadków w zakładach przemysłowych, ze względu na obowiązujące systemy zabezpieczeń są znacznie mniejsze. Natomiast skażenie substancjami promieniotwórczymi jest bardzo mało prawdopodobne. W obszarze miasta istnieje co prawda 9 zakładów, w których eksploatowane są urządzenia zawierające materiały promieniotwórcze, jednakże ich ilość nie stwarza większego zagrożenia radiacyjnego.

W zakresie bezpieczeństwa energetycznego Lublin, podobnie jak inne miasta na terenie kraju cechuje się nie najlepszym stanem infrastruktury energetycznej i niskim stopniem dywersyfikacji źródeł energii. Choć z roku na rok produkcja energii ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna, biomasa, biogaz) wzrasta, to jej udział w ogólnym zapotrzebowaniu na energię jest znikomy.

Lublin narażony jest na podtopienia i powodzie w obszarze dolin rzecznych. Metodą zapobieżenia zagrożeniom jest opracowanie mpzp chroniącym obszary zagrożone przed zabudową i retencjonowanie nadmiaru wód (zał.23: Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; zał.24: Instytucje związane z bezpieczeństwem i porządkiem publicznym).

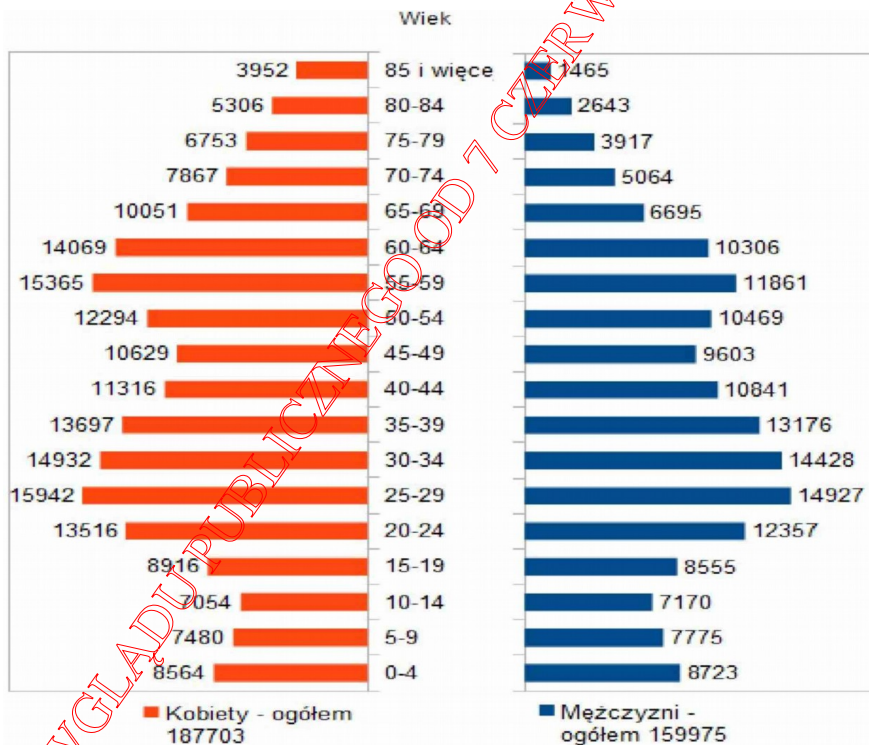
## **7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA**

### **7.1. Demografia**

Miasto Lublin w 2012 r. zamieszkiwało 347 678 mieszkańców. W latach 2000 – 2012 liczba ludności zmniejszyła się o ponad 10 tys. mieszkańców (tj. o ponad 3%). Jakkolwiek ubytek liczby ludności jest stosunkowo niewielki, to obserwuje się jego duże zróżnicowanie przestrzenne.

Średnia gęstość zaludnienia wynosi 2,3 tys. osób/km<sup>2</sup> i jest również mocno zróżnicowana w przestrzeni. Największą gęstością zaludnienia (ponad 10000 os/km<sup>2</sup>) cechują się tereny położone w centrum i starsze dzielnice mieszkaniowe wielorodzinne: Kalinowszczyzna, Osiedle LSM, Rury i Czuby. Natomiast najmniejsza gęstość zaludnienia występuje na terenach peryferyjnych: Felin, Hajdów, Świdniczek, Biskupie, Trześniów, Zemborzyce i Węglinek (zał.25: Gęstość zaludnienia).

Zauważalna jest następująca korelacja - wysoką gęstością zaludnienia charakteryzują się tereny, gdzie występuje największy ubytek liczby ludności, natomiast niska gęstość występuje w terenach o największym wzroście liczby ludności. Wynika z tego, iż ludność z terenów gęsto zaludnionych - centrum, gdzie komfort zamieszkania według obecnych standardów jest niski, przenosi się na tereny peryferyjne. Decydować o tym może pozornie większa atrakcyjność dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, wyrażająca się między innymi: korzystnymi warunkami klimatycznymi, krajobrazowymi, mniejszym natężeniem ruchu komunikacyjnego, hałasu itp (zał.26: Zmiany liczby ludności w latach 2006 - 2010).



Pyramida wieku, źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z roku 2012.

W oparciu o czynniki demograficzne, takie jak przyrost naturalny i saldo migracji Lublin (wg typologii J. Webba) charakteryzuje się ubytkiem liczby ludności, gdzie ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez nieznacznie dodatni przyrost naturalny. Cechą charakterystyczną w ruchach migracyjnych w ostatnich latach jest to, że odpływ ludności z Lublina jest większy niż do innych miast.

Analizując ludność miasta pod względem wieku należy stwierdzić, że udział osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszył się w latach 2000 – 2010 z 21,1% do 16,2%, natomiast udział

ludności w wieku poprodukcyjnym (kobiety powyżej 60 lat, mężczyźni powyżej 65 lat) wzrósł z 14,1% do 18%. W najbliższych latach wiek emerytalny osiągną roczniki z pierwszego wyżu powojennego, co spowoduje gwałtowny wzrost liczby ludności „starej”. Przestrzenny rozkład tej grupy ludności jest znacznie zróżnicowany: od 6,2% w obrębie Sławinek Wieś do ponad 30% na osiedlu LSM i Głusk. Generalnie centrum w skali miasta charakteryzuje się wyższym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym (zał.27: Ludność w wieku poprodukcyjnym). Zróżnicowanie wiekowe ludności pod względem płci odpowiada tendencjom występującym w skali kraju.

Pod względem struktury wykształcenia Lublin dysponuje wykształconą kadram, która powinna znaleźć zatrudnienie w administracji publicznej, samorządowej, rządowej, nauce oraz produkcji. Zgodnie z danymi ze spisu powszechnego w roku 2011 aż 30% mieszkańców ma wykształcenie wyższe, przy średniej dla kraju 17%. Wysoki jest także udział osób z wykształceniem średnim i policealnym 37%. Natomiast niższy niż w kraju jest udział osób z wykształceniem zawodowym zasadniczym oraz podstawowym.

Na podstawie informacji zawartych w Narodowym Spisie Powszechnym z 2011 r., Główny Urząd Statystyczny opracował w 2014 r. prognozy ludności (do roku 2050) określające bilanse liczby i struktury ludności z uwzględnieniem zmian spowodowanych ruchem naturalnym, migracjami. Poniżej zawarto wyniki prognozowanych zmian w strukturze ludności m. Lublin (wg prognozy ludności GUS):

Lata	Ogółem	Grupa produkcyjna		
		Wiek przedprodukcyjny	Wiek produkcyjny	Wiek poprodukcyjny
2020	333625	53584	205138	74903
2025	325204	50962	196079	78163
2030	314936	45405	191879	77652
2035	303125	41342	186176	75607
2040	290598	37739	178177	74682
2045	277978	35456	163669	78853
2050	265480	34004	146478	84998

Prognoza struktury ludności m. Lublin wg grup produkcyjnych do roku 2050, źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Określona powyżej prognozę demograficzną GUS przyjęto jako wariant pesymistyczny potrzeb i możliwości rozwoju Lublina. Zgodnie z nim, na przestrzeni najbliższego półwiecza, liczba ludności miasta spadnie o prawie 22% obecnego stanu, przy czym o prawie 42% wzrośnie udział grupy ludności w wieku poprodukcyjnym w strukturze ludności. Wobec czego, wskazuje się na stały spadek liczby ludności m. Lublin (o ok. 0,6% rocznie) stanowiący wartość wynikową salda migracji oraz ruchów naturalnych ludności. Należy przewidywać, że struktura ludności pod względem płci i wieku, utrzymywać będzie tendencje zmierzające do wykształcenia się struktury społecznej o

charakterze regresywnym, którą cechuje znaczący wzrost obciążeń demograficznych dla kolejnych pokoleń, głównie pod względem potrzeb społecznych i ekonomicznych.

Jednakże, w nawiązaniu do podejmowanych w ostatnich latach działań z zakresu poprawy struktury społeczno-ekonomicznej należy brać pod uwagę możliwość zaistnienia wariantu optymistycznego odnośnie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Lublin. Zakłada się, że w celu zapobieżenia prognozowanej zapaści demograficznej realizowane będą programy z zakresu polityki prorodzinnej, które powinny przyczynić się pośrednio do podejmowania decyzji o posiadaniu większej liczby dzieci. Oprócz tego, od dłuższego czasu finansowo wspierane są inicjatywy posiadania własnego mieszkania (w szczególności względem rodzin) oraz inicjatyw gospodarczych wzmacniających poziom oraz aktywność ekonomiczną, w szczególności w ramach obszarów ujętych w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Realizacja wszystkich tych programów może w perspektywie wieloletniej spowodować odwrócenie niekorzystnych trendów demograficznych, w tym utrzymania dodatniego przyrostu naturalnego oraz poprawy warunków zamieszkiwania i rynku pracy, niwelując ujemne saldo migracji (wewnętrznych, zewnętrznych). W odniesieniu do prognoz ogólnokrajowych (wg wariantu optymistycznego) można szacować, że do 2050 r. liczba ludności miasta Lublin jako ośrodka metropolitalnego może wzrosnąć o 10 %, w stosunku do stanu istniejącego.

## 7.2. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe w roku 2009 obejmowały 136 537 lokali. W stosunku do roku 2005 były większe o 4,4%. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców „ludności faktycznej”, ilość mieszkań wynosiła 408,6 i była większa niż w roku 2005 o 5,4%. Lublin pod względem ilości mieszkań skupia prawie 20% zasobów mieszkaniowych województwa lubelskiego. Aktualnie podstawową formą organizacyjną mieszkalnictwa jest **zabudowa wielorodzinna** (obejmująca tradycyjną zabudowę śródmiejską oraz osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej), skupiająca 109 466 mieszkań - 80,3% ogółu zasobów (dane na rok 2009). Największe skupiska zabudowy wielorodzinnej znajdują się w rejonach: Rury – 28,4%; Śródmieście - 19,5 %; Lemszczyzna - 18,1%; Kalinowszczyzna - 14,6 %; a najmniejsze: Dziesiąta - 8,1 %; Kośminek - 8,0 %.

Drugą pod względem liczebności formą organizacji mieszkalnictwa w mieście jest **zabudowa jednorodzinna** (osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, niezorganizowane grupy zabudowy, oraz zabudowa siedliskowa przekształcająca się w jednorodziną niezorganizowaną), skupiająca 27 071 mieszkań - 19,8% zasobów mieszkaniowych. Największe skupisko zorganizowanych form zabudowy jednorodzinnej obejmuje rejon: Sławinek – 25,0%, Dziesiąta - 20,6 %, Kośminek - 15,2%, Śródmieście - 11,5%, Kalinowszczyzna - 10,1%, a najmniejsze: Rury – 7,9%; Lemszczyzna – 4,9 %. W pozostałych rejonach - Zemborzyce i Zadębie, zabudowa



mieszkaniowa występuje w formie siedliskowej i nie przekracza 3% zasobów. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2009 roku wyniosła 59,3 m<sup>2</sup>, względem roku 2005 wzrosła o 0,8 m<sup>2</sup> i o 5,9 m<sup>2</sup> w stosunku do roku 1998. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na rok 2009 w zabudowie jednorodzinnej to ok. 82,8 m<sup>2</sup>, a w budynkach wielorodzinnych ok. 51,8 m<sup>2</sup>. W tym samym roku liczba osób przypadających na jedno mieszkanie wynosiła 2,45 i w stosunku do roku 2005 zmalała o 0,13 osoby. Zaludnienie mieszkań wykazuje tendencję spadkową, równocześnie, ze względu na funkcje akademickie, duży jest odsetek ludności zamieszkałej czasowo. W nawiązaniu do danych statystycznych GUS, szacuje się, że w 2015 r. zasoby mieszkaniowe miasta Lublin obejmowały 147 554 lokali mieszkalnych zajmujących łącznie 8 863 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **7.2.1. Przekształcenia własnościowe**

W pierwszym okresie przekształceń własnościowych tj. w latach 1998 – 2005 (7 lat) sprywatyzowano ok. 5 700 mieszkań głównie w domach wielorodzinnych, w zasobach komunalnych i zakładowych - 96,9 %. Mieszkania spółdzielcze stanowiły zaledwie 3,1% sprywatyzowanych zasobów. W okresie tym do użytku oddano 12 870 nowych mieszkań - 2,3 raza mniej niż sprywatyzowano. W drugim okresie przekształceń własnościowych tj. w latach 2006 – 2009 (3 lata) przekształcono w pełną własność prywatną ok. 28 000 mieszkań, głównie spółdzielczych - 90,7%, komunalnych - 5,5%, innych podmiotów – 2,7%, a tylko 1,1% zakładowych. W tym czasie 4,5 raza więcej mieszkań sprywatyzowano niż oddano nowych (6230). Także w Polsce prywatyzacja ponad dwukrotnie przekroczyła liczbę oddanych do użytku nowych mieszkań. Dokonywano wtedy również przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, lokal mieszkalny pozostawał własnością spółdzielni mieszkaniowej, co stanowiło etap pośredni w dążeniu do prywatnej własności.

### **7.2.2. Przyrost mieszkań - mieszkania oddane do użytku**

W latach 1998 – 2005 średnio-rocznie w Lublinie oddawano do użytku około 1609 mieszkań, co stanowi 51,5 % wszystkich mieszkań wybudowanych w miastach województwa lubelskiego. W analogicznym okresie, wg kryterium własności, największy udział w przyroście mieszkań nowych zarejestrowano w zasobach spółdzielni mieszkaniowych - 42,9 %, dla porównania w miastach województwa - 35,6 % a w miastach w kraju - 24,6 %. W zasobach innych podmiotów (w tym deweloperów) było 32% (23% w miastach województwa i 28,2% w miastach w Polsce). Stosunkowo mały przyrost mieszkań obserwowano we własności osób fizycznych - tylko 16,6% mieszkań oddanych (miasta województwa 33,1% i miasta w kraju 36,6 %). Natomiast w okresie od 2006 do 2009 roku w mieście oddano do użytku 6 229 mieszkań, z czego 83,4%

w zabudowie wielorodzinnej. Średnio rocznie było to ok. 1 560, co stanowiło 27% w ogólnej ilości mieszkań wybudowanych w tym okresie w województwie lubelskim. Najwięcej nowych mieszkań, bo aż 63,2% przybyło w zasobach innych podmiotów (w tym deweloperów) - w miastach województwa 42,2%, w miastach Polski 53,4%. Zaobserwowano spadek udziału mieszkań oddanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, wyniósł on 14%, ale był wyższy o 4% niż w miastach w województwie i o 6,5% niż w miastach w Polsce. Najwięcej mieszkań oddano w rejonach Rury - 29,9%, Kalinowszczyzna - 19,5% i Dziesiąta - 15,5%. W zabudowie jednorodzinnej do użytku oddano 16,6% mieszkań, najwięcej z nich w rejonach: Sławinek - 45,7%, Kalinowszczyzna - 15,5% i Dziesiąta - 12,2%.

Średnia powierzchnia użytkowa oddanych w tych latach mieszkań przekraczała średnią dla miast województwa zarówno dla budownictwa indywidualnego, deweloperskiego, komunalnego jak i spółdzielczego, a dla mieszkań w budownictwie indywidualnym (162,4 m<sup>2</sup>) znacznie przekroczyła średnią powierzchnię użytkową w Polsce (140,4 m<sup>2</sup>). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2010 wynosiła 1 751, o 28,6% więcej niż w roku 2009, ale o 25,4% mniej niż w roku 2008. Podstawowymi miernikami w rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności, która w Lublinie w 2010 r. wyniosła **5,0**. Jest to najwyższy wskaźnik spośród odnotowanych w tym roku dla miast na prawach powiatu na Lubelszczyźnie i wyższy o 1,0 od wyliczonego dla Lublina w roku 2006.

Jako wskaźnik zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przyjmowana jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 zawartych małżeństw, w 2010 r dla Lublina wynosiła 895 - o 234 więcej niż w 2006 r. Liczba ta była również istotnie większa niż w pozostałych powiatach grodzkich Lubelszczyzny. Zgodnie z danymi zawartymi w Banku Danych Lokalnych GUS, w latach 2010-2015 zasoby mieszkaniowe powiększyły się o 11 017 nowo oddanych mieszkań, zajmujących łącznie 766 669 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym: (1) 1693 mieszkań spółdzielczych - 97 451 m<sup>2</sup> pow. użytk.; (2) 219 mieszkań komunalnych - 9 772 m<sup>2</sup> pow. użytkowej; (3) 267 mieszkań społecznych czynszowych - 11 495 m<sup>2</sup> pow. Użytkowej.

Pozostałe zasoby stanowią 8838 mieszkania indywidualnych inwestorów, które zajmują łącznie 647 951 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, z czego 6172 mieszkania zajmujące powierzchnię 371 355 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, było budowanych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Wobec czego, podstawowe wskaźniki dotyczące mieszkań oddanych do użytkowania (w 2015 r.), prezentują się w następujący sposób: (1) liczba mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 mieszkańców wynosiła 5,38; (2) przypadało 1136 mieszkań / 1000 małżeństw; (3) przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 66,3 m<sup>2</sup>.

### 7.2.3. Pozwolenia na budowę

W roku 2010 wydano na terenie Lublina pozwolenia na budowę 252 nowych budynków mieszkalnych dla około 1 600 mieszkań, mniej o 6,2% niż w 2009, więcej o 3,8% niż w 2008, i mniej aż o 28,3% niż w rekordowym 2007 roku. Taka ilość pozwoleń wskazuje na utrzymanie się dynamiki średniej ilości mieszkań oddawanych do użytkowania w roku, na przestrzeni lat 2006-2010. Przewiduje się, że 83,6% mieszkań powstanie w budynkach wielorodzinnych, przy czym aż 67,7% z nich mają stanowić mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem, a tylko 14,7% na powiększenie zasobów inwestorów indywidualnych i 17,6% dla spółdzielni. Dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto wskazują, że w najbliższym czasie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego nie ulegną radykalnym zmianom. Dane za pierwsze półrocze 2011r. są o 10,6% wyższe, niż w analogicznym okresie roku 2010. W dłuższej perspektywie czasowej najprawdopodobniej umocni się pozycja budownictwa deweloperskiego. W okresie lat 2011-2015 na cele mieszkaniowe zostały wydane pozwolenia na budowę (dane wg BDL GUS): (1) 147 pozwoleń w zakresie realizacji 208 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie 9120 lokali mieszkalnych i 504541 m<sup>2</sup> pow. użytkowej; (2) 145 pozwoleń odnośnie realizacji 85 budynków, w tym 400 lokali mieszkalnych zajmujących 47011 m<sup>2</sup> pow. użytkowej; (3) 659 pozwoleń dotyczących lokalizacji 691 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej pow. 122 229 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

### 7.3. Rynek nieruchomości i gospodarka gruntami

Przy badaniu rynku nieruchomości przyjęto do analizy transakcje spełniające warunki art. 151 ust.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

Przeanalizowano dane dotyczące rynku nieruchomości z lat 2006-2011. Łącznie w tym okresie zawarto 3018 transakcji przeniesienia praw do nieruchomości, przy czym gros transakcji (49,7%) dotyczyło rynku nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych. Na nieruchomości mieszkaniowe wielorodzinne przypadło 6,0% transakcji, na nieruchomości przeznaczone pod aktywizację gospodarczą 5,0%, a na nieruchomości przemysłowe 0,4%. Rynek podstawowy na terenie miasta Lublin jest rynkiem średnio rozwiniętym, ma na to wpływ kilka podstawowych czynników. Najwięcej terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego przewidzianych jest pod zabudowę mieszkaniową (wielo- i jednorodzinna) – 25,5%, natomiast pod zabudowę przemysłową, produkcyjną i aktywności gospodarczej – 16,2% powierzchni. Znaczną powierzchnię zajmują tereny komunikacji i infrastruktury – łącznie 22,76% oraz zieleni, wód powierzchniowych i rolnictwa – w sumie 23,7%. Pozostałe obszary zajmują usługi oraz tereny specjalne i obszary mieszane - aktywności gospodarczej z funkcją mieszkaniową. O ile tereny mieszkaniowe i usługowe zlokalizowane są na całym obszarze miasta, o tyle grunty o funkcji przewidzianej oraz faktycznie użytkowane pod aktywizację gospodarczą, w tym przemysł, zlokalizowane są w wyodrębnionych grupach. Największy obszar (w tym SSE) obejmujący łącznie ok. 800 ha zawiera się pomiędzy ulicami: Witosza, Mełgiewską i Turystyczną. Drugim tego typu obszarem są grunty położone w terenie, dla którego nie obowiązuje obecnie żaden plan zagospodarowania przestrzennego - pomiędzy ul. Zemborzycką, Diamentową i Krochmalną – ok. 300 ha. Trzeci zwarty obszar - Bursaki zlokalizowany jest pomiędzy al. Spółdzielczości Pracy, ulicami: Związkową, Choiny i Do Dysa – ok. 100 ha. Poza tym ok. 150 ha rozdrobnionych terenów pod aktywizację gospodarczą zlokalizowanych jest w obszarach objętych planem, w zachodnim i północno- wschodnim rejonie miasta. Niestety, dostępność tych terenów oraz ich uzbrojenie nie zawsze umożliwia rzeczywiste ich wykorzystanie i dopiero ostatnie lata przyniosły poprawę w tym zakresie. Realizacja obwodnicy Lublina w ciągu drogi S 17 skutkuje ożywieniem w obszarze położonym wzdłuż ulicy Mełgiewskiej. Powoli zaczynają przynosić efekty działania związane z powstaniem Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Euro – Park Mielec – podstrefa Lublin”. Kolejne pozytywne skutki zaczynają być widoczne w obszarze przemysłowym Bursaki, był on przez bardzo długi czas zaniedbany i niedoinwestowany, ze złą obsługą komunikacyjną, a przez to i niewykorzystany. Realizacja ul. Do Dysa umożliwiła prawidłowe skomunikowanie tego obszaru, co pozytywne wpłynie na jego dalszy rozwój. Odrębnym zagadnieniem są tereny zlokalizowane przy ul. Zemborzyckiej, Diamentowej, Wrotkowskiej i Krochmalnej – w znacznej mierze już zagospodarowane. Z jednej strony przedsiębiorstwa, które są tam zlokalizowane, z uwagi na swoją specyfikę i zainwestowanie, mają małe, o ile nie żadne możliwości na zmianę lokalizacji (m.in.: EC Lublin Wrotków, „LUBELLA”, baza paliw płynnych PKN „ORLEN”), co powoduje brak możliwości zmiany przeznaczenia tego obszaru. Z drugiej strony niekorzystne rozwiązania komunikacyjne ograniczają możliwości rozwojowe. Jediną pozytywną cechą pod względem komunikacji jest istniejąca tu sieć bocznic kolejowych. Innym, istotnym elementem wpływającym na rynek nieruchomości jest siła nabywcza potencjalnych inwestorów, a ta w Lublinie jest na średnim poziomie w stosunku do pozostałych miast Polski. Ma to swoje odbicie także w cenach jednostkowych osiągniętych na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych. Jest jednak szansa, że rozwój obszarów przewidzianych pod aktywizację gospodarczą, a w szczególności



przemysł spowoduje wzrost siły nabywczej mieszkańców miasta i rozwój rynku nieruchomości, w tym głównie komercyjnych. Dlatego też już aktualnie wskazane by było przystąpienie do projektowania i przygotowywania terenów związanych z działalnością gospodarczą.

#### **7.4. Uwarunkowania wynikające z możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Mając na uwadze wnioski wynikające z przeprowadzonych analiz, prognoz demograficznych oraz z treści art. 9 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” już na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy istnieje konieczność oceny ekonomicznych skutków rozwiązań przyjętych w studium. Jest to szczególnie istotne dla terenów, dla których zapisy w aktualnie obowiązującym studium dopuszczają tylko produkcję rolną bez prawa nowej zabudowy. Niezwykle ważne dla gmin jest zbilansowanie wydatków i dochodów świadczące o wewnętrznej równowadze planu budżetowego przy uwzględnieniu realizacji inwestycji w cyklu wieloletnim. Wiąże się z tym występowanie lat z budżetem deficytowym. Dlatego tak istotne jest aby wydatki przeznaczone zostały na realizację zadań, które mają swoje uzasadnienie. Rozdysponowując środki z budżetu należy ustalić jakie można z tego uzyskać korzyści społeczne i gospodarcze. W aktualnym systemie prawnym, przesądzenia zawarte w planach miejscowych wpływają bezpośrednio na budżet gminy.

Racjonalna gospodarka przestrzenna powinna z jednej strony przynosić realne korzyści finansowe pod postacią wzrostu dochodów stałych, wieloletnich – podatki od nieruchomości, udział w podatku PIT i CIT, a także dochodów jednorazowych – opłata planistyczna, opłaty adiacenckie, podatek od czynności cywilno - prawnych oraz optymalizować koszty związane z transformacją. Koszty te również można podzielić na stałe i jednorazowe. Do stałych należy zaliczyć – utrzymanie infrastruktury technicznej i drogowej, utrzymanie infrastruktury społecznej, utrzymanie transportu publicznego, utrzymanie terenów publicznych. Do jednorazowych należy zaliczyć – zakup gruntów pod cele publiczne, odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości, realizację infrastruktury technicznej i drogowej, realizację infrastruktury społecznej, urządzenie terenów publicznych. Nieefektywne zagospodarowanie przestrzeni, polegające przede wszystkim na żywiołowym i nieskoordynowanym uruchamianiu nowych terenów pod zabudowę (zjawisko rozpraszania procesów urbanizacji), spowoduje znaczne straty dla budżetu miasta, stanowiąc jednocześnie zagrożenie dla prawidłowego jego rozwoju. Straty te to przede wszystkim:

→ koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszty budowy infrastruktury technicznej na terenach,

które nie będą zabudowane w ogóle lub będą zabudowane ekstensywnie;

- koszty utrzymania infrastruktury technicznej o niskim wskaźniku wykorzystania;
- koszty wykupu gruntów oraz koszty budowy infrastruktury społecznej na terenach, które będą zabudowane ekstensywnie;
- koszty utrzymania infrastruktury społecznej o niskim wskaźniku wykorzystania, znaczna liczba małych szkół, przedszkoli, ośrodków kultury – wysokie jednostkowe koszty utrzymania;
- konieczność utrzymania komunikacji miejskiej o niskim wskaźniku wykorzystania;
- utrata opłaty planistycznej – możliwość wszczynania postępowań tylko dla nieruchomości zbytych w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie;
- nieproporcjonalnie niskie opłaty adiacenckie z tytułu realizacji infrastruktury technicznej w stosunku do zainwestowanych środków;
- degradacja gruntów rolnych możliwych do dalszej uprawy, np. na potrzeby ogrodnictwa.

Między innymi, jednym z zagrożeń rozpraszania procesów urbanizacji w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest możliwość zrealizowania zabudowy mieszkaniowej jako głównego sposobu zagospodarowania, na obszarach predysponowanych pod lokalizację innych funkcji, np. aktywności gospodarczej (usług, produkcyjno-magazynowych), turystyczno-rekreacyjnych, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, przyrodniczo-krajobrazowych.

Dlatego istotne jest poznanie wpływu rozproszenia zabudowy na wielkość środków publicznych jakie muszą zostać poniesione na zaspokojenie potrzeb mieszkańców tych nieruchomości. Dokonano próby określenia wielkości nakładów jednostkowych niezbędnych do poniesienia w przypadku terenów o znacznym stopniu zainwestowania oraz dla terenów o słabych powiązaniach drogowych i szczątkowym uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną oraz bez infrastruktury społecznej. Wartości w przeliczeniu na jednego nowego mieszkańca są następujące (koszty nowych inwestycji bez kosztów utrzymania):

- w przypadku terenów już w znacznym stopniu zainwestowanych - 5 520 zł/os
- w przypadku terenów o słabych powiązaniach drogowych i szczątkowym uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną oraz bez infrastruktury społecznej – 13 120 zł/os.

Powyższe wyliczenia są słuszne dla obszarów, które zostaną w okresie 10 – 15 lat zagospodarowane i co się z tym wiąże zamieszkałe. O ile w przypadku powyższym stosunek nakładów wyniesie 1 : 2,38, to w sytuacji kiedy zostanie zwiększony dalszy dopływ nowych terenów mieszkaniowych (w przypadku, gdy aktualnie istnieje znaczna nadwyżka terenów o funkcji mieszkaniowej), różnica pomiędzy tymi obszarami zmieni się i to znacznie. Szacowany stosunek nakładów wzrośnie do 1 : 9,00. Wnioski są jednoznaczne. Dopuszczenie do powstania innych form zabudowy niż zorganizowanych struktur osadniczych doprowadzi do powstania dodatkowych

kosztów powyżej tych, które poniesiono by na przygotowanie takiej samej ilości działek budowlanych w terenie zwartym pod względem zabudowy. Dodatkowo należy liczyć się z koniecznością dowożenia do szkół, zaś mieszkańcy powinni liczyć się z brakiem udroźnienia dróg dojazdowych w okresie silnych opadów śniegu w zimie oraz z utrudnieniami dnia codziennego – znaczne odległości do centrów handlowych i usługowych, które z reguły umiejscowione są w bezpośrednim sąsiedztwie dużych struktur osadniczych. Dla władz miasta prędzej czy później stanie się to znaczną, nieracjonalną uciążliwością. Przy stosunkowo małym zwiększeniu dochodów z tych obszarów powstanie konieczność ponoszenia znacznych nakładów na bieżące utrzymanie i remonty sieci uzbrojenia oraz dróg.

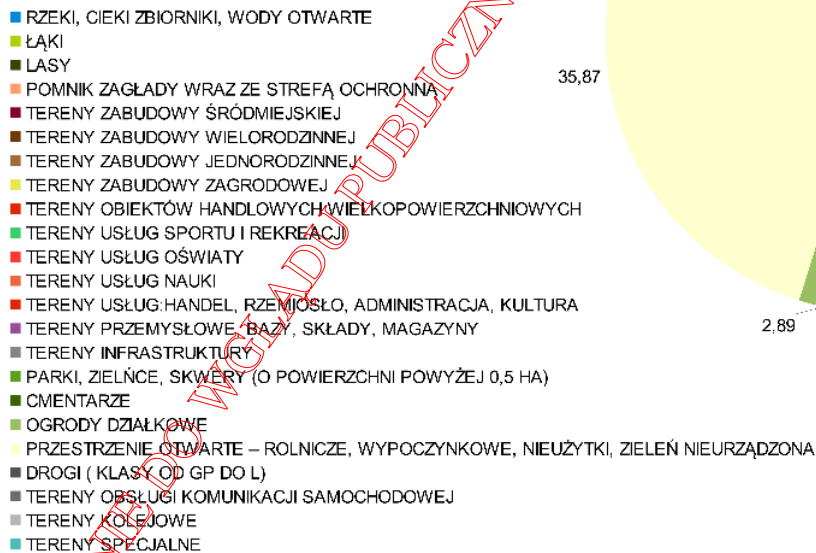
Konsekwencją tego stanu będzie konieczność podnoszenia podatków oraz innych opłat - woda, ścieki, odpady, bilety komunikacji, itp. co spowoduje dalszy odpływ mieszkańców oraz firm do ościennych gmin i dalszą utratę dochodów. Reasumując należy stwierdzić, że bezkrytyczne uwzględnianie wniosków składanych przez właścicieli poszczególnych nieruchomości, z których zdecydowana większość chce przeznaczyć część swoich działek pod sprzedaż na cele budowlane, doprowadzi miasto do nieuzasadnionych wydatków. Jak długo pojęcie „interes miasta” będzie kojarzył się tylko z interesem właściciela terenu lub dewelopera i jego bezpośredniego otoczenia a nie z całym miastem jako takim, tak długo będą wzrastały wydatki (w postępie geometrycznym) na cele nieuzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia miasta jako całości. I to w postępie geometrycznym. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (realnie wykorzystane) wyrażony w powierzchni użytkowej terenów (dla danej funkcji urbanistycznej), w podziale na funkcje zabudowy:

PRZEZNACZENIE TERENÓW	ha	% pow. miasta
TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	76,45	0,52
TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ	1021,21	6,93
TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ	1362,78	9,00
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	220,09	1,49
TERENY OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH	114,41	0,78
TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI	148,46	1,01
TERENY USŁUG OŚWIATY	187,59	1,27
TERENY USŁUG NAUKI	94,12	0,64
TERENY USŁUG HANDLU, RZEMIOSŁA, ADMINISTRACJI I KULTURY	605,24	4,10
TERENY PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY	773,48	5,25

Pozostałe tereny - nie ujęte w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę:

PRZEZNACZENIE TERENÓW	ha	% pow. miasta
RZEKI, CIEKI, ZBIORNIKI WODY OTWARTE	352,41	2,39
ŁĄKI	379,92	2,58
LASY	1681,00	11,40
POMNIK ZAGŁADY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ	102,43	0,69
PARKI, SKWERY, ZIELEŃCE (O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5ha)	356,63	2,42
CMENTARZE	96,04	0,65
OGRODY DZIAŁKOWE	425,94	2,89
PRZESTRZENIE OTWARTE - ROLNICZE, OGRODNICZE, WYPOCZYNKOWE, NIEUŻYTKI, ZIELEŃ NIEURZĄDZONA	5291,94	35,87
DROGI (KLAS OD GP DO L)	931,90	6,32
TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ (DWORCE, PRZYSTANKI, PARKINGI ITP.)	102,82	0,70
TERENY KOLEJOWE	232,79	1,58
TERENY SPECJALNE	103,72	0,7

BILANS POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH TERENÓW



Analiza wskaźników mieszkaniowych m. Lublin w odniesieniu do krajów wskazuje, że stopień nasycenia mieszkaniami obrazujący wskazuje prawie 2-krotnie niższe ilościowe ujęcie standardu mieszkaniowego niż w krajach Unii Europejskiej o wysokim poziomie budownictwa mieszkaniowego (np. RFN) – Milczek M. „Standard mieszkaniowy w Polsce na tle państw



sąsiednich, członków Unii Europejskiej”. Dla przykładu, wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w Lublinie wynoszący 24,3 m<sup>2</sup>/os. (2009 r.) jest znacząco niższy niż w Niemczech – 42,9 m<sup>2</sup>/os., Danii – 51,4 m<sup>2</sup>/os., Luksemburgu – 66,3 m<sup>2</sup>/os. Świadczyła o tym, m. in. średnia powierzchnia mieszkania: w Lublinie – 59,3 m<sup>2</sup> (2009 r.), Niemcy – 90,2 m<sup>2</sup>, Dania – 114,4 m<sup>2</sup> czy Luksemburg – 133,5 m<sup>2</sup>. W nawiązaniu do powyższych wskaźników mieszkaniowych i demograficznych (wg wariantu optymistycznego), przewiduje się w perspektywie najbliższych 30 lat wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania do wartości 40m<sup>2</sup>/os., przy jednoczesnym wzroście liczby ludności o 10% w stosunku do stanu istniejącego (374 800 osób). Wobec czego, zakłada się znaczący wzrost zapotrzebowania powierzchni użytkowej mieszkań ok. 500 000 m<sup>2</sup>/rocznie, a wraz z nim powierzchni użytkowej obiektów związanych z prowadzeniem aktywności gospodarczej (usługowej, produkcyjnej, składowo-magazynowej) – na poziomie 265 650 m<sup>2</sup>/rocznie. W wyniku czego, sformułowano maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę [M] w perspektywę najbliższych 30 lat (przy uwzględnieniu możliwości zwiększenia o 30% zapotrzebowania na nową zabudowę ze względu na niepewność procesów rozwojowych), które wynosi  $M = 22\,961\,500$  m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy, z czego na: (1) funkcję mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną) – 14 992 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; (2) funkcję aktywności gospodarczej (usługowej, produkcyjnej, składowo-magazynowej) – 7 969 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Mając na uwadze, strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta oraz stanu planistycznego (pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego), szacuje się, iż chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 950 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z czego: (1) 650 000 m<sup>2</sup> pod realizację zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną); (2) 300 000 m<sup>2</sup> pod realizację zabudowy związanej z funkcją aktywności gospodarczej (usługową, produkcyjną, składowo-magazynową).

Odnosnie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (rezerwy terenowe), szacuje się możliwość realizacji 10 462 920 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy: (1) 6 167 920 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pod zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną, jednorodziną); (2) 4 295 000 m<sup>2</sup> pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą (usługową, produkcyjną, składowo-magazynową). Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę [M] z sumą chłonności obszarów wyrażających możliwość lokalizowania nowej zabudowy [C], wykazało, że przewiduje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy o łącznej powierzchni 11 584 580 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym: (1) 8 174 080 m<sup>2</sup> pod realizację zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową

(wielorodzinną, jednorodziną); (2) 3 374 500 m<sup>2</sup> pod realizację zabudowy związanej z funkcją aktywności gospodarczej (usługową, produkcyjną, składowo-magazynową), położonej poza obszarami: (1) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej; (2) przeznaczonej w planach miejscowych pod zabudowę. Szacuje się, że w tym celu należy przewidzieć ok. 1900 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej) oraz 800 ha gruntów na tereny związane z aktywnością gospodarczą (usługowe, produkcyjne, składowo-magazynowe). Ponadto dopuszcza się realizację inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych (zlokalizowanych poza obszarami w pkt. 1 i 2). Szacuje się, że potrzeby wszystkich inwestycji miejskich wynikających z konieczności realizacji zadań własnych inwestycji będą dostosowywane do indywidualnych potrzeb i możliwości rozwojowych miasta.

Określając kierunki zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze oprócz prognoz demograficznych, analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz możliwości finansowych również chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Nakazuje się wypełnianie ustawowego wymogu dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach:

- (1) o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- (2) przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Natomiast na innych terenach - wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy - charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **7.5. Program rewitalizacji**

Lublin posiada przyjęty Uchwałą Nr 735/XXIX/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 27 kwietnia 2017 r. Program Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023. Dokument ten stanowi kontynuację poprzedniego programu rewitalizacji z roku 2009, który stanowił aktualizację Lokalnego Programu Rewitalizacji z roku 2005. Poszczególne aktualizacje dokumentu były opracowywane zgodnie z określonymi wytycznymi: (1) wynikającymi z ustaleń Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013 – Program Rewitalizacji dla Lublina (2009), (2) Ministerstwa Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 w celu określenia szczegółowych wymagań dla beneficjentów, którzy zamierzają ubiegać się o środki unijne na rewitalizację.

W Programie Rewitalizacji dla Lublina (2009) wyznaczono 19 obszarów wymagających rewitalizacji (zestawienie w tabeli poniżej).

Dzielnica/obszar		Powierzchnia		Ludność		Podmioty gospodarcze	
Ozn	Nazwa	ha	%	liczba	%	liczba	%
A	Stare Miasto	12	0,08	1.759	0,51	382	0,96
B	Śródmieście	244	1,65	15.398	4,49	4.242	10,72
C	Podzamcze i Czwartek	75	0,51	7.061	2,06	882	2,23
D	Rejon dworca PKP	48	0,33	2.253	0,66	631	1,59
E	Rejon ul. Kunickiego	53	0,38	5.292	1,54	618	1,56
F	Kośminek	37	0,25	3.108	0,91	266	0,67
G	Rejon ul. Łęczyńskiej	75	0,51	2.352	0,69	368	0,93
H	Osiedle Tatarskie	71	0,48	3.496	1,02	361	0,91
I	Rejon ul. Kalinowszczyzna	44	0,30	336	0,10	111	0,23
J	Rejon ul. Krochmalnej	127	0,86	2.030	0,59	202	0,51
K	Zadębie	515	3,49	2.275	0,66	283	0,71
L	Tereny powojenne UMCS przy Al. Kraśnickiej	9	0,06	0	0,00	1	0,00
M	Doliny rzeczne i Głusk	2.040	13,83	199	0,06	63	0,16
N	Tereny LSM	158	1,07	29.261	8,52	2.544	6,43
O	Tereny SM Czechów	130	0,88	36.363	10,59	2.946	7,44
P	Tereny PSM Kolejarski	80	0,54	22.638	6,60	1.447	3,66
R	Tereny RSM Motor	61	0,41	18.484	5,39	1.048	2,65
S	Tereny SM Czuby	134	0,90	36.606	10,66	3.017	7,62
T	Tereny SM Nałkowskich	45	0,31	7.044	2,05	542	1,37
RAZEM		3.958	26,85	195.955	57,10	19.954	50,35

Charakterystyka obszarów, źródło: Program Rewitalizacji dla Lublina (2009).

W momencie delimitacji ww. obszarów, pod uwagę wzięto następujące kryteria:

- stan techniczny zainwestowania terenu,
- poziom bezrobocia,
- inne problemy społeczne (wzrost przestępczości, bezradność społeczna itp.),
- występowanie zjawisk zagrażających środowisku przyrodniczemu,
- występowanie zdegradowanych obszarów przydatnych do ożywienia gospodarczego lub rekultywacji przyrodniczej.

Obszary te można pogrupować i ogólnie scharakteryzować w następujący sposób:

- Stare Miasto i Śródmieście wymagające działań specjalnych jako zespoły zabytkowe, w szczególności dotknięte zaległościami w renowacji historycznej tkanki miejskiej (tzw. „luka remontowa”) i narażone na silną presję wyludnienia i zmiany funkcji mieszkalnych na komercyjne. Są one kluczowe dla kulturowej tożsamości i stanowią centrum miasta, grupując najważniejsze funkcje.
- Tereny tradycyjnej zabudowy o problemach podobnych do wyżej opisanych oraz dość chaotycznego zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem dworców autobusowych i głównego dworca kolejowego, obszary decydujące o obsłudze regionu i kształtujące regionalną

i ponadregionalną rangę i wizerunek miasta (Czwartek, Podzamcze, rejon dworca kolejowego wraz z Placem Bychawskim). Są to potencjalne obszary rozwojowe dla funkcji śródmiejskich i metropolitalnych, a warunkiem ich wykorzystania jest uporządkowanie systemu drogowego i transportu zbiorowego.

- Tereny zaniedbanych dzielnic miasta (w większości XIX wiecznych lub starszych), doprowadzone do degradacji technicznej, społecznej i ekologicznej (ul. Kunickiego, Kośminek, Stare Bronowice, ul. Kalinowszczyzna, Głusk). Pozbawiono je należytej dbałości w ciągu dziesięcioleci, gdyż nie odpowiadały modernistycznym koncepcjom urbanistycznym. Posiadają na ogół dobrą lokalizację i możliwości nadrobienia zaniedbań, o ile wsparciu inwestycji towarzyszyć będą działania aktywizujące społeczność.
- Tereny poprzemysłowe i przemysłowe o niskiej efektywności wykorzystania terenu oraz dotknięte skutkami restrukturyzacji przemysłu, położone wzdłuż linii kolejowej (ul. Krochmalna, Hajdów-Zadębie). Posiadają one znaczący potencjał gospodarczy, wymagający skoordynowanych przekształceń infrastruktury i poprawy warunków środowiskowych.
- Tereny po-wojskowe, oddane do dyspozycji uczelni (przy al. Kraśnickiej) lub wymagające zapewnienia dojazdów, uzbrojenia i rekultywacji w zakresie niezbędnym dla przekształcenia na cele cywilne (w rejonie ul. Nowy Świat).
- Tereny dolin rzecznych (i związanych z nimi wąwozów), jako tereny wymagające rewitalizacji przyrodniczej i częściowo rekultywacji. Kluczowe dla stanu sanitarnego miasta i dostępności terenów rekreacyjnych, a więc mające bezpośredni wpływ na kształtowanie zdrowotności mieszkańców.
- Tereny osiedli mieszkaniowych budowanych od końca lat 60tych ubiegłego wieku, jako duże, monofunkcyjne kompleksy o jednorodnej strukturze zabudowy które stanowią około 50% ogółu zasobów mieszkaniowych miasta. obszary te już uległy degradacji (jak na Tatarach) lub są nią zagrożone.

W odniesieniu do ww. programu rewitalizacji, obowiązujący dokument o charakterze strategiczno-operacyjnym tj. Program Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023 wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. W oparciu o przyjętą metodologię za obszar zdegradowany uznano w pierwszej kolejności: Stare Miasto, rejon dworca PKP, rejon ul. Łęczyńskiej, rejon ul. Kalinowszczyzna, a oprócz tego także: Śródmieście, Podzamcze i Czwartek, Kośminek, rejon ul. Kunickiego, rejon ul. Krochmalnej, Zadębie.

Ostatecznie, w ramach ww. jednostek wyznaczono obszar rewitalizacji, który stanowi obszar zdegradowany cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, mający także wysokie znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Lublin. (zestawienie w tabeli poniżej).



Nazwa jednostki		Powierzchnia		Ludność	
L.p.	Nazwa	ha	% pow. miasta	liczba	% mieszk. miasta
A	Stare Miasto	9,88	0,07%	1.239	0,36%
B	Śródmieście	247,6	1,68%	12.628	3,7%
C	Podzamcze i Czwartek	74,23	0,5%	5.888	1,72%
D	Rejon dworca PKP	53,58	0,36%	1.996	0,58%
E	Rejon ul. Kunickiego	62,9	0,43%	4.175	1,22%
I	Rejon ul. Kalinowszczyzna	43,51	0,3%	328	0,1%
RAZEM		491,7	3,34%	26.254	7,68%

Charakterystyka obszarów rewitalizacji, źródło: Program Rewitalizacji dla Lublina 2017-2020.

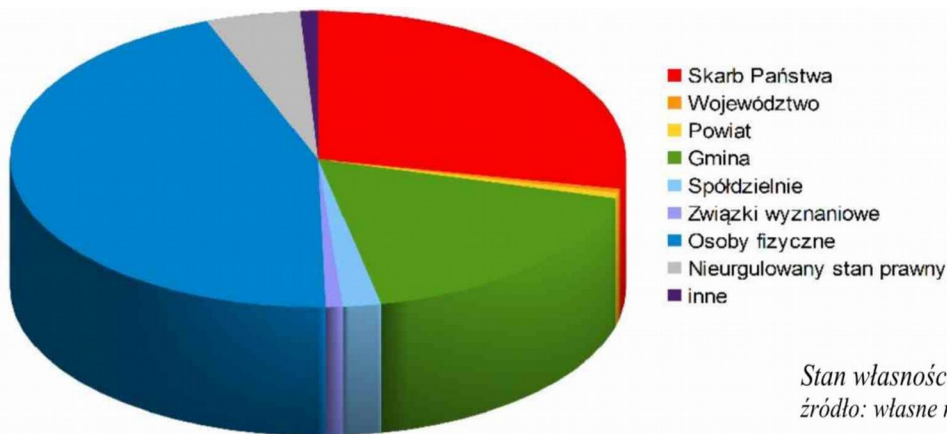
W momencie delimitacji ww. obszarów rewitalizacji, pod uwagę wzięto następujące kryteria:

- koncentrację negatywnych zjawisk społecznych (ubóstwo, bezrobocie, bezrobocie długotrwałe) wyrażoną poprzez syntetyczny wskaźnik społeczny,
- inne problemy społeczne (wysoka przestępczość, niska aktywność obywatelska, niski poziom edukacji),
- koncentrację podmiotów gospodarczych o ograniczonych możliwościach rozwoju,
- występowanie zagrożeń i problemów przyrodniczych,
- występowanie zdegradowanej zabudowy cechującej się złym lub niezadowalającym stanem technicznym i niedostatecznym dostępem do infrastruktury technicznej.

## 8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Ogólna powierzchnia ewidencyjna gminy Lublin to -14 745 ha. Grunty Skarbu Państwa zajmują powierzchnię 4 161 ha, co stanowi 28% ogólnej powierzchni miasta, z tego 962 ha, tj. 23% przekazane jest w użytkowanie wieczyste.

Grunty wojewódzkiego zasobu nieruchomości to - 62 ha - 0,42%, z tego 22 ha, tj. - 35% przekazane jest w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym. Grunty powiatowego zasobu nieruchomości zajmują powierzchnię - 90 ha - 0,6%, z tego 3 ha, tj. - 3% przekazane jest w użytkowanie wieczyste. Grunty gmin i związków międzygminnych zajmują powierzchnię – 2 573 ha - 17%, przy czym większość stanowią grunty zainwestowane pod przedsięwzięcia celu publicznego, z tego 476 ha tj. 18% gruntów przekazanych jest w użytkowanie wieczyste. Grunty Spółdzielni (głównie grunty, które są własnością spółdzielni mieszkaniowych i ich związków) to – 294 ha - 2%. Grunty kościołów i związków wyznaniowych razem zajmują 133 ha -0,9% , inne wspólnoty gruntowe są właścicielami 139 ha, - 0,9%. Pozostała część gruntów - 45 %, to grunty osób fizycznych, zajmujące 6 562 ha, z czego znaczna część to tereny zabudowane i zurbanizowane, 1 271 ha zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej.



Stan własnościowy gruntów w gminie Lublin, źródło: własne na podstawie ewidencji gruntów.

Grunty osób fizycznych występują w przewadze na obrzeżach miasta, natomiast grunty o nieuregulowanym stanie prawnym to 731 ha - 5%. Na gruntach Skarbu Państwa zlokalizowanych jest 3 856 lokali mieszkalnych oraz 877 lokali o funkcji niemieszkalnej. W zasobach gmin i związków międzygminnych jest 10 443 lokali mieszkalnych i 2 346 lokali o funkcji niemieszkalnej, a także wiele działek budowlanych. Widoczne są tendencje sprzedaży przez miasto lokali mieszkalnych, udziału w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz działek budowlanych (zał.29: Struktura własności).

Obszary zamknięte – zajmują powierzchnię 349 ha (2,4%) i są to tereny: kolejowe, Komendy Wojewódzkiej Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Ministerstwa Obrony Narodowej. W odniesieniu do terenów zamkniętych, władztwo planistyczne jest ograniczone – w Studium wskazuje się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. Status prawny stanowi więc istotną barierę planistyczną (za wyjątkiem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu). Według danych na dzień 01.01.2011 r. tereny kolejowe zajmują 331 ha, są to przede wszystkim tereny trakcji kolejowych, dworców, bocznic i inne im towarzyszące. Dość duży obszar w bezpośrednim sąsiedztwie centrum zajmują tereny Ministerstwa Obrony Narodowej, w rejonie Al. Raclawickich i al. Kraśnickiej. Największe tereny zamknięte w mieście to koszary wojskowe w rejonie ulicy Nowy Świat, choć w ostatnich latach uległy zmniejszeniu i zostały sprzedane i przeznaczone pod inwestycje, w tym głównie zabudowę mieszkaniową. Natomiast jednostka wojskowa i poligon w rejonie ul. Dr. Męczenników Majdanka to obszar, który ostatnio zmienił kwalifikację i stanowi atrakcyjny teren rozwojowy, podobnie stary poligon na terenie Górek Czechowskich - gdzie część terenu podzielono na działki budowlane (zał.30: Struktura użytkowania gruntów według ewidencji gruntów).

## 9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie Lublina obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych to:

- formy ochrony przyrody: rezerwat, obszary chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000,

pomniki przyrody, ogród botaniczny – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (rozdz. 3);

- obszary gruntów leśnych (Skarbu Państwa, prywatnych), w tym lasów ochronnych – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (rozdz. 3);
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi – ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
- obszary udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (rozdz. 3);
- obszary udokumentowanych złóż kopalin – ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (rozdz. 11);
- pomnik zagłady – ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (rozdz. 4);
- formy ochrony zabytków: pomnik historii, wpis do rejestru zabytków oraz objęte ochroną planistyczną – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (rozdz. 4);
- zabytki archeologii – ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (rozdz. 4).

## **10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH**

W Lublinie nie stwierdzono występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych. Istnieją natomiast obszary zagrożeń geologicznych wywołane działalnością człowieka, do których należy zakład eksploatujący surowiec ilasty oraz wyrobisko poeksploatacyjne w rejonie ulic Przejrzystej i Zakątek. Także skały lessowe, występujące na znacznym obszarze miasta mają skłonność do ulegania lokalnym zjawiskom erozji pod wpływem przekształceń antropomorficznych. Dotyczy to m.in. wymywania kavern pod wpływem wody z nieszczelnych sieci wodno - kanalizacyjnych, co grozi i zapadliskami i lokalnymi katastrofami budowlanymi (wielkość kavern nie przekracza na ogół kilkunastu metrów, a więc szkody zależą przede wszystkim od miejsca ich wystąpienia w relacji do zainwestowania terenu). Ponadto lessowe stoki i skarpy ulegają ruchom masowym, które uruchomione mogą zostać w wyniku działalności inwestycyjnej, w tym оголоczenia z szaty roślinnej. Natomiast dna suchych dolin mogą ulegać pogłębianiu się na skutek wymywania gruntu.

Dna dolin rzecznych, wypełnione gruntami osadowymi (z udziałem torfów) o wysokim poziomie wód gruntowych tworzą zagrożenie o charakterze ciągłym dla wszystkich wznoszonych

w ich obrębie obiektów budowlanych. Dotyczy to narażenia na zawilgocenie i osiadanie budynków, uszkodzenie ich fundamentów oraz niestabilne warunki statyki dla instalacji liniowych, grożące ich rozszczelnieniem.

## **11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

### **11.1. Złoża kopalin**

Do podstawowych złóż surowców mineralnych występujących na terenie miasta należy zaliczyć: węgiel kamienny, ropę naftową, gaz ziemny, a także złoża margli, kredy piszącej, wapieni, lessu, piasków, żwirów i torfu. Ponadto trwają badania określające zasoby gazu łupkowego. Ze względu na możliwości zastosowania ww. surowców w niniejszym rozdziale zostały one omówione w podziale na surowce energetyczne i skalne.

#### **11.1.1. Surowce energetyczne**

W północno-wschodniej części miasta położone jest złożo ropy naftowej „Świdnik” w obrębie antykliny Świdnika. Ze względu na swoje właściwości, w owej formie struktury tektonicznej nagromadzeniu uległy znaczące pokłady ropy naftowej i gazu ziemnego. Poziom roponośny znajduje się w piaskowcach karbonu górnego na głębokości 110 – 1150 m. Złożo ma formę blokową i jest przecięte trzema poprzecznymi dyslokacjami o przebiegu z SW na NE, oddalonymi od siebie o około 1000 m.

Zaznaczają się także dyslokacje podłużne o kierunku NW – SE. Determinują one zasięg i wielkość złoża (miąższość efektywna złoża – 11,23 m). Występuje tu ropa naftowa ciężka, asfaltowa, zawierająca od 3,8% do 10% frakcji benzynowej. Zasoby wg stanu na 31.07.1987 r. wynosiły: ropa naftowa w kat. B – 284 000 t (w tym wydobywalne – 15 980 t) oraz gaz ziemny towarzyszący ropie (kat. B) – 11 000 000 m<sup>3</sup> (w tym wydobywalne – 620 000 m<sup>3</sup>).

W rejonie między Ciecierzynem a Wólką Lubelską, na tzw. strukturze Ciecierzyna, w kilku z wykonanych otworów wiertniczych stwierdzono występowanie gazu ziemnego. Pokłady te zalegają w utworach dewonu górnego (dolomity, wapienie), na głębokości rzędu 3750 m. W latach 1985-91 na strukturze Ciecierzyna odwiercono 8 otworów poszukiwawczych. Złożo zostało udokumentowane w trzech polach zasobowych, z czego na terenie miasta znajduje się w całości pole Ciecierzyn-1 /Rudnik/ (o pow. 235,7 ha) oraz część pola Ciecierzyn-2 /Jakubowice Murowane/. Ogólne zasoby złoża określono na 1,360 000 000 Nm<sup>3</sup> rozmieszczonych na powierzchni ok. 8 km<sup>2</sup>. Seria złożowa zalega na głębokości od 3736 m do 3792 m, a jego miąższość kształtuje się w granicach 33,0 – 80,0 m. Kopalinę stanowi gaz ziemny gazolinowy i helowy, zawierający średnio 90,45% metanu, 5,08% etanu, 32,65 g/m<sup>3</sup> węglowodorów ciężkich, 0,34% dwutlenku węgla, 0,100 mg/m<sup>3</sup> siarkowodoru i 0,103% helu. Ze względu na dużą ilość związków siarki (5,29 g/cm<sup>3</sup>) konieczne jest jego odsiarczanie. Wartość opałowa gazu wynosi



37,16 MJ/m<sup>3</sup>. W spągu złoża nie występuje poziom wody podścielającej.

Węgiel kamienny zalega w produktywnych warstwach lubelskich, w obrębie karbońskiego basenu węglowego, w zachodniej części LZW (Lubelskiego Zespołu Węglowego), lecz jego zasobność (ze względu na dużą głębokość występowania), nie była (i nie jest) brana pod uwagę w obliczeniach perspektywicznych wydobycia. Torfy występują w granicach miasta w dnie doliny Bystrzycy. Są to głównie torfy przejściowe, silnie zamulone i o niewielkiej miąższości. W latach sześćdziesiątych wykonano dokumentację geologiczną złoża torfu „Dolina rzeki Bystrzycy”. Dla określonych pól o łącznej powierzchni ponad 400 ha określono szacunkowe zasoby pozabilansowe w ilości ok. 4 752 tys. m<sup>3</sup>. Są to złoża położone w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – nie wskazane do eksploatacji.

### 11.1.2. Surowce skalne

We wschodniej i południowej części miasta na Płaskowyżu Świdnickim, Wyniosłości Gielczewskiej i Równinie Bełżyckiej występują opoki i margle górnokredowe oraz gezy paleoceńskie. Zalegają one na powierzchni terenu lub pod cienkim nakładem utworów czwartorzędowych. Wychodnie skalne zlokalizowane są głównie wzdłuż doliny Bystrzycy i Czerniejówki oraz w obrębie zrównań wierzchołkowych. Lokalnie były one eksploatowane jako materiał budowlany w prywatnych łomikach, obecnie zasypanych i zniwelowanych. Pokrywa lessowa zajmuje całą zachodnią część Lublina, położoną na Płaskowyżu Nałęczowskim. Miąższość lessów wynosi najczęściej kilkanaście metrów, jednak ze względu na jakość nie są one używane jako surowiec ceramiczny. Na terenie miasta nie występują obecnie udokumentowane złoża surowca, natomiast dawniej istniały cegielnie, które wydobywały surowiec i na miejscu wypalały cegłę czerwoną pełną. Ilaste gliny zwałowe zlodowacenia południowopolskiego występują pod znacznym nakładem lessów Płaskowyżu Nałęczowskiego. Na powierzchni odsłaniają się gliny środkowopolskie, piaszczyste i silnie zwietrzałe, nie mające znaczenia gospodarczego. W latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku eksploatowane było złożo glin ceramiki budowlanej „Czechówka Dolna”. Mieszczące się w północnej części miasta złożo zrehabilitowano i przeznaczono pod zabudowę oraz wykreślono z bilansu zasobów. Mułki jeziorne odsłaniają się w nielicznych punktach w dolinie Bystrzycy. Mają podobne do lessów właściwości i możliwości zastosowania, nie są jednak eksploatowane. Piaski i żwiry rzeczno-peryglacjalne budują terasę nadzalewową doliny Bystrzycy. Są to jednocześnie piaski drobno i średnioziarniste, dobrze wysortowane i przemyte, niekiedy z domieszką skał węglanowych lub detrytusu roślinnego. Te domieszki ograniczają możliwość szerszego ich zastosowania – nie wskazane do eksploatacji. W granicach miasta Lublin znajdują się 2 złoża piasku, „Zemborzyce” i „Zemborzyce - Prawiedniki”. Zasoby stanowią tu czwartorzędowe piaski rzeczno-peryglacjalne i rzeczne z okresu zlodowaceń

północnopolskich. Złoże „Zembożyce – Prawiedniki” aktualnie należy uznać za wyeksploatowane. Stanowiły je piaski drobno i średnioziarniste, niekiedy z domieszką pyłów, nad którymi zalegała warstwa piasków pylastych i gleby. Natomiast drugie złoże położone jest w obrębie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Występują w nim piaski drobno i średnioziarniste, przemyte, czyste, nad którymi zalega warstwa pyłów piaszczystych i piasków, ze znacznymi ilościami okruchów i żwirków gezwowo-marglistych. Złoże to dotychczas nie podlegało wydobywaniu i nie jest wskazane do eksploatacji. Ponadto na obszarze objętym opracowaniem występują złoża kruszywa naturalnego „Cienista” ID7795 i surowców ceramiki budowlanej „Zakątek” ID 7860. Reasumując, obecnie w obszarze miasta gospodarcze znaczenie posiadają jedynie udokumentowane złoża kopalin surowców gazu ziemnego i ropy naftowej.

## 11.2. Zasoby wód podziemnych

Wody podziemne w obszarze Lublina wykazują się wysoką jakością. Strefa zawodniona węglanowych skał górnej kredy zalega średnio na głębokości około 70 m, ale najgłębsza studnia w Woli Sławińskiej ma głębokość 150 m, studnie ujęcia „Prawiedniki” – 120 m, natomiast w ujęciach „Turka” i „Wilczopole” głębokość studni dochodzi do 100 m. Wydajność studni jest zróżnicowana i waha się od 30 do 200 m<sup>3</sup>/h. Pobór wód podziemnych w 2010 roku wyniósł 18,68 mln m<sup>3</sup>, przy czym od wielu lat obserwuje się jego redukowanie (w 1981 pobór wody osiągnął 58 mln m<sup>3</sup>). Taki stan przyczynia się do zmniejszania leja depresyjnego powstałego w wyniku zbyt intensywnej eksploatacji zasobów wód podziemnych.

## 12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163 z późn. zm.) za **teren górniczy** należy uznać przestrzeń, gdzie przewiduje się występowanie szkodliwych wpływów robót górniczych realizowanych przez zakład górniczy, zaś **obszar górniczy** stanowi przestrzeń, w której przedsiębiorca jest uprawniony m. in. do wydobywania kopaliny, podziemnego składowania odpadów oraz robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Do połowy 2009 r. na obszarze Lublina (Trześniów) obowiązywały wyznaczone granice obszaru górniczego „Świdnik” ustanowionego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 26.08.1994 r.(dec. nr Gosm/2798/C/94). Obszar górniczy pokrywał się kształtem i lokalizacją z konturem złoża ropy naftowej „Świdnik” oraz złoża gazu ziemnego „Ciecierzyn”. Teren górniczy pokrywał się z zasięgiem obszaru górniczego.

Zgodnie z wydaną koncesją (nr 201/94) na obszarze górniczym prowadzono działalność z zakresu wydobywania kopalin ze złoża ropy naftowej i gazu ziemnego. Wraz z wygaśnięciem koncesji, w dniu 21 maja 2009 r. wydana została decyzja Ministra Środowiska likwidująca obszar

górnicy, co w konsekwencji oznacza zakończenie eksploatacji złoża ropy naftowej. W związku ze znacznym ograniczeniem obszaru zasobowego złoża ropy naftowej „Świdnik”, jak również zmianą granic złoża gazu ziemnego „Ciecierzyn”, w 2001 r. przedsiębiorca prowadzący na tym terenie zakład górniczy (PGNiG S.A.) otrzymał decyzję z dnia 21 grudnia 2001 r. Ministra Środowiska, w której określono granice obszaru górniczego „Świdnik-1”. Obszar ten zajmuje powierzchnię 425 424 m<sup>2</sup>, gdzie wyznaczono teren górniczy, o tej samej nazwie i granicach równoważnych z granicami obszaru górniczego. W 2002 r. wspomniany przedsiębiorca uzyskał koncesję na prowadzenie działalności w zakresie podziemnego składowania odpadów w złożu ropy naftowej „Świdnik”. Obszar do składowania odpadów o powierzchni 300 832 m<sup>2</sup> został utworzony wewnątrz zatwierdzonego obszaru i terenu górniczego „Świdnik-1”, w oparciu o decyzję Ministra Środowiska z dnia 18 sierpnia 2005 r. Obecnie znajduje się tam ośrodek technologiczny, czynny odwiert oraz rurociąg do zatłaczania. Ponadto poza ww. obszarem zlokalizowany jest zlikwidowany odwiert. Złoże Świdnik było eksploatowane poprzez zlokalizowane otwory wiertnicze. Wydobyciu ropy naftowej towarzyszyło pozyskanie znacznej ilości wód złożowych, które były następnie wywożone do oczyszczalni Hajdów, a częściowo zatłaczane z powrotem do złoża. Obecnie nadal eksploatowane są złoża położone w granicy obszaru górniczego „Ciecierzyn” (nr rej.: 2/1/204). Obszar ten został utworzony z dniem wydania decyzji przez Ministra Środowiska tj. 28. 12. 2001 r. Obszar górniczy „Ciecierzyn” zajmuje łączną powierzchnię 6 819 090 m<sup>2</sup>, znajdującą się w granicach administracyjnych Lublina oraz gminy Wólka. Zgodnie z uzyskaną koncesją (nr 20/2001) przez przedsiębiorcę prowadzącego na tym terenie zakład górniczy (PGNiG S.A.) prowadzone są prace związane z wydobyciem kopalin ze złoża gazu ziemnego. Granice obszaru górniczego, stanowią jednocześnie granice terenu górniczego. W latach 1985-92 wydobycie gazu ziemnego z kopalni „Lublin” wynosiło ok. 18,5 mld m<sup>3</sup>. W 2004 r. Kopalnia gazu ziemnego i ropy naftowej „Lublin” PGNiG S.A. uruchomiła eksploatację złóż gazu ziemnego, które po odsiarczeniu przekazywane są do sieci przesyłowej. W oparciu o wykonaną dokumentację z zakresu warunków geologicznych i hydrogeologicznych oraz metody wydobycia i składowania odpadów (użyte technologie i monitoring) nie przewiduje się występowania negatywnych oddziaływań terenów górniczych na stan środowiska. Jedyne uwarunkowania wynikające z prowadzenia prac górniczych jakie występują, to ograniczenia w sposobie użytkowania terenów wynikające z przepisów obowiązujących aktów prawnych o charakterze powszechnym oraz z aktów prawa miejscowego (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 11 stycznia 1995 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami

wiertniczymi (Dz.U. Nr 22 poz. 119) otwory wiertnicze były lokalizowane w odległości co najmniej 30 m od obiektów z ogniem otwartym przy wierceniach w celu poszukiwania, rozpoznania i wydobywania ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wynoszącej 1,5 wysokości wieży wiertniczej lub masztu od linii kolejowej, kanałów i zbiorników wodnych, rzek, dróg publicznych oraz zabudowań, z tym, że odległość od napowietrznych linii wysokiego napięcia musi wynosić 1,5 wysokości wieży lub masztu, lecz nie mniej niż 30 m. Zgodnie z obowiązującym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz.U. Nr 109 poz. 961 z późn. zm.) otwory wiertnicze lokalizuje się w odległości co najmniej:

- 50 m od obiektów z ogniem otwartym przy wierceniach w celu poszukiwania, rozpoznania i wydobywania ropy naftowej i gazu ziemnego,
- wynoszącej 1,5 wysokości wieży wiertniczej lub masztu od linii kolejowej, rzeki, zbiorników wodnych, dróg publicznych oraz zabudowań, z tym, że odległość od napowietrznych linii wysokiego napięcia powinna wynosić 1,5 wysokości wieży lub masztu – nie mniej niż 30 m.

Obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają dla odwiertów strefy bezpieczeństwa o promieniu 50 m, z możliwością jej zmiany przez Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego, gdzie wyklucza się możliwość realizacji inwestycji kubaturowych do czasu zakończenia eksploatacji. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem wokół zlikwidowanych otworów lub odwiertów wyznacza się strefę ochronną określoną w ustaleniach technicznego projektu likwidacji, zatwierdzonego przez kierownika ruchu zakładu górniczego. Oprócz tego, realizacja ww. urządzeń do prowadzenia robót górniczych może powodować powstawanie dodatkowych ograniczeń np. poprzez wyznaczenie strefy kontrolowanej od rurociągu do przesyłu surowca lub zatłaczania odpadów do odwiertu (zał.31: Zasoby naturalne i ich wydobywanie).

### **13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

#### **13.1. Komunikacja**

##### **13.1.1. Drogi**

Lublin stanowi węzeł drogowy, w którym krzyżują się drogi prowadzące ruch międzynarodowy i międzyregionalny. Aktualnie, w granicach administracyjnych miasta znajduje się przebieg drogi krajowej: DK82 (al. Solidarności – al. Tysiąclecia - ul. Mełgiewska – ul. Turystyczna), dwa odcinki drogi ekspresowej S12/S17 – w ramach obwodnicy Lublina: Miasto położone jest u zbiegu dróg wojewódzkich: DW 822 (relacji: Lublin – Świdnik /lotnisko/), DW 835



(relacji: Lublin – Biłgoraj – Przeworsk – Dynów – Grabownica Starzeńska k/Sanoka), DW 809 (relacji: Lublin – Przytoczno), DW 830 (relacji: Lublin – Nałęczów – Bochothnica) oraz DW 747 (relacji: Lublin – Bełżyce – Opole Lubelskie – Iłża). Miejski układ drogowy jest modelem promienisto – obwodowym, który tworzą:

- drogi krajowe o długości 12 km,
- drogi wojewódzkie o długości 31 km,
- drogi powiatowe o długości 148 km,
- drogi gminne o długości 380 km,
- drogi wewnętrzne o długości 150 km.

Całkowita długość układu drogowego miasta wynosi 721 km, z czego długość dróg publicznych wynosi 571 km, w tym o nawierzchni urządzonej 420 km – 72%. Do podstawowych problemów miejskiego układu drogowego należą:

- niezadowalający stan techniczny ulic urządzonych - w stanie technicznym dobrym jest ok. 25% ogólnej sieci ulic,
- niedomknięta obwodnica śródmiejska - brakuje południowego odcinka (od ul. Kunickiego do ul. Wrotkowskiej),
- ruch samochodowy przewyższający przepustowość skrzyżowań i niektórych ulic, powodujący utrudnienia oraz zatory w okresie szczytu porannego i popołudniowego,
- przebieg przez obszar śródmiejski tras o funkcji powiązań międzydzielnicowych.

(zał.32: Kategoryzacja dróg; zał.33: Klasyfikacja dróg).

### **13.1.2. Parkingi**

Problemy parkowania samochodów w największym stopniu występują w obszarach zabudowy wielorodzinnej oraz w obszarze śródmiejskim. Ilość samochodów przewyższa liczbę oferowanych miejsc postojowych na parkingach, zatokach i w garażach. W kwietniu 2012 r. utworzona została w centrum miasta strefa płatnego parkowania, obejmująca obszar pomiędzy: al. Solidarności, Placem Zamkowym, ul. Podwale, ul. Żmigród, ul. Bernardyńską, ul. Narutowicza, ul. Lipową, wschodnią granicą „Ogrodu Saskiego”, ul. Wieniawską i ul. Lubomelską. W strefie znajduje się obecnie 1700 miejsc parkingowych, w tym 75 dla osób niepełnosprawnych. Ponadto w Śródmieściu zlokalizowane są liczne prywatne, płatne parkingi.

### **13.1.3. Kolej**

Układ kolejowy miasta tworzą trzy linie, są to:

- pierwszorzędna linia kolejowa relacji Warszawa-Lublin-Chełm-granica państwa,
- linia lokalna relacji Lublin-Łuków,

- linia lokalna relacji Lublin- Rozwadów-Stalowa Wola.

Ruch pasażerski obsługiwany jest na liniach relacji Warszawa-Lublin-Chełm, Lublin-Stalowa Wola i Lublin-Lubartów przez stację Lublin Główny i przystanki kolejowe: Lublin Północ, Lublin-Zemborzyce, Stasin, Lublin Zadębie, Lublin Ponikwoda, Rudnik Przystanek. Transport towarowy obsługiwany jest przez stację rozrządową Lublin-Tatary, z wykorzystaniem układu bocznic. Do podstawowych problemów układu kolejowego należą:

- niezadowalający stan techniczny układu torowego i urządzeń kolejowych wpływający na niską prędkość eksploatacyjną,
- mała częstotliwość kursowania pociągów pasażerskich oraz zmniejszanie ilości połączeń,
- znaczny ubytek czynnych bocznic kolejowych.

#### **13.1.4. Komunikacja zbiorowa**

Transport dalekobieżny drogowy - pasażerski realizowany jest liniami autobusowymi i minibusowymi. Obsługa podróżnych odbywa się na dworcach PKS przy al. Tysiąclecia (Dworzec Główny) i ul. Dworcowej (Dworzec Południowy) oraz przystankach przyjazdowo - odjazdowych przewoźników prywatnych, zlokalizowanych na dworcach PKS i w sąsiedztwie tych dworców - przy ul. Ruskiej i ul. Dworcowej. Przewozy pasażerskie na terenie miasta realizowane są dwoma podsystemami - autobusowym i trolejbusowym. Na transport autobusowy przypada ok. 75%, a na transport trolejbusowy ok. 25% zadań przewozowych. Miejskie przewozy pasażerskie realizowane są przez przewoźników wyłanianych w przetargach na obsługę poszczególnych linii. Dominującą rolę w przewozach pełni Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne w Lublinie obsługujące linie trolejbusowe i większość linii autobusowych.

Długość tras autobusowych wynosi ok. 313 km obsługiwana jest 55 liniami, a tras trolejbusowych ok. 73 km obsługiwana 12 liniami. W ramach projektu „Zintegrowany system Miejskiego Transportu Publicznego” w Lublinie rozbudowywano trakcję trolejbusową o ok. 26 km. Wraz z modernizacją ulic i skrzyżowań, powstała zajezdnia trolejbusowa przy ul. Grygowej/Pancerniaków i zrealizowany został zakup nowego taboru: 70 trolejbusów, 100 autobusów i 3 wozów technicznych. Ponadto powstaje system zarządzania ruchem i system zarządzania transportem publicznym. W ostatnich latach zmodernizowana została również infrastruktura przystankowa oraz utworzono system informacji pasażerskiej. Udział komunikacji zbiorowej w podróżach w mieście wynosi obecnie ok. 60%. Podstawowym problemem miejskiej komunikacji zbiorowej jest to, że na trasach tych linii brak jest rozwiązań nadających im priorytet w miejskim ruchu ulicznym (ruch pojazdów komunikacji zbiorowej i pojazdów indywidualnych odbywa się na tych samych warunkach), przy nadmiernym obciążeniu istniejącego,

międzydzielnicowego układu komunikacyjnego przez obszar śródmiejski (zał.34: Komunikacja zbiorowa).

### 13.1.5. Lotnisko

W grudniu 2012 roku w Świdniku<sup>5</sup> (oraz częściowo na terenie gmin Mełgiew i Wólka) otwarty został Port Lotniczy Lublin, zlokalizowany w odległości ok. 10 km od centrum Lublina. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych na części obszaru miasta, zgodnie z przepisami prawa obowiązują ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska oraz ze względu na źródło żerowania ptaków. Jednakże zarówno lokalizację, jak i uruchomienie lotniska należy uznać za znaczące uwarunkowanie dla dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i regionu. Lubelski port lotniczy, pomimo że jest wciąż na początku swojej działalności - w ciągu pierwszych czternastu miesięcy wykonano 2482 operacje lotnicze i obsłużono ok 195 tys. Pasażerów.

Obecnie z lotniska realizowane są połączenia międzynarodowe (Londyn, Liverpool, Doncaster, Glasgow, Dublin, Monachium, Eindhoven, Oslo, Sztokholm, Barcelona, Tel Aviv). Planowany jest rozwój sieci połączeń oraz budowa cargo. Poza lotami rejsowymi, Port Lotniczy Lublin obsługuje również lotnictwo ogólne, w tym loty biznesowe, ważne z punktu widzenia rozwoju regionu. W ramach czarterów odbywają się obecnie loty do Bułgarii i Grecji. Lotnisko posiada połączenie z Lublinem zarówno drogowe, jak i kolejowe z przystankiem zlokalizowanym bezpośrednio przy terminalu, co jest rzadko spotykane na europejskich lotniskach.

### 13.1.6. Komunikacja rowerowa

Na terenie miasta jest 35,367 km ścieżek rowerowych o nawierzchni twardej, w tym 22,732 km wydzielonych w pasach ulicznych, a 12,635 km nie związanych z ruchem ulicznym. W układzie ścieżek rowerowych brak jest wykształconego systemu ze względu na brak łączności pomiędzy poszczególnymi odcinkami realizowanymi głównie w ramach budowy lub przebudowy ulic. Ponadto część ścieżek pełni przede wszystkim funkcję rekreacyjną, w szczególności ścieżka wzdłuż Bystrzycy i nad Zalewem Zembrzyckim.

W latach 2014-15 jest realizowany projekt „Rower Miejski/Europejska Stolica Turystyki Rowerowej” w ramach którego powstanie bezobsługowa sieć miejskich wypożyczalni rowerów oraz ponad 30 km nowych dróg rowerowych (zał.35: Komunikacja rowerowa). Podstawowe problemy dla komunikacji rowerowej to:

- brak wykształconego systemu tras rowerowych,

<sup>5</sup> *Historyczny obszar lotniczy - tradycje lotnicze datowane od początków rozwoju lotnictwa w Polsce (w tym elitarna szkoła lotnicza II RP, uroczyscie oddana do użytku w 1939 r.), istniejąca infrastruktura, zaplecze techniczne z Ośrodkiem Badawczo – Rozwojowym oraz korytarze powietrzne. Znakomite położenie w niewielkiej odległości od centrum Lublina.*

- brak bezpiecznych połączeń pomiędzy poszczególnymi odcinkami ścieżek rowerowych,
- brak infrastruktury służącej komunikacji rowerowej w centrum.

### 13.1.7. Komunikacja piesza

Podsystem ruchu pieszego w mieście oparty jest o ciągi piesze (chodniki) i pieszo-rowerowe. Priorytet dla ruchu pieszego występuje w obszarze Starego Miasta i na odcinku ulicy Krakowskie Przedmieście od Placu Łokietka do ul. Kapucyńskiej. Podstawowe problemy ruchu pieszego to:

- utrudnienia spowodowane są zajmowaniem części przestrzeni pieszej przez parkujące samochody,
- brak chodników przede wszystkim na obrzeżach miasta i w nowo powstałych osiedlach,
- łączenie ruchu pieszego z rowerowym w formie ciągów pieszo - rowerowych,
- różnice poziomów występujące na większości przejść dla pieszych.

## 13.2. Inżynieria miejska

### 13.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Lublin zaopatrywany jest w wodę przez wodociąg komunalny pokrywający 88,8 % ogólnego poboru wody w mieście, lokalne wodociągi zakładowe i ogrodów działkowych - 10,6 % ogólnego poboru wody oraz przez gminne wodociągi zbiorcze doprowadzone z gmin Wólka, Konopnica i z Głuska, które pokrywają 0,6% poboru wody w mieście.

W skład systemu wodociągowego miasta Lublin wchodzi:

- 64 zakwalifikowanych do eksploatacji studni głębinowych na ujęciach: Prawiedniki – 16, Dąbrowa – 1, Wilczopole – 8, Dziesiąta – 8, Sławinek – 8, Centralna – 4, Wrotków – 8, Bursaki – 3, Felin – 1, Piastowskie – 3, studnie pozostałe – 4.
- 9 pompowni wody („Zemborzycka”, „Dziesiąta”, „Sławinek”, „Centralna”, „Wrotków”, „Bursaki”, „Ruta”, „Felin”, „Beskidzka”),
- 16 zbiorników wody czystej o łącznej pojemności ok. 35 tys. m<sup>3</sup>,
- 2 stacje odżelaziania wody o łącznej wydajności ok. 900 m<sup>3</sup>/h,
- 7 chlorowni wody (5 na chlor gazowy oraz 2 na podchloryn sodu),
- Wieża ciśnienia – zbiornik pojemności ok. 2000m<sup>3</sup>.

Z ogólnej ilości wody dostarczanej przez wodociągi zakładowe ok. 35% pobierane jest z ujęć powierzchniowych. Aktualny pobór wód podziemnych z ujęć komunalnego systemu wodociągowego miasta kształtuje się na poziomie 70,2% wielkości ustalonej w obowiązujących pozwoleniach wodno - prawnych. Wodociąg komunalny obsługuje aktualnie około 98% ogólnej liczby mieszkańców. Długości sieci tego wodociągu wynoszą: magistrale wodociągowe – 81,4 km,



sieci rozdzielcze – 597,2 km, przyłącza wodociągowe – 299,2 km. Łącznie długość sieci z przyłączami wynosi – 997,8 km (zał.35: System wodociągowy).

Do wodociągu podłączonych jest 17603 budynków mieszkalnych i 2082 budynków niemieszkalnych (ilość połączeń). Aktualnie w zasięgu stref obsługi miejskiego systemu wodociągowego znajduje się obszar miasta o powierzchni 7622 ha. Pozostała część terenów miejskich o powierzchni 7128 ha leży poza zasięgiem obsługi tego systemu i stanowi 48% ogólnej powierzchni obszaru w granicach administracyjnych miasta. Część tych terenów obsługują sieci grupowych wodociągów wiejskich. Stan techniczny sieci i urządzeń miejskiego systemu wodociągowego jest zróżnicowany, a część funkcjonującej sieci pochodzi jeszcze z lat przedwojennych (1926 – 1940). Aktualnie wdrażane są przez MPWiK przedsięwzięcia modernizacyjno - rozwojowe, które wynikają między innymi z konieczności: utrzymania sprawności technicznej i poprawy niezawodności pracy systemu, dostosowania technologii do aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania na dostawę wody, dostosowania do wymagań ochrony środowiska i nowych wymagań prawnych, uregulowania stanów prawnych usytuowania urządzeń wodno - kanalizacyjnych. W 2000 roku Minister Środowiska, zatwierdzając dokumentację „Warunki korzystania z wód dorzecza Wieprza”, ustalił (w miejsce dotychczasowych) zasoby dla dorzecza Bystrzycy w wysokości 6.175 m<sup>3</sup>/h (148.200 m<sup>3</sup>/d), w tym dla MPWiK 4.001 m<sup>3</sup>/h (96.024 m<sup>3</sup>/d). Z obowiązujących ustaleń zasobowych zawartych w dokumentacji „Warunki korzystania z wód dorzecza Wieprza” wynika, że wielkość zasobów dyspozycyjnych rejonu Lublina wynosi blisko 126.000 m<sup>3</sup>/d. Pozwolenie wodno prawne dla MPWiK obowiązuje do końca 2021 r. i zezwala na pobór wód z ujęć komunalnych w ilości  $Q_{d\text{sr}} = 68000 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Dokumentacja „Warunki korzystania z wód dorzecza Wieprza” podaje propozycję sumarycznej wielkości zasobów w obecnych ujęciach MPWiK w wysokości 96.200 m<sup>3</sup>/d. W 2015 r. z ujęć MPWiK wydobywano średnio 47739 m<sup>3</sup>/d. Na podstawie materiałów własnych MPWiK Sp. z o.o. możliwy stały pobór wody z ujęć istniejących określa się na poziomie 79400m<sup>3</sup>/d. Dodatkowo zasoby wody można pozyskać eksploatując nieczynne ujęcie Turka I, w ilości 14400m<sup>3</sup>/d (z możliwością rozbudowy do ok. 28800m<sup>3</sup>/d). Należy podkreślić, że podane w dokumentacji określającej zasoby zlewni Wieprza, zasoby dyspozycyjne ujęć zakładowych Lublina określone zostały na poziomie 22.550 m<sup>3</sup>/d. Jest to wielkość stosunkowo duża (pobór z ujęć zakładowych w 2004 r. wynosił 7.886 m<sup>3</sup>/d), która w części może być wykorzystana na potrzeby komunalne (zał.36: Zaopatrzenie w wodę).

### **13.2.2. Odprowadzenie ścieków komunalnych**

#### **System odbioru ścieków komunalnych**

Lublin posiada rozdzielczy system kanalizacji. Ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe

odprowadzane są układem kolektorów sanitarnych do oczyszczalni ścieków Hajdów. Aktualnie łączna długość kanałów i kolektorów komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi około 659,1 km, natomiast długość przyłączy ok. 217,2 km. (dla roku 2004 długości te wynosiły odpowiednio: 507 km sieci i około 187 km podłączy). System kanalizacji sanitarnej obsługuje obecnie około 99,9% ogólnej liczby mieszkańców Lublina. Do sieci tego systemu podłączonych jest 10646 budynków mieszkalnych i 1397 budynków niemieszkalnych. Podstawową część obszaru zainwestowania obsługiwana jest siecią grawitacyjną. W sześciu miejscach do sieci tej podłączone są poprzez przepompownie lokalne układy sieci obsługujące zabudowę m.in. w rejonach ulic Skowronkowej, Abramowickiej, północnej części Rudnika i Zalewu Zemborzyckiego.

Poza zasięgiem obsługi miejskiego systemu ścieków komunalnych znajduje się zabudowa jednorodzinna i zagrodowa usytuowana w rejonach Zadębia, Wyzwolenia Pd., północnego Rudnika, północnej i zachodniej części Sławina, zachodniej części Węglina Pd. (w rejonach ul. Gęsiej, Folwarcznej, Bełżyckiej) oraz w rejonach ulic: Janowskiej, Lipskiej, Abramowickiej i Głuskiej. Do oczyszczalni ścieków w Hajdowie odprowadzone są ścieki komunalne z terenów sąsiednich gmin, tworzących aglomerację Lublin (Wólka, Świdnik, Konopnica, Głusk, Niemce).

### **Przebieg i charakterystyka głównych ciągów kanalizacyjnych**

Głównymi kolektorami kanalizacji sanitarnej są:

- kolektor „Z” o średnicy 2,5 m przebiegający wzdłuż doliny Bystrzycy do oczyszczalni „Hajdów”;
- kolektory sanitarne „N” o średnicy 2,5 – 0,6 m, przebiegający wzdłuż doliny Bystrzycy i Czerniejówki do granic miasta;
- kolektory „T” o średnicy 2,5 – 0,4 m wzdłuż doliny Bystrzycy do Zemborzyc;
- kolektory „B” 1,0 m odprowadzający ścieki komunalne z osiedli LSM i Czuby do kolektora „T”;
- kolektor „S” 1,2 m odprowadzający do kolektora „Z” ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe z dzielnicy Zadębie;
- kolektory „AN” o średnicy 1,6 – 0,4 m odbierający ścieki ze śródmieścia i Czechowa;
- kolektor „K” 0,8 m dla obsługi dzielnicy Rudnik i Bursaki odprowadzający ścieki komunalne do kolektora „Z”;
- kolektor „NF” 0,8 m zabezpieczający odprowadzenie ścieków komunalnych z dzielnicy Felin i części obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- kolektor „AS” 0,4 m poprowadzony wzdłuż cieków spod Konopnicy, przewidziany dla obsługi osiedli Szerokie, Węglin Pn i Lipniak odprowadzający ścieki do kolektora „AN”.

### **Ilość ścieków i ich rodzaj**

Średnia dobowo ilość ścieków odprowadzanych na oczyszczalnię Hajdów w roku 2015, łącznie

wynosiła 58164 m<sup>3</sup>/d. Na powyższą ilość składają się ścieki odprowadzane:

- z gospodarstw domowych 31552 m<sup>3</sup>/d
- z przemysłu 10071 m<sup>3</sup>/d
- z instytucji 4518 m<sup>3</sup>/d
- z gminy Świdnik 3222 m<sup>3</sup>/d
- z gminy Wólka Lubelska 1004 m<sup>3</sup>/d
- z gminy Konopnica 124 m<sup>3</sup>/d
- z gminy Głusk 203 m<sup>3</sup>/d
- z punktu zlewnego 575 m<sup>3</sup>/d
- z punktu zlewnego odp. Ciekłych 7 m<sup>3</sup>/d
- potrzeby własne 367 m<sup>3</sup>/d

### Oczyszczalnia ścieków

Oczyszczalnia ścieków komunalnych „Hajdów” przekazana została do eksploatacji w roku 1991. Oczyszczane są w niej ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe z miast: Lublina i Świdnika (z wyjątkiem Zakładów Lotniczych), oraz z części gmin Wólka Lubelska, Głusk, Niemce i Konopnica. Roczne ilości ścieków odprowadzanych na oczyszczalnię Hajdów w ostatnim dziesięcioleciu wykazywały tendencję malejącą i wynosiły:

Wyszczególnienie	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
<b>Ścieki ogółem [m<sup>3</sup>]</b>	<b>20392035</b>	<b>22025892</b>	<b>21724073</b>	<b>21229693</b>
w tym z obszarów poszczególnych gmin:				
Świdnik	1169769	1344790	1330341	1175923
Wólka	303284	371282	359490	366606
Konopnica	24356	32544	44245	45359
Głusk	0	0	41955	73999

Obecnie kontynuowana jest modernizacja oczyszczalni mająca na celu poprawę efektywności oczyszczania ścieków, dostosowanie do wymagań prawnych związanych z ochroną środowiska, obniżenie poziomu hałasu emitowanego przez najbardziej uciążliwe urządzenia, rekultywację pól załadowania po zakończeniu deponowania osadów, zapewnienia ciągłości procesu technologicznego odwadniania całej ilości osadu zagospodarowania biogazu do produkcji energii cieplnej i elektrycznej (zał. 37: Odprowadzenie ścieków komunalnych).

### 13.2.3. Odprowadzenie wód opadowych

#### System odprowadzania wód opadowych

Wody opadowe odprowadzane są z terenu miasta do trzech odbiorników. Są nimi rzeki: Bystrzyca, Czechówka i Czerniejówka. Zlewnia rzeki Bystrzycy zbiera wody opadowe z osiedla Nałkowskich, terenów przemysłowych w rejonie ulic: Diamentowej, Romera, Energetyków, Olszewskiego oraz dzielnic: LSM, akademickiej, Bronowice, Majdan Tatarski, Tatary i Hajdów – Zadebie. Zlewnia Czerniejówki obejmuje tereny dzielnicy Wrotków, osiedla Kruczkowskiego, dzielnic Dziesiąta, Kośminek, Majdanek, Felin, rejon ulic Witosa, Kunickiego, Nowy Świat.

Zlewnia Czechówki zbiera spływy z Czechowa, Kalinowszczyzny, Bazylianówki i Bursaków. Zlewnie te obejmują ok. 80% powierzchni Lublina. Część terenów w zachodniej części miasta (Szerokie, Lipniak, zachodnia część Węglina Północnego) odwadniana jest do cieku spod Konopnicy, będącego dopływem Czechówki.

### **Przebieg i charakterystyka głównych ciągów kanalizacji deszczowej**

Kanalizacja deszczowa będąca własnością gminy Lublin to około 568 km kanałów. Główne kolektory przebiegają na ogół równolegle do kolektorów kanalizacji sanitarnej. Są to:

- kolektory R, R2, R3, o średnicach przy wylocie 1,8 m odprowadzające wody opadowe z dzielnic południowo-zachodnich: LSM, Czuby;
- kolektor o średnicy 0,5 – 1,9 m odwadniający Czechów, Kalinowszczyznę i Bursaki;
- kolektor 89 i 89a o średnicach 0,6 - 1,8 m zbierający wody opadowe z terenów przemysłowych Zadębia;
- kolektor o średnicy 1,8 m w ul. Głębokiej i 2,2m w ul. Muzycznej;
- kolektor 1,6 m w ul. Mełgiewskiej;
- kolektor 1,0 m w ul. Przechodniej odwadniający tereny fabryki samochodów i osiedle Tatary;
- kolektor z wylotem średnicy 2,0 m usytuowanym w rejonie osiedla Przyjaźni odprowadzający wody opadowe z ulic: Chemicznej, L. Herc i Łęczyńskiej,
- kolektor o średnicy 1,8 - 0,6 m odwadniający ul. Wilczą, Dr. Męczenników Majdanka i Witosa,
- kolektor o średnicy 1,5 – 1,2 m zbierający wody opadowe z ul. Wrotkowskiej i Nowy Świat,
- kolektor o średnicy 1,25 – 0,6 m w ulicy Zemborzycyckiej,
- kolektor o średnicy 1,3 – 0,6 m w ul. Diamentowej obsługujący tereny przemysłowe w południowo-zachodniej części dzielnicy Wrotków.

Część kanalizacji deszczowej funkcjonującej w mieście nie jest przyjęta do eksploatacji i nie jest utrzymywana przez służby miejskie.

Większość kanałów deszczowych wykonana została z rur betonowych i żelbetowych. W licznych miejscach stan techniczny istniejących sieci jest niezadowalający.

### **Urządzenia podczyszczania wód opadowych**

Wody opadowe odprowadzane są do rzek poprzez około 150 wylotów (z czego 129 jest własnością Gminy Lublin). 34 wyloty sieci miejskiej wyposażone są w różnego typu separatory przepływowe, których zadaniem jest usuwanie substancji ropopochodnych oraz oddzielanie zawieszin mineralnych zawartych w ściekach opadowych. Na kanalizacji deszczowej wybudowane są również zbiorniki retencyjno – podczyszczające, między innymi przy ul. Spółdzielczości Pracy, Kąpielowej, Skowronkowej, Dłotlice, Rogińskiego, Biskupińskiej, Siewierzan, Wyzwolenia. Ma to



na celu ograniczenie odpływu i oczyszczenie wód deszczowych i roztopowych spływających bezpośrednio do rzek. Na sieciach miejskich aktualnie zamontowanych jest około 12000 ulicznych wpustów deszczowych.

W kanalizację deszczową w Lublinie dobrze uzbrojone są tereny Śródmieścia i osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Natomiast na znacznych obszarach osiedli jednorodzinnych wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo. Opracowane zostały koncepcje lub programy kanalizacji deszczowej dla rejonów: Węglin Południe, Węglin Północ, Konstantynów, Szerokie, Sławinek, Sławin Dębówka, Rudnik, Ponikwoda, Bursaki. Osiedla znajdujące się w zlewni cieków spod Konopnicy tj. Węglin Północny, Lipniak i Konstantynów, możliwe będą do całkowitego skanalizowania po odtworzeniu tego cieków oraz zrealizowaniu zbiorników retencyjno-infiltracyjnych w tym terenie. W ostatnim czasie zrealizowany został kolektor o średnicy 1,0 – 1,8 m w ul. Rudnickiej i Świdnickiej, który wyposażony został w oczyszczalnię wód deszczowych zlokalizowaną na terenach łąkowych we wschodniej części dzielnicy Rudnik. Otwiera on możliwość rozbudowy sieci deszczowej w dzielnicach Rudnik, Ponikwoda oraz Bursaki (zał.38: Odprowadzenie wód opadowych).

Problemy związane z eksploatacją kanalizacji deszczowej w Lublinie wywołane są najczęściej:

- złą jakością zastosowanych materiałów i niestarannym wykonawstwem (ma to zwłaszcza miejsce przy stosowanych do końca lat osiemdziesiątych rurach betonowych);
- brakiem części kolektorów o dużych średnicach (kol. 89, przedłużenie R3);
- dewastacją sieci przez nieprawidłowe nasadzenia drzew i krzewów;
- złym ukształtowaniem niwelety jezdni, nieprawidłowym rozmieszczeniem wpustów i ich niedostateczną ilością;
- zanieczyszczeniem ulic i placów.

#### **13.2.4. Gospodarka ciepła**

Lublin zaopatrywany jest w ciepło systemowe wytwarzane w dwóch centralnych źródłach ciepła: PGE GIEK S.A. Oddział Elektrociepłownia Lublin Wrotków i MEGAEM EC – Lublin Sp. z o.o. oraz 8 przemysłowych i komunalnych źródeł ciepła o mocy powyżej 5MW, kotłownie lokalne i indywidualne źródła ciepła. System ciepłowniczy pokrywa około 60 % ogólnego zapotrzebowania na ciepło dla miasta, a aktualne zapotrzebowanie z tego systemu wynosi 570,6 MW. Pokrycie tego zapotrzebowania z dużą rezerwą mocy zabezpieczają dwie istniejące elektrociepłownie. Obie elektrociepłownie zasilają wydzielone rejony miejskiej sieci ciepłowniczej, które w zależności od potrzeb można w ograniczonym stopniu zwiększyć lub zmniejszyć. Zgodnie z Planem pracy sieci LPEC przepustowość hydrauliczna istniejącego układu miejskiej sieci ciepłowniczej w sezonie grzewczym umożliwia:

- w przypadku awarii Elektrociepłowni Lublin Wrotków – powiększenie rejonu zasilania Elektrociepłowni Megatem do mocy 233 Mwt, czyli do 43% całkowitej mocy zapotrzebowanej przez sieć ciepłowniczą;
- w przypadku awarii Elektrociepłowni Megatem – powiększenie rejonu zasilania Elektrociepłowni Lublin Wrotków do mocy 407 Mwt, czyli do 75% całkowitej mocy zapotrzebowanej przez sieć ciepłowniczą.

W okresie letnim każde ze źródeł ma możliwość zapewnienia dostawy ciepłej wody użytkowej dla całego miasta i może pracować samodzielnie. Także magistralne układy sieci przesyłowych posiadają rezerwę przepustowości, którą łączne szacuje się na poziomie około 33% aktualnego zapotrzebowania. Stan techniczny sieci przesyłowych jest zróżnicowany w zależności od jej wieku i technologii wykonania. Generalnie w dobrym stanie są sieci wykonane w technologii preizolowanej, które stanowią około 42 % ogólnej jej długości. Sieci wykonane w technologii tradycyjnej w wieku powyżej 20 lat stanowią około 52 % i cechują się zwiększoną awaryjnością z upływem czasu. Aktualnie na sieci zainstalowanych jest 1610 szt. węzłów cieplnych, z których 965 szt. stanowi własność LPEC (zał.39: Gospodarka ciepła).

### **13.2.5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy oraz paliwa płynne**

Lublin zaopatrywany jest w gaz ziemny z sieci gazowych wysokoprężnych krajowego systemu przesyłowego. Dla aglomeracji lubelskiej podstawowe znaczenie mają magistralne sieci gazowe przebiegające przez południowo-zachodnią i środkową część województwa lubelskiego to jest:

- gazociąg magistralny wysokoprężny Dn 700 poprowadzony z Jarosławia do Puław, przez Kraśnik i Poniatową z odgałęzieniem gazociągu wysokoprężnego Dn 200, relacji: Poniatowa – Bełżyce – Lublin – Świdnik;
- gazociąg magistralny wysokoprężny Dn 700 poprowadzony na trasie Hołowczyce – Wronów wraz z odgałęzieniem gazociągu wysokoprężnego Dn 500, relacji: Lublin (Felin) – Drewnik z dalszym przedłużeniem Dn 400 na kierunku Lublin – Świdnik – Krasnystaw.

Dla istniejących sieci gazowych wysokoprężnych znajdujących na terenie miasta ustanowione zostały następujące strefy kontrolowane:

- Dn 500 Lublin (Felin) – Drewnik (dla zakładów przemysłowych - 25 m, obiektów użyteczności publicznej - 32,5 m, budynków mieszkalnych - 17,5 m, budynków gospodarczych - 15 m od krawędzi gazociągu);
- Dn 500 Lublin (Felin) – Wrotków (dla obiektów przemysłowych – 15 m, dla budynków użyteczności publicznej – 16,25 m, dla budynków mieszkalnych – 15 m, dla budynków

gospodarczych - 15 m);

- Dn 200 Poniatowa – Lublin (Felin) (dla obiektów przemysłowych - 19 m, dla budynków użyteczności publicznej - 15 m, dla budynków mieszkalnych - 15 m, dla budynków gospodarczych - 15 m).

Powyższy układ zabezpiecza dwustronne zasilanie obszaru miasta i sąsiednich gmin za pośrednictwem dziewięciu stacji redukcyjno-pomiarowych pierwszego stopnia. Stacje te dysponują znaczną rezerwą przepustowości, co przy ich wzajemnym powiązaniu zamkniętym układem sieci średnioprężnej daje wysoką pewność zasilania dla sieci rozdzielczych. Dystrybucja gazu realizowana jest za pośrednictwem istniejących sieci gazowych średnioprężnych oraz sieci niskoprężnych zasilanych z 26 stacji redukcyjnych drugiego stopnia stanowiących własność Zakładu Gazowniczego Lublin. Sieć gazowa średnioprężna doprowadza gaz do 78 stacji drugiego stopnia, z których 41 stanowi własność odbiorców. Stacje redukcyjne drugiego stopnia będące własnością zakładu gazowniczego są źródłami układów sieci niskoprężnej obsługujących głównie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zał.39: System gazowniczy).

Stan techniczny sieci dystrybucyjnych jest zróżnicowany, około 40 % wykonanych jest z rur stalowych, które eksploatowane są ponad 20 lat. Wymaga to wzmożonej kontroli oraz sukcesywnej wymiany. Zakład gazowniczy prowadzi stały monitoring stanu sieci. Stacje redukcyjne drugiego stopnia są w większości po modernizacji i zabezpieczają wymagane zasilanie sieci niskoprężnej. Istniejące na obszarze miasta sieć gazowa średnioprężna i niskoprężna oraz stacje redukcyjne drugiego stopnia posiadają dostateczną przepustowość dla zapewnienia dostawy gazu dla istniejących i potencjalnych odbiorców w mieście, z uwzględnieniem możliwości rozszerzenia zastosowania gazu dla celów grzewczych.

Na obszarze miasta znajduje się baza paliw płynnych PKN ORLEN sp. z o.o. (Lublin BM 51) służąca do magazynowania i przeładunku ropy naftowej i produktów naftowych. Baza ta jest wyposażona m.in. w: zbiorniki paliw płynnych, obiekty magazynowe, bocznicę kolejową, terminal paliw, obiekty biurowe i gospodarcze. Z tego względu, od wskazanych obiektów znajdujących się na terenie bazy paliw płynnych obowiązują pasy terenu ochronnego dotyczące odległości od: budynków (mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej i innych), granicy pasa kolejowego, zewnętrznej krawędzi jezdni oraz granicy lasu o szerokościach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

### **13.2.6. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne**

Zaopatrzenie Lublina w energię elektryczną realizowane jest głównie z Krajowego Systemu Elektroenergetycznego poprzez Główne Stacje Zasilające: GSZ Lublin Rudnik 400/110 kV zasilaną

linią napowietrzną 400 kV z elektrowni Kozienice, GSZ Abramowice zasilaną trzema liniami napowietrznymi 110 kV z elektrowni Kozienice, Elektrowni Stalowa Wola z kierunku Zamość – Dobrotwór Ukraina. Powyższa sieć przesyłowa oraz urządzenia wykazują znaczące rezerwy i wysoki poziom pewności zasilania. Na obszarze miasta zlokalizowane są także jednostki wytwórcze energii elektrycznej tj. blok gazowo – parowy w Elektrociepłowni Lublin Wrotków o osiągalnej mocy elektrycznej 231 MW i dwa turbozespoły parowe w Elektrociepłowni Megatem o łącznej osiągalnej mocy elektrycznej 22 MW. Blok gazowo – parowy odgrywa kluczową rolę w systemie elektroenergetycznym Lublina w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa dostaw, a jego moc w pełni pokrywa maksymalne zapotrzebowanie miasta, tj. około 160 MW. Blok gazowo – parowy jest wpięty w pierścień 110 kV i wraz z liniami łączącymi miasto z Krajowym Systemem Elektroenergetycznym, zabezpiecza ciągłość dostaw energii elektrycznej dla miasta.

Główne Stacje Zasilające z Głównymi Punktami Zasilającymi w ilości 15 szt. powiązane są liniami napowietrznymi 110 kV. Rozmieszczone są one dość równomiernie w strukturze miasta i także wykazują znaczące rezerwy i wysoki poziom pewności zasilania. Funkcję przesyłu energii elektrycznej z GPZ do stacji transformatorowych i rozdzielni sieciowych spełnia sieć kablowa (dł. 1324,136 km.) i napowietrzna (dł. 109,630 km.) średniego napięcia pracująca na napięciu 10 kV, 15 kV i 30 kV. Stacje transformatorowe zrealizowane są w ilości: 1158 wewnętrznych i 87 napowietrznych, natomiast rozdzielni sieciowych jest 28, w tym 6 stacji wielopolowych. Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia pracująca na terenie miasta Lublina wykonana jest jako kablowa (ok. 2033,716 km) oraz napowietrzna (ok. 254,429 km). Istniejące stacje transformatorowe oraz sieć magistralna i rozdzielcza średniego napięcia w pełni zabezpieczają zapotrzebowanie mocy. Występują braki sieci i urządzeń elektroenergetycznych na obrzeżach miasta oraz na terenach nowych realizacji zabudowy mieszkaniowej, gdzie przewidywana jest ich rozbudowa. Konieczne jest również ujednoczenie wartości napięcia na terenie miasta na 15 kV oraz przeprowadzenie modernizacji niektórych linii SN poprzez wymianę starych kabli z izolacją z polietylenu termoplastycznego. Na poziomie niskiego napięcia występuje konieczność wymiany starych kabli o małych przekrojach, zmniejszenia długości obwodów w celu ograniczenia nadmiernych spadków napięć oraz wymiany istniejących linii napowietrznych, często jeszcze na słupach drewnianych, na linie kablowe (zał.40: Elektroenergetyka).

### **13.2.7. Infrastruktura telekomunikacyjna**

Łączność telefoniczna stacjonarna realizowana jest przede wszystkim przez dwóch operatorów telekomunikacyjnych Orange Polska S.A. i NETIA S.A. Na terenie Lublina Telekomunikacja Polska S.A. eksploatuje 23 węzły telekomunikacyjne EWSD, 24 węzły FastLink oraz 4 stacje radiowe DecLink o łącznej pojemności ok. 114 300 numerów, przy zajętości ok.



82 880 numerów. Długość kanalizacji teletechnicznej na obszarze miasta wynosi około 650 km, kabli doziemnych ok. 85 km., kabli OKD w kierunku Lubartowa, Kraśnika, Puław i Piasek ok. 315 km. Netia S.A. świadczy usługi telefoniczne poprzez urządzenia komutacyjne (RSU) i posiada sieć telekomunikacyjną w bardzo dobrym stanie technicznym, z siecią szkieletową zbudowaną wyłącznie w technologii światłowodowej. Telefonię komórkową cyfrową oferują operatorzy, której głównymi przedstawicielami są: Polkomtel S.A., Polska Telefonia Cyfrowa, PTK Centertel P4 oraz inni mniejsi operatorzy. Stacje antenowe i bazowe pokrywają zasięgiem sygnału całą powierzchnię miasta, jednak powstanie nowych usług (przesył danych, telewizja) wymaga realizacji kolejnych stacji bazowych. Lublin objęty jest projektem „Sieć szerokopasmowa Polski Wschodniej”, którego założeniem jest zapewnienie dostępu do internetu dla 90% gospodarstw domowych oraz 100% instytucji i firm. Usługi internetowe oferowane są głównie przez firmy, których głównymi przedstawicielami są: Orange Polska, Netia S.A., PROFUTURO S.A., LubMAN UMCS, UPC Polska, Multimedia Polska, Polsat Cyfrowy oraz sieci mobilne poszczególnych operatorów telefonii komórkowej. Ponadto na terenie miasta istnieją mniejsze, lokalne amatorskie sieci internetowe wykorzystujące szerokopasmowe łącza internetowe w/w operatorów. Na terenie miasta realizowany jest od roku 2007 program miejskiej sieci internetowej. W chwili obecnej Urząd Miasta posiada sieć światłowodową o długości 44 km, a także około 50 lokalizacji (budynków) podłączonych na terenie miasta. W ramach tych łączy funkcjonują: kamery monitoringu miejskiego, jednostki miejskie oraz punkty dostępowe do sieci internet Hot-Spot. Obecnie istnieje 107 hotspotów oraz 163 kamery.

Teren miasta znajduje się w zasięgu naziemnej telewizji cyfrowej która zastąpiła w ostatnim czasie telewizję analogową. Związane było to z potrzebą zwiększenia efektywności wykorzystania częstotliwości, poprzez zwiększenie ilości kanałów TV w jednym kanale radiowym oraz poprawą jakości obrazu i dźwięku. Poszczególne kanały telewizyjne zawarte w tzw. Multipleksach nadawane są z nadajników zlokalizowanych w TON Lublin Raabego, RTCN Piasek i na kominie EC Wrotków. Lublin znajduje się także w zasięgu telewizji satelitarnej poszczególnych operatorów posiadających zróżnicowaną ofertę programową oraz szeregu stacji radiowych ogólnopolskich i lokalnych nadawanych z nadajników zlokalizowanych w TON Lublin Raabego, RTCN Piasek, na kominie EC Megatem, budynku Biblioteki UMCS.

Na terenie Lublina nastąpiła wyraźna zmiana w dziedzinie obsługi telekomunikacyjnej zarówno pod względem ilościowym jak i jakościowym. W pełni zaspokojone jest zapotrzebowanie na usługi telekomunikacyjne łączności stacjonarnej na terenach posiadających możliwość technicznego uzbrojenia, istnieje konkurencja w dziedzinie łączności stacjonarnej miejscowej, międzystrefowej i międzynarodowej oraz w dziedzinie łączności telefonii komórkowej, a usługi

ponadpodstawowe świadczone przez operatorów telekomunikacyjnych wciąż się rozwijają. Przewiduje się dalsze podnoszenie jakościowy usług telekomunikacyjnych, poprzez wprowadzenie sieci wielousługowych integrujących transmisję różnych mediów - głosu, danych i obrazu (zał.41: Telekomunikacja).

### **13.2.8. System danych przestrzennych**

Dyrektywa INSPIRE ma na celu określenie środków prawnych, standardów technicznych oraz organizacyjnych, w wyniku których dostęp do danych przestrzennych i ich jakość będą jednakowe na całym obszarze UE. Główną ideą, która przyświecała twórcom Dyrektywy, jest stworzenie spójnej infrastruktury informacji przestrzennej, mającej na celu ułatwienie koordynacji działań w zakresie gromadzenia i udostępniania na szczeblu europejskim, krajowym i regionalnym. Implementacji do prawa krajowego dokonała ustawa o infrastrukturze informacji przestrzennej, której przedmiotem regulacji jest, m.in.: określenie zasad tworzenia oraz użytkowania infrastruktury informacji przestrzennej w Polsce oraz wyznaczenie organów administracji właściwych w sprawach tworzenia i zarządzania jej elementami. Takie uwarunkowania prawne skutkują potrzebą uruchomienia własnego Systemu Informacji Geograficznej (GIS). System informacji przestrzennej Miasta Lublin funkcjonuje na bazie Internetowego Serwera Danych Przestrzennych (ISDP) – oprogramowania, obejmującego system informatyczny i bazę danych przestrzennych, który umożliwia gromadzenie, aktualizację, proste analizy i udostępnianie interaktywnych map i zestawień w środowisku przeglądarki WWW.

Obecnie funkcjonujący system informacji przestrzennej składa się z ok. 200 warstw tematycznych, dostępnych dla wszystkich upoważnionych użytkowników w wewnętrznej sieci. Geoportal miejski natomiast, udostępnia niektóre dane przestrzenne systemu ISDP wszystkim użytkownikom Internetu. Jest on dużo uboższy, jeżeli chodzi o prezentowane treści, jak i dostępne funkcje i usługi. Obecnie Gmina Lublin podjęła działania zmierzające do stworzenia takiego systemu informacji przestrzennej, który z jednej strony umożliwi samorządowi Lublina wypełnić zobowiązania wynikające z wdrażania dyrektywy INSPIRE i Ustawy o IIP, zaś z drugiej będzie kompatybilny z tworzoną obecnie infrastrukturą informacji przestrzennej na poziomie krajowym i regionalnym.

### **13.3. Gospodarka odpadami**

Wraz z wejściem w życie nowelizacji ustawy z dnia 13 września 1996 r. w o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, od 1 lipca 2013 r. wszystkie nieruchomości na terenie gminy są objęte systemem gospodarowania odpadami komunalnymi. W ramach swoich obowiązków właściciele zobowiązani są do np. zbierania powstałych odpadów zgodnie z wymaganiami

określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie. Natomiast utrzymanie czystości i porządku, w tym zorganizowanie odbierania odpadów komunalnych należy do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym, gmina ma zapewnić m. in.:

- utrzymanie czystości i porządku na ulicach, placach i terenach otwartych;
- budowę, utrzymanie i eksploatację instalacji do przetwarzania odpadów oraz instalacji i urządzeń do zbierania, transportu i unieszkodliwiania zwłok zwierzęcych (lub ich części);
- nadzór nad gospodarowaniem odpadami komunalnymi, w tym realizację zadań powierzonych podmiotom odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości;
- ustanowienie selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz organizację punktów selektywnego zbierania odpadów, w tym zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego z gospodarstw domowych;
- osiągnięcie odpowiednich poziomów recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami oraz ograniczenia masy odpadów komunalnych ulegających biodegradacji przekazywanych do składowania.

Od 2013 r. na obszarze miasta prowadzony jest program pn.: „Gminny System Gospodarowania Odpadami Komunalnymi”. Zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin selektywna zbiórka odpadów prowadzona jest w oparciu o:

- pojemniki na terenie poszczególnych nieruchomości: frakcja sucha odpadów komunalnych, odpady zielone, odpady budowlane i remontowe;
- pojemniki na odpady niebezpieczne: przeterminowane leki, chemikalia, zużyte baterie i akumulatory;
- cykliczne akcje oraz stałe punkty zbierania: zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, opony,
- odbiór w formie wystawki: meble i inne odpady wielkogabarytowe.

Oprócz tego utworzone zostały gminne punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) przy ul. Metalurgicznej (KOM-EKO S.A.) oraz przy ul. Ciepłowniczej (SITA Wschód sp. z o.o.), które funkcjonowały do końca marca 2016 r. od 1 kwietnia 2016 r. nieodpłatnie można dostarczać odpady zielone, zużyte opony, odpady budowlane i rozbiórkowe, meble i inne odpady wielkogabarytowe do gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej) zlokalizowanego przy ul. Głuskiej. Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Lubelskiego 2022 (stanowiącej aktualizację PGO dla Województwa Lubelskiego 2017 – Uchwała Nr XXIV/396/2012 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dn. 30. 07. 2012 r.) na terenie miasta Lublin znajdują się

następujące instalacje do przetwarzania odpadów:

Lp	Nazwa podmiotu zarządzającego	RIPOK	Adres instalacji	Przetwarzanie mechaniczne		Przetwarzanie biologiczne	
				Moce przerobowe	Ilość przetwarzanych odpadów	Moce przerobowe	Ilość przetwarzanych odpadów
1.	KOM – EKO sp. z o.o.	tak	ul. Metalurgiczna 17a	113 200	70 721,52	35 000	31 628,14
2.	SITA Wschód sp. z o.o. <i>(od 23.01.2016 r. podmiot nie prowadzi działalności w ww. zakresie)</i>	nie	ul. Ciepłownicza 6	40 000	975,21	6 000	2 866,88
<b>Razem:</b>				<b>153200</b>	<b>104365,73</b>	<b>41 000</b>	<b>3 4501,53</b>

Zestawienie instalacji MBP oraz sortowni odpadów zmieszanych wg stanu na 2015 r.;

Źródło: PGO dla woj. Lubelskiego 2022.

Lp	Rodzaj instalacji	Nazwa podmiotu zarządzającego	Adres instalacji	Nominalne moce przerobowe [Mg/rok]	Ilość odpadów wytworzonych w 2014 r.
1.	Linie sortownicze odpadów frakcji suchej z wytworzeniem paliwa alternatywnego	KOM – EKO sp. z o.o.	ul. Metalurgiczna 17a	85 500	48 563,60
2.	Linie sortownicze odpadów zmieszanych z wytworzeniem paliwa alternatywnego				
3.	Linia do wytwarzania paliwa alternatywnego <i>(od 23.01.2016 r. podmiot nie prowadzi działalności w ww. zakresie)</i>	SITA Wschód sp. z o.o.	ul. Ciepłownicza 6	60 000	34 113,46
4.	Linia wstępnego przetwarzania i usuwania niebezpiecznych elementów	Polska Korporacja Recyklingu sp. z o.o.	ul. Metalurgiczna 17d	550	145,20
5.	Zakład mechanicznego przetwarzania odpadów	METCOM sp. z o.o.	ul. Kasprowicz 12	80 000	1 035,34
<b>Razem:</b>				<b>226 050</b>	<b>83 857,60</b>

Zestawienie instalacji do wytwarzania paliwa alternatywnego z odpadów komunalnych i opakowaniowych,

źródło: PGO dla woj. Lubelskiego 2022.

Lp	Rodzaj instalacji	Nazwa podmiotu zarządzającego	Adres instalacji	Zdolności przerobowe roczne [Mg/rok]	Ilość odpadów przetworzonych w 2014 r. [Mg]
1.	Linia sortownicza odpadów frakcji suchej z wytworzeniem paliwa alternatywnego Nr 1	KOM – EKO sp. z o.o.	ul. Metalurgiczna 17a	24 000	6 859,83
2.	Linia sortownicza odpadów frakcji suchej z wytworzeniem paliwa alternatywnego Nr 2			13 200	2 945,11
3.	Linia sortownicza odpadów frakcji suchej z wytworzeniem paliwa alternatywnego Nr 3			13 200	4 908,71
4.	Sortownia odpadów zebranych selektywnie (niezależna od MBP) <i>(od 23.01.2016 r. podmiot nie prowadzi działalności w ww. zakresie)</i>	SITA Wschód sp. z o.o.	ul. Ciepłownicza 6	20 000	9 115,31
<b>Razem:</b>				<b>70 400</b>	<b>23 828,96</b>

Zestawienie instalacji do sortowania selektywnie zebranych frakcji surowcowych;

źródło: PGO dla woj. Lubelskiego 2022.



Lp	Rodzaj instalacji	Nazwa podmiotu zarządzającego	Adres instalacji	Zdolności przerobowe roczne [Mg/rok]	Ilość odpadów przetworzonych w 2014 r. [Mg]
1.	Kompostownia odpadów zielonych (RIPOK)	KOM – EKO sp. z o.o.	ul. Metalurgiczna 17a	7 000	6 185,92
2.	Kompostownia odpadów zielonych (niebędąca RIPOK)	HORTUS	ul. Stefczyka 38	700	144,07
<b>Razem:</b>				<b>7 700</b>	<b>6 329,99</b>

Zestawienie instalacji do zagospodarowania odpadów ulegających biodegradacji wg stanu na 2015 r.;  
 źródło: PGO dla woj. lubelskiego 2022.

Część z wymienionych powyżej instalacji zagospodarowania odpadów, służy także do obsługi Centralnego Regionu Gospodarki Odpadami, gdzie mają trafiać odpady z obszaru miasta Świdnik i Lubartów, gminy miejsko-wiejskiej Ostrów Lubelski oraz gmin wiejskich: Garbów, Głusk, Niemce, Wólka, Mełgiew, Kamionka, Lubartów, Niedźwiada, Ostrówek, Serniki. W sortowniach wydzielane są frakcje odpadów komunalnych nadające się do recyklingu, przede wszystkim surowce wtórne. Po ich wydzieleniu następuje oddzielenie frakcji palnej (zazwyczaj są to surowce wtórne gorszej jakości, nie nadające się do recyklingu), która jest spalana jako składnik paliwa w cementowniach w Rejowcu i Chełmie, zaś pozostałość z sortowania podlega obróbce biologicznej. W jej wyniku powstaje stabilizat, który może być bezpiecznie składowany na składowiskach odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne np. w Rokitnie (gm. Lubartów).

Oprócz tego, na terenie Lublina znajdują się przedsiębiorstwa zajmujące się zagospodarowaniem odpadów - *kompostowania odpadów* organicznych pochodzenia roślinnego – przy ul. Stefczyka, *odzysku odpadów* opakowaniowych (poza sortowniami) – przy ul. Metalurgicznej (papier, tektura), przy ul. Nałęczowskiej (tworzywa sztuczne); *unieszkodliwiania odpadów medycznych* (inne niż spalarnie) – SPSK Nr 4 w Lublinie przy ul. Jaczewskiego, *demontażu pojazdów* (przy ul. Hutniczej i Mełgiewskiej) oraz zbierania pojazdów. Odpady zawierające azbest, zużyte opony, osady ściekowe podlegają zagospodarowaniu (składowanie, utylizacja, regeneracja, recykling) poprzez podmioty znajdujące się na terenie województwa lubelskiego. Pozostałe odpady, w tym odpady niebezpieczne (zawierające PCB, oleje odpadowe, odpady medyczne, przeterminowane środki ochrony roślin, odpady materiałów wybuchowych) są utylizowane lub składowane poza obszarem województwa lubelskiego, a nawet poza granicami Polski.

#### 13.4. Cmentarze

Miejszem pochówku mieszkańców Lublina są cmentarze zlokalizowane w granicach miasta. Dużym problemem jest malejąca rezerwa miejsc grzebalnych i brak spopieliarni zwłok. Na terenie miasta istnieją: cmentarze komunalne (w zarządzie władz miasta) oraz cmentarze wyznaniowe (czynne, nieczynne) prowadzone przez poszczególne związki wyznaniowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - Uwarunkowania

rodzaj	lokalizacja	powierzchnia	okres założenia	możliwości realizacji nowych pochówków	obszary ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego
Cmentarz komunalny	ul. Droga Męczenników Majdanka	42,3 ha	XX w. (1976 r.)	cmentarz czynny (kilkadziesiąt tysięcy miejsc do pochówków)	-
Cmentarz komunalny	ul. Biała	1,9 ha	XX w. (1916 r.)	cmentarz czynny (gł. dochowania do istniejących miejsc)	nr A/889
Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Lipowa	12,7 ha	XVIII w. (1794 r.)	cmentarz czynny (gł. dochowania do istniejących miejsc)	nr A/889
Cmentarz prawosławny	ul. Lipowa	2,3 ha	XIX w.	cmentarz czynny (kilkaset miejsc do pochówków)	nr A/889
Cmentarz ewangelicki	ul. Lipowa	1 ha	XIX w.	cmentarz czynny (brak danych)	nr A/889
Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Unicka / ul. Walecznych (cmentarz)	11,0 ha	XX w. (1932 r.)	cmentarz czynny (gł. dochowania do istniejących miejsc)	-
Cmentarz prawosławny	ul. Walecznych	0,5 ha	XX w. (1932 r.)	cmentarz czynny (gł. dochowania do istniejących miejsc)	-
Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Kleeberga	2,7 ha	XIX w. (1868 r.)	cmentarz czynny (gł. dochowania do istniejących miejsc)	nr A/943
Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Głuska	3,1 ha	XVIII/XIX w. i powiększony o 0,6 ha w latach 90. XX wieku	cmentarz czynny (kilkaset miejsc do pochówków)	nr A/946
Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Bełżycka	2,1 ha	XIX w.	cmentarz czynny (kilkaset miejsc do pochówków)	nr A/942
Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Pszczela	1,6 ha	XIX w. (1811 r.)	cmentarz czynny (kilkaset miejsc do pochówków)	nr A/947
Cmentarz rzymskokatolicki	w pobliżu ul. Jarmarcznej	1,1 ha	XX w.	cmentarz czynny (kilkaset miejsc do pochówków)	-
Cmentarz mariawicki	ul. Mariańska	0,2 ha	XX w. (1906 r.)	cmentarz czynny (brak danych)	-
Cmentarz żydowski	ul. Walecznych	8,4 ha	XIX w. (1829 r.)	cmentarz czynny (brak danych)	nr A/983
Cmentarz żydowski	ul. Kabanowszczyzna	2,4 ha	XVI w.	cmentarz nieczynny użytkowany do lat 30-tych XIX wieku	nr A/353
Cmentarz żydowski	w pobliżu ul. Zdrowej	0,8 ha	XVII/XVIII w.	cmentarz nieczynny, użytkowany do lat 40-tych XX wieku	-
Cmentarz żydowski	ul. S. Leszczyńskiego	0,7 ha	XVIII w.	cmentarz nieczynny	-
Cmentarz wojenny	ul. Nowy Świat	0,2 ha	XX w. (1915 r.)	cmentarz nieczynny, użytkowany w w okresie I wojny światowej	-
Cmentarz ewangelicki	ul. Ewangelicka	0,1 ha	XVIII w.	cmentarz nieczynny, użytkowany do lat 30-tych XIX wieku	nr A/229 nr A/153 nr A/915
Cmentarz unicki	ul. Unicka	1,2 ha	XIX w.	cmentarz nieczynny	-

Wykaz cmentarzy zlokalizowanych na terenie miasta Lublin, źródło: opracowanie własne.

Wokół cmentarzy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej, zakładów związanych z żywnością oraz studni.

#### **14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Najważniejszym obowiązującym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego kraju jest **Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030** (Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. M.P.2012.252). Dokument ten reprezentuje nowe ujęcie problematyki zagospodarowania przestrzennego polegające na zmianie podejścia do roli polityki przestrzennej państwa, zerwanie z dotychczasową dychotomią planowania przestrzennego na poziomie krajowym, wojewódzkim i lokalnym, wprowadzenie, w odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, współzależności celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej. Głównym zadaniem planowania przestrzennego jest wskazywanie możliwości optymalnego wykorzystania przestrzennie zróżnicowanych cech danego obszaru dla osiągnięcia celów rozwojowych, ustalenie rozmieszczenia w przestrzeni i koordynacja w czasie działań rozwojowych, pozwalające na uzyskanie efektu synergii tych działań i jednocześnie zachowanie tych cech terytorium, które wymagają ochrony i gwarantują tworzenie podstaw trwałego i zrównoważonego rozwoju. W Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 określono sześć podstawowych celów, do realizacji we wszystkich dokumentach i działaniach planistycznych w kraju:

1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych.
5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających

zdolności obronne państwa.

#### 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Na poziomie regionalnym wzmocnienie spójności planowania społeczno gospodarczego z planowaniem przestrzennym nastąpi przez wymóg zapewnienia spójności merytorycznej strategii rozwoju i programów operacyjnych z planami zagospodarowania przestrzennego województw. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta powinny odpowiadać określonym w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju celom rozwojowym z uwzględnieniem podwyższenia konkurencyjności Lublina jako centrum aglomeracji lubelskiej - miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego, wykorzystanie potencjału wewnętrznego, rozwój infrastruktury, szczególną dbałość o wysoką jakość środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych, kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa oraz przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

**Strategia Rozwoju Lublina na lata 2013 – 2020** przyjęta uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 693/XXVIII/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. obejmuje wizję, misję, cele rozwoju miasta i zamierzone środki ich wdrażania. Zgodnie ze strategicznymi kierunkami określone zostały cztery kluczowe obszary rozwojowe: *otwartość*, *przyjazność*, *przedsiębiorczość* i *akademickość*, które rozgałęziają się na cele, a następnie na podporządkowane im działania.

1. **Otwartość** odnosi się do budowania coraz lepszych kontaktów zewnętrznych Lublina budujących wizerunek miasta i kreujących nowe możliwości rozwoju.
  - Poprawa dostępności komunikacyjnej Lublina: rozwój usług i sieci połączeń lotniczych z Lublina; budowa łączników z obwodnicą miasta i trasami wylotowymi; starania o modernizację i rozwój zewnętrznych sieci dojazdowych do Lublina wszystkimi rodzajami transportu (kolej, samochody, rowery); rozbudowa i udostępnianie interesariuszom Lublina szkieletowej szerokopasmowej sieci światłowodowej.
  - Rozwój relacji zewnętrznych: włączanie Lublina w międzynarodowe sieci współpracy oraz tworzenie nowej oferty turystycznej; stworzenie Centrum Kompetencji Wschodnich; budowanie oferty internetowej ukazującej atuty miasta; zagospodarowanie atrakcyjności turystycznej Lublina; promowanie Lublina w kraju i za granicą.
  - Wzmacnianie otwartości kulturowej: kształtowanie postaw sprzyjających współpracy i tolerancji wobec różnorodności we wszelkich działaniach obywatelskich i instytucjonalnych: systemowy rozwój wymiany międzynarodowej dla młodzieży szkolnej.
  - Budowanie więzi regionalnych i metropolitalnych: budowa wspólnego systemu komunikacyjnego Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego; integracja informacji oraz usług publicznych w celu stworzenia „przyjaznego otoczenia” w Lubelskim Obszarze



Metropolitalnym; budowanie strategicznego programu współpracy miasto-region.

2. **Przyjazność** decyduje o jakości życia w mieście w szerszym aspekcie kulturowym.

- Poprawa infrastruktury technicznej: kontynuacja rozwoju i modernizacji miejskiej sieci drogowej; rozwój systemu komunikacji publicznej; rozwój alternatywnych form komunikacji wewnątrz miasta; rozwój infrastruktury kluczowej dla rozwoju środowiska miejskiego.
- Zwiększenie komfortu życia: sukcesywne korygowanie układu funkcjonalno-przestrzennego Lublina pod kątem wygody mieszkańców i optymalizacji ruchu oraz innych aspektów zrównoważonego rozwoju układu przestrzennego; poprawa standardów zamieszkania; rozwój sieci centrów dzielnicowych zapewniających pieszą dostępność usług (publicznych i komercyjnych) oraz lokalnych miejsc pracy; poprawa jakości usług publicznych; zwiększanie bezpieczeństwa publicznego; warunkowe poszerzenie granic miasta (w sytuacji, gdy będą wskazywały na to analizy demograficzne i ekonomiczne).
- Dbalność o kulturę przestrzeni: realizacja Programu Rewitalizacji dla Lublina; wzmocnianie wartości kulturowych przestrzeni miasta; rozwój przestrzeni publicznych we wszystkich częściach miasta; budowanie wrażliwości i odpowiedzialności za jakość przestrzeni i środowiska miejskiego; opracowywanie planów zagospodarowania przestrzennego miasta; rozwój, wzmocnianie i skuteczna ochrona systemu przyrodniczego miasta.
- Wspieranie rozwoju kultury czasu wolnego; rozwój oferty rekreacyjno-sportowej Lublina oraz promocja aktywności plenerowych; rozwój oferty kulturalnej i dążenie do zwiększenia uczestnictwa mieszkańców Lublina w działaniach kulturalnych.
- Podnoszenie jakości edukacji: dostosowanie sieci przedszkoli, szkół i innych placówek oświatowo-wychowawczych do potrzeb edukacyjnych dzieci i młodzieży (z uwzględnieniem zmieniających się warunków demograficznych i urbanistycznych miasta); rozwijanie oferty dydaktycznej w mieście.
- Partycypacja społeczna.

3. **Przedsiębiorczość** oznacza wzmocnianie gospodarczego znaczenia Lublina, z czego wynika poprawa zamożności mieszkańców.

- Rozwój sektora przemysłu: tworzenie warunków do inwestycji przemysłowych; pozyskiwanie inwestorów (zewnętrznych i lokalnych) w strategicznych kierunkach rozwoju miasta; promocja potencjału gospodarczego sektora przemysłowego w Lublinie i Lubelskim Obszarze Metropolitalnym; budowanie synergii dla wzmocnienia potencjału sektora produkcji.
- Rozwój sektora usług: tworzenie warunków instytucjonalnych i przestrzennych do rozwoju sektora usług; wspieranie budowy nowoczesnego sektora usług w Lublinie; promocja potencjału gospodarczego sektora usług w Lublinie i w Lubelskim Obszarze Metropolitalnym.

- Kultura przedsiębiorczości: wspieranie tworzenia ekosystemu przedsiębiorczości w Lublinie, opartego na lokalnych przedsiębiorstwach i kreatywnej przedsiębiorczości; wspieranie transferu wiedzy do sektora biznesu; promocja potencjału gospodarczego Lublina i Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego.
  - Wspieranie przemysłów kreatywnych; wspomaganie rozwoju sektora przemysłów kreatywnych; oddziaływanie na tworzenie postaw aktywności prokreatywnej.
4. **Akademickość** ma służyć wykorzystaniu obecności uczelni do wzmacniania kreatywności i innowacyjności we wszystkich dziedzinach rozwoju (zbiorowego i indywidualnego).
- Umiejdzynarodowienie uczelni.
  - Symbioza z otoczeniem.
  - Genius loci miasta uniwersyteckiego.
  - Przyciąganie i zatrzymywanie talentów w Lublinie.

W obowiązującym (uchwalonym uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego 29 grudnia 2015 r. poz.5441), **Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego** dla miasta Lublin - ośrodka wojewódzkiego przewidziano na 2030 rok rangę ośrodka krajowego o znaczeniu europejskim, z obszarem metropolitalnym, gdzie centrum aglomeracji będą tworzyć miasta Lublin i Świdnik zwane Lubelskim Zespołem Miejskim o zakładanej liczbie mieszkańców powyżej 500 tysięcy. Lublin skupia funkcje unikalne, charakterystyczne dla dużych ośrodków miejskich takie jak:

- *funkcja akademicka* - ośrodek akademicki o znaczeniu ponadregionalnym i krajowym;
- *funkcja kulturalna* - centrum kulturalne i kulturowe Polski Wschodniej; regionalne i ponadregionalne centra życia kulturalnego i turystyki;
- *funkcja przemysłowo-gospodarcza* - węzłowe centrum stymulujące rozwój na poziomie krajowym i ponadregionalnym, co najmniej jedna *funkcja wyspecjalizowana* - turystyczna, a także edukacyjna i ochrony zdrowia.

Jednym z ważniejszych celów zagospodarowania przestrzennego województwa jest rozwój infrastruktury transportowej. Głównym celem wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej jest wzmocnienie spójności gospodarczej, społecznej i terytorialnej. Cel ten w wymiarze transportowym realizowany jest poprzez rozwój **Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T** tworzonej z najważniejszych krajowych ciągów komunikacyjnych. TEN-T. Jest to podstawowa sieć komunikacyjna Unii Europejskiej, która obejmuje główne szlaki drogowe, kolejowe, żeglugowe oraz porty lotnicze. Lublin położony jest u zbiegu ciągów komunikacyjnych (bazowych,

kompleksowych) wchodzących w skład sieci TEN-T:

- ciąg drogowy (S17) relacji: Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne (granica państwa RP);
- ciąg drogowy (S12) relacji: Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk (granica państwa RP);
- ciąg drogowy (S19) relacji: Kuźnica (granica państwa RP) – Białystok – Lublin – Rzeszów – Barwinek (granica państwa RP);
- ciąg kolejowy (nr 7) relacji: Warszawa Wschodnia – Lublin – Dorohusk.

Ponadto, miasto znajduje się w ramach przebiegu dodatkowego paneuropejskiego korytarza drogowego (TINA), relacji: Gdańsk - Warszawa - Lublin – Kowel/Lwów – Odessa/Bukareszt, który stanowi układ ciągów komunikacyjnych (drogowych, kolejowych). Korytarz ten stanowią przede wszystkim drogi krajowe S17/DK17 (Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne – Lwów), S12/DK12 (Kurów – Lublin – Piaski – Chełm – Dorohusk). Elementem tego korytarza jest również linia kolejowa nr 7 – Warszawa – Lublin – Dorohusk (Kijów).

## **15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

Na terenie Lublina występuje zagrożenie powodziowe rzek: Czerniejówki, Czechówki, Bystrzycy i usytuowanego w jej górnym biegu Zalewu Zemborzyckiego. Ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i bardzo prawdopodobne, a zagrożone zalaniem są w większości niezabudowane (rolne i zielone) tereny położone w dolinach rzecznych. Rzeka Bystrzyca w znacznej części jest obwałowana i wody powodziowe, zarówno 10-, 100- i 200- letnie powinny się zmieścić w zakresie międzywał. W dolinie tej rzeki dużo większy teren zostałby zalany w przypadku awarii zapory czołowej Zalewu Zemborzyckiego. Przy jego napełnieniu do rzędnej 179 m n.p.m., narażony na nagłe zalanie falą powodziową o wysokości czoła 1,5 – 3 m byłby obszar o pow. ok 670 ha, w tym w części zainwestowany. Potencjalne skutki tej awarii były by bardzo poważne i odczuwalne także na terenach poza miastem wzdłuż rzek Bystrzycy i Wieprza. Jest to jednak zagrożenie o niskim poziomie prawdopodobieństwa. Natomiast rzeki Czechówka i Czerniejówka nie są obwałowane, ale w znacznej części uregulowane, w przypadku tej drugiej rzeki obszary zalewowe są większe i im bliżej jej ujścia tym więcej obejmują terenów zabudowanych. Inny problem w mieście stanowią podtopienia, które mogą wystąpić lokalnie w wyniku nawalnego deszczu lub roztopów. W dużej mierze zależne są one od zainwestowania terenu i stanu infrastruktury, w tym w przede wszystkim systemu odprowadzania wód opadowych.

Problem ten występować może nie tylko w dolinach rzecznych ale również w innych obniżeniach terenu, w tym w szczególności w przypadku dróg położonych w dnach suchych dolin. W Lublinie podtopienia dotyczą najczęściej rejonów: ul. Dzierżawnej, ul. Wapiennej, ul. Robotniczej, ul. Koło, ul. Romera, i al. Zygmuntowskich (Stadion MOSiR i START).

## **16. ZAKOŃCZENIE I WNIOSKI**

Determinanty określone w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta powinny opierać się na szczegółowej analizie wszystkich uwarunkowań, ze szczególnym uwzględnieniem skutków ekonomicznych wynikających z podejmowanych decyzji.

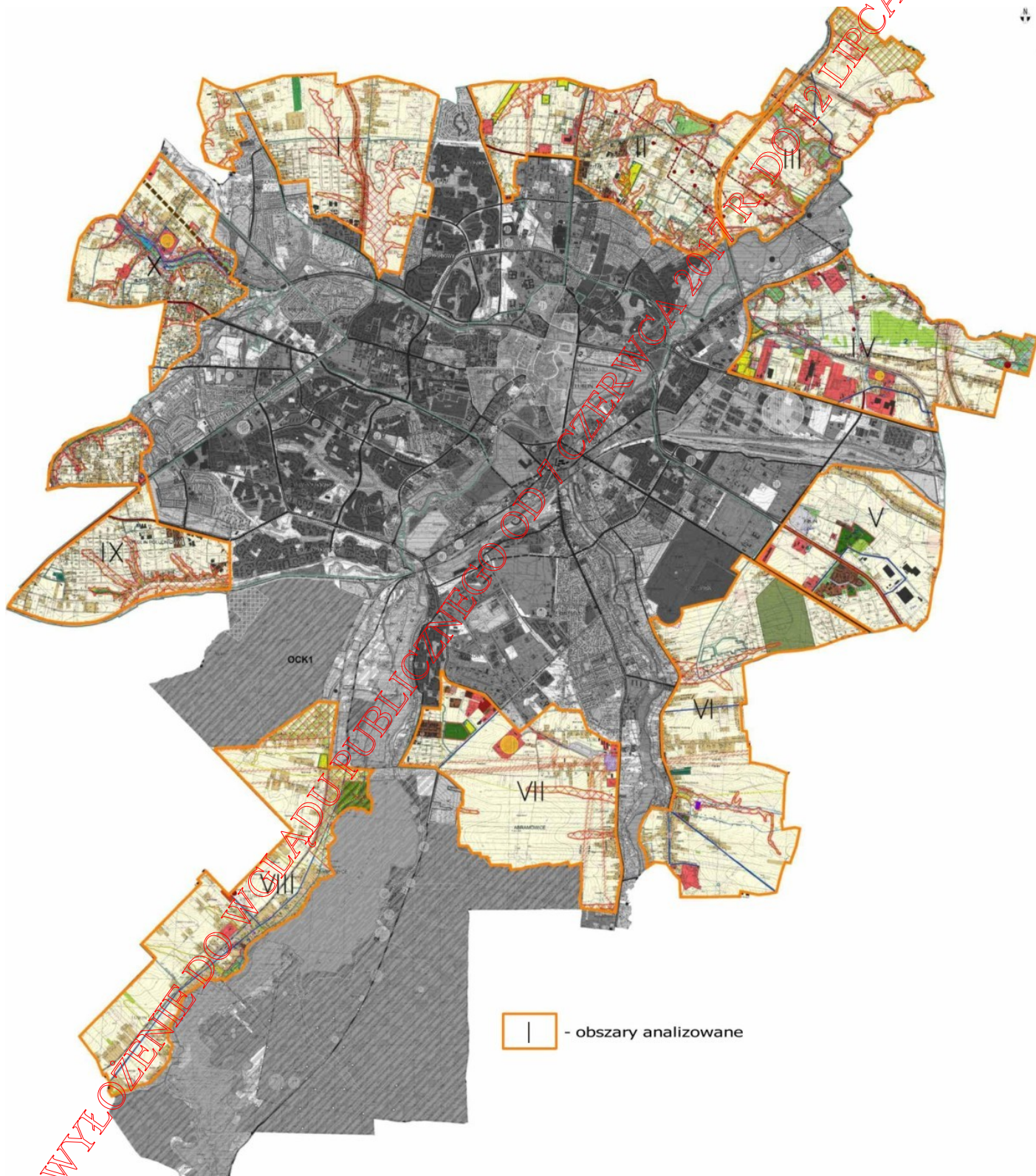
W Raporcie o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce (Warszawa, 2013 r.) wykazano wadliwość struktury funkcjonalnej sporządzanych obecnie planów miejscowych, jako przeznaczających pod zabudowę zbyt wielkich obszarów, przekraczających wielokrotnie potrzeby i możliwości ekonomiczne gmin. Jako jeszcze groźniejsze określono wyniki bilansów przeznaczenia terenów według obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - szacunek chłonności demograficznej jest tu 4-6 krotnie większy niż wynosi aktualna liczba mieszkańców Polski (o utrwalonej tendencji spadkowej). W wielu gminach studia i plany miejscowe przeznaczają pod zabudowę tereny, których chłonność demograficzna przekracza nawet dziesięciokrotnie liczbę mieszkańców gminy, powodując chaos przestrzenny i marnotrawienie kapitału. Wyznaczenie zbyt dużych terenów pod zabudowę wiąże się z ogromnymi kosztami wykupu gruntów pod drogi oraz koszty budowy infrastruktury technicznej na terenach, które częstokroć nigdy nie będą właściwie zabudowane, na skutek wielokrotnie przeszacowanego bilansu potrzeb terenowych dla budownictwa. Nieefektywne zagospodarowanie przestrzeni, w tym przede wszystkim rozpraszanie zabudowy, powoduje znaczące i rosące straty, stanowiąc zagrożenie dla rozwoju i stanu finansów. Marnotrawione są zasoby kapitału, pracy i środowiska przyrodniczego. Należy tu uwzględnić również koszty zniszczeń zabudowy i infrastruktury na terenach do tego nienadających się lub predestynowanych pod inne funkcje - tereny zagrożone zalaniem, czy podtopieniami, tereny o dużych spadkach, tereny osuwiskowe, tereny dolin rzecznych oraz wszystkie przewidziane do ochrony ze względu na położenie w systemie przyrodniczym itd. Bardzo istotne są tu również generowane przez nadmierne rozpraszanie zabudowy wysokie koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej, nadmierne koszty transportu (w tym dojazdów do pracy), a także koszty ograniczenia napływu inwestorów, czyli utraconych korzyści, które można byłoby osiągnąć, gdyby zasoby przestrzenne zostały racjonalnie zagospodarowane oraz były właściwie wykorzystane dla zwiększenia walorów lokalizacyjnych. Atrakcyjność zagospodarowania terenu i krajobrazu miasta oraz terenów otwartych, to również wartość, która bez planowania przestrzennego jest tracona. Końcowym kosztem i barierą ogólnorozwojową chaosu przestrzennego jest niska konkurencyjność polskiej gospodarki. Konsekwencje niekontrolowanej urbanizacji oraz wadliwego planowania przestrzeni ponosi społeczeństwo. Źle zaprojektowana przestrzeń pogarsza warunki życia oraz powoduje coraz liczniejsze patologie i konflikty społeczne związane z wadliwym zagospodarowaniem terenu lub



niemożliwością pogodzenia różnych, wzajemnie kolizyjnych funkcji na tym samym obszarze. Bardzo ważne jest uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, ponieważ przekraczanie lokalnej pojemności środowiska skutkuje utratą odporności na degradację, a w efekcie pogorszeniem warunków życia, w tym przede wszystkim warunków zdrowotnych. Szkody środowiskowo - społeczne mają swoje realne przełożenie na wydatkowane środki finansowe w postaci leczenia różnego rodzaju schorzeń cywilizacyjnych. W najważniejszym, obowiązującym dokumencie dotyczącym ładu przestrzennego Polski (tj. w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.) określono, że w wypadku rozwoju obszarów miejskich podstawową zasadą jest maksymalne wykorzystanie obszarów już zagospodarowanych (*brown fields*) przy dopuszczeniu zagospodarowania nowych obszarów (*green fields*) jedynie wtedy, gdy wyczerpią się zasoby obszarów możliwych do ponownego zagospodarowania. W Lublinie na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, czyli na niespełną połowie (47% - stan na 30 czerwca 2015 r.) obszaru miasta powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę i dotychczas nie wykorzystanych wynosi prawie 20% - miasto posiada więc znaczne rezerwy w tym względzie. Ponieważ przywrócenie obszarom przekształconym pod zainwestowanie funkcji terenów otwartych wiązałoby się (zgodnie z obecną linią orzeczniczą sądów administracyjnych) ze skutkami odszkodowawczymi należy w pierwszej kolejności wykorzystać istniejące rezerwy i nie powiększać ich o kolejne obszary, a kierunki zagospodarowania określić zgodnie z zasadami zawartymi w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. W ramach granic administracyjnych wyraźnie wyłania się czytelna struktura tkanki miejskiej z ukształtowaną strefą centralną, miejską, z obszarem zabudowy śródmiejskiej, obszarami dzielnic mieszkaniowych ukształtowanymi w różnych okresach, oraz obszarami przemysłowo - produkcyjnymi (aktywności gospodarczej). Zabudowa śródmiejska w kolejnych dziesięcioleciach rozwoju przyswoiła pierwotne tereny podmiejskie do tkanki miasta. Są to obecnie tereny wrosłe i zaadaptowane do organizmu miasta, co wyraźnie widać w jego przestrzennej strukturze. Strefę miejską wraz z centrum (zabudową śródmiejską) należy traktować jako uformowany organizm, wymagający określenia kierunków rozwoju, zmierzających do udoskonalania zagospodarowania przestrzeni i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych i kulturowych w poszczególnych jego obszarach. Strefę miejską, ze szczególnym uwzględnieniem strefy śródmiejskiej należy traktować jako obszar rozwoju miasta "do wewnątrz" - kształtowania funkcji centro i miastotwórczych, intensyfikacji zabudowy, rewitalizacji i podnoszenia jakości przestrzeni w tym wzmocnienia warunków środowiskowych oraz kształtowania i podnoszenia jakości przestrzeni publicznych.

W granicach administracyjnych miasta oprócz strefy miejskiej (i śródmiejskiej) wyłoniono

10 potencjalnych obszarów rozwojowych miasta "na zewnątrz", wymagających odrębnego przeanalizowania możliwości kształtowania struktur osadniczych pod kątem istniejących uwarunkowań przestrzennych - przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych.



Analiza potencjalnych obszarów rozwojowych - predyspozycje i bariery rozwojowe; źródło: własne.

## 1. OBSZAR I - PÓŁNOCNY - "CZECHÓW - SŁAWIN"

W Obszarze I występuje duża ilość suchych dolin o znacznej wartości przyrodniczej. Występują tu znaczne nachylenia terenu o spadkach powyżej 15% - tereny podatne na erozję - nieprzydatne dla zabudowy. Poziom wód gruntowych - powyżej 2m p.p.t. W obszarze znajdują się pomniki przyrody (3 dęby). Wzdłuż granic istniejących lasów należy wyznaczyć strefę ochronną szerokości minimum 30 m. Obszar I położony jest na glebach wysokiej klasy, występują tu grunty na podłożu lessowym - podatne na wymywanie i suffozję (zapadanie się obiektów liniowych). Na terenie Górek Czechowskich (dawny Poligon) występują unikatowe gatunki flory i fauny - należy rozważyć wprowadzenie silniejszych form ich ochrony. Należy zachować i wzmacniać połączenie ekologiczne obszarów miejskich i pozamiejskich z doliną Czechówki - przewietrzanie powinno odbywać się poprzez naturalnie ukształtowane suche doliny. Brak natomiast ograniczeń wynikających z konserwatorskiej ochrony prawnej. Nie należy dogęszczać zabudowy w północnej części obszaru.

Południowa część obszaru (~60%) objęta jest obowiązującym planem miejscowym. W obowiązującym Studium znaczna część tego terenu zakwalifikowana jest jako zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi - są to Górki Czechowskie, teren o ogromnym znaczeniu dla jakości środowiska miasta, podlegający silnym naciskom inwestycyjnym. Górki Czechowskie przewidziane były pod Park Miejski, w obowiązującym Studium wskazuje się tu lokalizację plenerowych urządzeń sportowych.

W północnej części obszaru, na zachód od ul. Poligonowej znajduje się teren pod lokalizację nowego cmentarza miejskiego - inwestycji istotnej i koniecznej dla miasta. Przydatność terenu pod tę funkcję została potwierdzona badaniami geologicznymi. W obowiązującym Studium północna część obszaru (do granic miasta) znajduje się w strefie ekstensywnej urbanizacji (~20%), w pozostałej części jest to strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy.

Południowa część wysuniętego na zachód terenu (ul. Skowronkowa) znajduje się poza zasięgiem obsługi grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wymaga realizacji przepompowni ścieków (koszty, możliwość wystąpienia awarii itp.). Północna część wysuniętego na zachód obszaru podobnie - znajduje się poza zasięgiem obsługi grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej - wymaga realizacji kolejnej przepompowni ścieków. Południowy, niewielki fragment obszaru położony na zachód od ul. Poligonowej, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej Sławinka znajduje się w zasięgu obsługi istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Zasilanie elektroenergetyczne terenu - z GPZ Czechów i RS Willowa. Główne sieci kablowe SN położone są wzdłuż ul. Willowej i Sławinkowskiej. Realizacja nowego zainwestowania



pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Barierą rozwojową jest tu strefa techniczna (oddziaływania elektromagnetycznego) istniejącej linii napowietrznej WN 2x110 kV - 20 m w obie strony od osi linii. Główne sieci telekomunikacyjne położone są wzdłuż ul. Willowej i Sławinkowskiej. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Istniejący układ drogowy oraz przesądzenia realizacyjne zapewniają dostępność komunikacyjną obszaru (ul. Poligonowa, ul. Zelwerowicza). Odcinek ul. Poligonowej do węzła Jakubowice - w realizacji. Przewidywana strefa uciążliwości od ul. Poligonowej: ~100m.

## **2. OBSZAR II - PÓŁNOCNY - "CZECHÓW - PONIKWODA"**

Obszar II przecina system suchych dolin które powinny być chronione przed zabudową. Występują tu gleby wysokiej klasy oraz tereny o spadkach powyżej 15%. Obszar położony jest w bliskim sąsiedztwie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Ciemieni" - należy zachować ciągłość przyrodniczą poprzez istniejący system suchych dolin. Poziom wód gruntowych - powyżej 2m p.p.t. W obszarze występują pomniki przyrody. Należy określić zasięg uciążliwości od linii kolejowej (przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy Obszaru II). Należy skorygować obszary ogrodów działkowych (Nasutowska, Walecznych). Na Bursakach - pomiędzy al. Spółdzielczości Pracy a ul. Choiny występują tereny przydatne dla zabudowy usługowo - przemysłowej (wschodnia część obszaru) oraz dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej (część zachodnia). Ze względów przyrodniczych nie należy przeznaczać pod zabudowę północno - wschodniej części Obszaru II.

Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków na tym terenie to: Zespół podworski, ul. Malwowa 4/ Dożynkowa 52 (dawniej Rudnik) oraz część układu ruralistycznego dawnej wsi Jakubowice Murowane. Obszar II w znacznej części objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz bieżącym opracowaniem planu. Bez planu pozostaje teren położony w północno - wschodnim fragmencie obszaru - w sąsiedztwie linii kolejowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Dębowej i Al. Spółdzielczości Pracy. W obowiązujących planach miejscowych większość terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową (centralna i wschodnia część obszaru) oraz pod funkcje produkcyjne i przemysłowe (część zachodnia). Większość terenów przekształconych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, jak również projektowany układ drogowy - nie zostało zrealizowanych i stanowią one obszary wymagające znacznych nakładów finansowych miasta (drogi, infrastruktura). Znaczna część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową stanowi swoistą "rezerwę" terenów - do wypełnienia tą funkcją przez kolejne lata.

W obowiązującym Studium obszar jest objęty strefą intensywnej urbanizacji (część południowa) oraz strefą produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy (~15%). We wschodniej części



terenu znajduje się obszar górniczy "Świdnik". Północno - zachodnia oraz północno - wschodnia część Obszaru II znajduje się poza zasięgiem grawitacyjnym kanalizacji sanitarnej i deszczowej (spływ w kierunku gminy Niemce). W północno - wschodniej części obszaru jest zaprojektowana kanalizacja deszczowa, ale ze względu na nadmierne koszty od lat nie jest realizowana.

Obszar objęty obowiązującym planem miejscowym ma wyznaczone tereny pod przebieg dróg układu podstawowego, za wyjątkiem nie objętego planem obszaru Rudnika. Dzielnica Bursaki ma wykształcony i realizowany układ podstawowy dróg. Potrzeba zrealizowania układu obsługującego bezpośrednio planowane zainwestowanie. Dzielnica Rudnik wymaga realizacji układu drogowego podstawowego i obsługującego. Układ dróg obsługujących jest w trakcie realizacji w ramach powstającej zabudowy.

### **3. OBSZAR III - PÓŁNOCNY - "PONIKWODA"**

Obszar III objęty jest prawnymi formami ochrony przyrody - znajduje się tu Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Ciemięgi" oraz obszar "Natura 2000". Tereny znajdujące się w sąsiedztwie obszarów chronionych należy traktować jako ich otulinę i chronić przed zabudową - powinny pozostać terenami otwartymi wspomagającymi obszary chronione. Występują tu znaczne nachylenia terenu o spadkach powyżej 15% - tereny podatne na erozję. Poziom wód gruntowych - poniżej 2m p.p.t. W obszarze III znajdują się suche doliny o bardzo dużej wartości przyrodniczej (gatunki chronione flory i fauny, murawy kserotoniczne itp.) i krajobrazowej (dolina Bystrzycy, bogata rzeźba terenów położonych w sąsiedztwie doliny). Przez obszar przebiega szlak turystyczny "Doliną rzeki Ciemięgi". Występują tu pomniki przyrody.

Należy wyznaczyć strefę uciążliwości od kolei (linia kolejowa przebiega wzdłuż zachodniej granicy obszaru). Na południe od granicy Obszaru III zlokalizowana jest istniejąca oczyszczalnia ścieków - co należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu zainwestowania (uciążliwości, możliwość wystąpienia awarii, położenie oczyszczalni na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych - powyżej 2m p.p.t., objętych zagrożeniem zalewania i podtopień, zagrożonych zalaniem w przypadku awarii tamy zbiornika Zalewu Zemborzyckiego). Jakość przyrodnicza Obszaru III ma bezpośredni wpływ na jakość powietrza i zdrowotne warunki zamieszkiwania w mieście. W projektowanym zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić, planowane wcześniej oraz nowe, formy ochrony przyrody oraz zdecydowanie ograniczyć wprowadzanie terenów budowlanych.

Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków to: część układu ruralistycznego dawnej wsi Jakubowice Murowane, układ ruralistyczny dawnej wsi Trześniów, Zespół pałacowo - parkowy, ul. Pliszczyńska 14 (dawniej Jakubowice Murowane) oraz stanowiska archeologiczne.

Obszar III jest słabo zainwestowany - występuje tu głównie pojedyncza zabudowa jednorodzinna i siedliskowa, w całości objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wpłynęły tu wnioski o sporządzenie zmian planu w kierunku intensyfikacji i wprowadzenia nowej zabudowy. W obowiązującym Studium w większości (~70%) jest to strefa rolna bez prawa nowej zabudowy, w pozostałej części to doliny rzeczne (~20%) oraz strefa ekstensywnej urbanizacji (~10%). Około 80% terenów znajduje się w granicach obszaru górniczego "Świdnik".

Tereny przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę w znacznym stopniu nie zostały zrealizowane. W części północnej obszaru (od doliny strugi bez nazwy położonej w rejonie ul. Zabytkowej, na południe od ul. Pliszczyńskiej) przy wprowadzeniu terenów budowlanych będzie wymagana realizacja nowego kolektora sanitarnego i systemu odwadniającego. W Obszarze III znajduje się strefa kontrolowana od gazociągu wysokoprężnego Felin - Drewnik Ø500. Odległości wynoszą: dla zakładów przemysłowych - 25 m, obiektów użyteczności publicznej - 32,5 m, budynków mieszkalnych - 17,5 m, budynków gospodarczych - 15 m od krawędzi gazociągu. Zasilanie elektroenergetyczne Obszaru III z GPZ Hajdów i RS Rudnik (docelowo GPZ Rudnik). Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Bariera rozwojową jest strefa oddziaływania elektromagnetycznego trzech linii napowietrznych WN 110 kV - o szerokości po 20 m w obie strony od osi linii oraz strefa linii napowietrznej WN 110 kV docelowo 220 kV - o szerokości po 25 m w obie strony od osi linii. Obszar słabo wyposażony w sieć drogową o nawierzchni twardej i odpowiednich parametrach. Słabe wyposażenie w obsługę komunikacją zbiorową. Przez obszar przebiega projektowana (w trakcie realizacji) obwodnica miasta o strefie uciążliwości ~130 m stanowiąca istotną barierę urbanistyczną.

#### **4. OBSZAR IV - WSCHODNI - "HAJDÓW - ZADĘBIE"**

Obszar położony na gruntach korzystnych do posadawiania budynków i budowli (najlepsze w mieście). Występują tu niewielkie spadki terenu (mniej niż 15%), jednak praktycznie teren jest wypłaszczony. Należy wyznaczyć strefę uciążliwości od linii kolejowej. Tereny położone w północnej części Obszaru IV (pomiędzy linią kolejową a granicą obszaru) przydatne są pod zabudowę, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej (sąsiedztwo istniejących terenów usługowo - przemysłowo - składowych). Obszar objęty jest strefą nalotów (Port Lotniczy Świdnik - izofona) - ma tu miejsce możliwość występowania uciążliwości akustycznych.

Hydroizobata 2 m p.p.t. dzieli obszar na 2 części: - w kierunku północnym występują warunki niekorzystne dla posadawiania (wysoki poziom wód gruntowych), w kierunku południowym warunki są korzystniejsze. Na północ od granicy Obszaru IV znajduje się

oczyszczalnia ścieków - przy projektowaniu zagospodarowania należy wziąć pod uwagę ewentualne uciążliwości. W obszarze IV znajdują się istniejące kompleksy łąkowe - do zachowania i ochrony. Przy granicy obszaru - wzdłuż ulicy Turystycznej należy wykluczyć zabudowę mieszkaniową ze względu na występujące tu przekroczenia akustyczne oraz wibracje - dopuszcza się wprowadzenie funkcji przemysłowo - składowych.

Zlokalizowane tu obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków to: układ ruralistyczny dawnej wsi Zadębie (Dębina) oraz stanowiska archeologiczne. Obszar IV w całości pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi. Planowana zabudowa oraz sieć drogowa jest w dużej mierze niezrealizowana. Występują duże naciski inwestycyjne na przekształcenie terenów pod zabudowę mieszkaniową w centralnej i zachodniej części obszaru, których realizacja jest częściowo możliwa po uwzględnieniu stref uciążliwości (obwodnica, węzeł Mełgiewska, linie WN, strefy nalotu lotniska Świdnik) i przy całościowej analizie urbanistycznej obszaru, szczególnie fragmentu położonego na wschód od obwodnicy (problem prawidłowego skomunikowania terenu z miastem, brak prawidłowo uformowanego układu dróg dojazdowych, tereny otwarte w sąsiedztwie - Kol. Świdnik Mały).

W obowiązującym Studium obszar objęty jest terenami aktywizacji gospodarczej, a w części północno - wschodniej jest to strefa ekstensywnej urbanizacji oraz strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy. Obszar IV w ok. 50% przeznaczony jest pod zakłady przemysłowe, hurtownie i inne miejsca pracy (część zachodnia i południowa). Ze względu na przeważający w Lublinie zachodni kierunek wiatrów nie należy tu nadmiernie intensyfikować zabudowy mieszkaniowej.

Barierą rozwojową jest przebieg gazociągu wysokoprężnego  $\varnothing 500$  Felin - Drewnik ze strefą kontrolowaną o szerokości liczonej od krawędzi gazociągu: dla zakładów przemysłowych - 25 m, dla budynków użyteczności publicznej - 32,5 m, dla budynków mieszkalnych - 17,5 m, dla budynków gospodarczych - 15 m. Zasilanie elektroenergetyczne terenu z GPZ Hajdów, GPZ Odlewnia, GPZ Wschód. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Barierą rozwojową jest strefa oddziaływania elektromagnetycznego czterech linii napowietrznych WN 110 kV - o szerokości po 20 m w obie strony od osi linii.

Obszar objęty jest planem miejscowym - posiada tereny wyznaczone pod rozwój dróg układu podstawowego i obsługującego. Przez Obszar IV przebiegają drogi zapewniające powiązania zewnętrzne, w tym również powiązania z lotniskiem (ul. Turystyczna, ul. Mełgiewska) oraz wewnętrzne w kierunku obwodnicy miejskiej i śródmieścia, a także w kierunku Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Przez obszar przebiega projektowana (w trakcie realizacji) obwodnica miasta o strefie uciążliwości ~130 m stanowiąca istotną barierę urbanistyczną.

## 5. OBSZAR V - WSCHODNI - "FELIN"

Obszar położony jest na gruntach o dobrych warunkach geologiczno - inżynierskich dla posadawiania budynków i budowli. Występują niewielkie spadki terenu - poniżej 15%. Korzystny poziom wód gruntowych (poniżej 2m p.p.t.). Gleby o niższych wartościach bonitacyjnych. W Obszarze V brak jest szczególnych wartości przyrodniczych. Obszar objęty jest strefą nalotów (Port Lotniczy Lublin - izofona) - ma tu miejsce możliwość występowania uciążliwości akustycznych. Zlokalizowane tu obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków to: Zespół dworsko - parkowy Felin, ul. Doświadczalna 50, układ ruralistyczny dawnej wsi folwarcznej Zadębie oraz stanowiska archeologiczne. Obszar V jest miejscem lokalizacji Specjalnej Strefy Ekonomicznej Europark Mielec - Podstrefa Lublin (zainwestowanie w trakcie realizacji - zrealizowane częściowo). Obszar V w całości pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zainwestowanie przewidziane w planie w ok. 80% nie zostało zrealizowane (istniejące rezerwy terenu pod inwestycje). W obowiązującym Studium w Obszarze V wyznaczono tereny intensywnej urbanizacji, tereny aktywizacji gospodarczej, strefę produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy. Wyznaczono tu też lokalizację technopolu (zrealizowany), lokalizację obiektów wyższych uczelni, tereny targowe i giełdowe oraz tereny koncentracji wielkokubaturowych obiektów handlowych (w terenach nieurbanizowanych - chronionych przed urbanizacją). Konieczne jest wyznaczenie stref uciążliwości od al. Witosa oraz linii kolejowej. Południowo wschodnia część Obszaru V znajduje się poza zasięgiem obsługi grawitacyjnej sieci kanalizacyjnych. Realizacja nowych inwestycji będzie wymagała rozbudowy kolektorów sanitarnych ("felińskich"). W sąsiedztwie terenów Uniwersytetu Przyrodniczego znajdują się studnie głębinowe ujęcia Felin, dla których należy wyznaczyć strefy ochrony. Zasilanie terenu z GPZ Odlewnia, RS Felin, RS Pancerniaków, RS Strefa Ekonomiczna. Główne sieci elektroenergetyczne przebiegają Drogą Męczenników Majdanka i Al. Witosa.

Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Obszar objęty jest planem miejscowym, w którym zostały wyznaczone tereny pod przebieg dróg układu podstawowego i obsługującego. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodne powiązania zewnętrzne i wewnętrzne.

## 6. OBSZAR VI - WSCHODNI - "DZIESIĄTA WIEŚ - GŁUSK"

Obszar VI położony jest na gruntach o wysokich klasach bonitacyjnych (RIIIa - RII). Występują tu doliny o charakterze denudacyjnym - wskazane do ochrony. W obszarze występuje korzystny dla zabudowy poziom wód gruntowych (poniżej 2 m p.p.t.), oraz korzystna rzeźba terenu (spadki nie przekraczają 15%). Obszar charakteryzuje się dużymi terenami otwartymi, z zabudową



kształtowaną wzdłuż ulic. Brak emitorów uciążliwości akustycznych z wyjątkiem Drogi Męczenników Majdanka wzdłuż północnej granicy obszaru i strefy nalotów lotniska w Świdniku. Zlokalizowane tu obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków to: cmentarz parafialny rzymskokatolicki, ul. Głuska, relikty cmentarza żydowskiego ul. Zdrowa/ Przepiórcza, część układu urbanistycznego miasteczka Głusk, układ ruralistyczny dawnej wsi Dominów oraz stanowiska archeologiczne.

W obowiązującym Studium wyznaczono tu tereny wojskowe, tereny intensywnej urbanizacji, tereny ekstensywnej urbanizacji oraz strefę produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy (ok. 30% obszaru). Północna część Obszaru VI objęta jest obowiązującym planem miejscowym. W części południowej na terenach położonych w obowiązującym Studium w strefach intensywnej i ekstensywnej urbanizacji plany miejscowe są w opracowaniu. Północno - wschodni fragment Obszaru VI (w obowiązującym planie miejscowym tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - niezrealizowane) objęty jest strefą nalotów (Port Lotniczy Lublin - izofona) - ma tu miejsce możliwość występowania uciążliwości akustycznych.

W południowej części Obszaru VI znajduje się studnia ujęcia Wilczopole, dla której należy ustalić strefę ochronną. Barierą przestrzenną jest gazociąg wysokoprężny Ø500 Felin - Wrotków, którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi: dla obiektów przemysłowych - 25 m, dla budynków użyteczności publicznej - 30 m, dla budynków mieszkalnych - 16 m, dla budynków gospodarczych - 15 m oraz gazociąg wysokoprężny Ø200 Poniatowa - Felin, którego szerokość strefy kontrolowanej wynosi: dla obiektów przemysłowych - 19 m, dla budynków użyteczności publicznej - 15 m, dla budynków mieszkalnych - 15 m, dla budynków gospodarczych - 15 m. Brak jest sieci rozdzielczych, oprócz ciepłowniczych. Główne sieci kablowe SN położone są wzdłuż ul. Głuskiej. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Barierą rozwojową jest strefa oddziaływania elektromagnetycznego linii napowietrznych WN 110 kV szerokości 20 m w obie strony od osi linii. Obszar posiada dogodne warunki do skomunikowania w oparciu o istniejący podstawowy układ uliczny miasta, jak również o planowany rozwój układu ogólnomiejskiego.

## **7. OBSZAR VII - POŁUDNIOWY - "ABRAMOWICE"**

Od strony południowej Obszar VII graniczy z dużym kompleksem leśnym - należy wprowadzić strefę ochronną od ściany lasu szerokości minimum 30 m. Należy wprowadzić strefę uciążliwości od terenów kolejowych w północnej części obszaru oraz wyznaczyć strefę uciążliwości akustycznej od ul. Abramowickiej. W Obszarze VII występują doliny denudacyjne wskazane do objęcia ochroną przed zainwestowaniem, przekształceniem oraz zabudową. Obszar VII posiada korzystne warunki hydrogeologiczne (wody gruntowe poniżej 2m p.p.t.), brak dużych

spadków terenu (powyżej 15%), występują tu grunty o dość dużej oraz o średniej wartości bonitacyjnej (RIIIa, RIIIb). Warunki geologiczno - inżynierskie są tu korzystne dla posadawiania budynków i budowli. W obszarze nie występują walory przyrodnicze o szczególnej wartości dla miasta. Brak obszarów i obiektów objętych prawną ochroną konserwatorską, za wyjątkiem nielicznych stanowisk archeologicznych. Obszar VII poza niewielkim fragmentem (ok. 15%) przy zachodniej granicy (Osiedle "Słoneczny Dom") - nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i plan taki w chwili obecnej nie jest opracowywany. W obowiązującym Studium przeważająca część Obszaru VII objęta jest strefą produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy. W części północnej wyznaczono tereny aktywizacji gospodarczej z koncentracją miejsc pracy i koncentracją wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz tereny intensywnej urbanizacji (części zachodnia). W centralnej części Obszaru VII barierę przestrzenną stanowi gazociąg wysokoprężny Ø200 Poniatowa - Felin ze strefą kontrolowaną szerokości: dla zakładów przemysłowych - 19 m, dla budynków użyteczności publicznej - 15 m, dla budynków mieszkalnych - 15 m, dla budynków gospodarczych - 15 m. W zachodniej części Obszaru VII barierę przestrzenną stanowi przebieg gazociągu wysokoprężnego Ø250 ze strefą kontrolowaną szerokości: dla zakładów przemysłowych - 19 m, dla budynków użyteczności publicznej - 15 m, dla budynków mieszkalnych - 15 m, dla budynków gospodarczych - 15 m.

Poza fragmentami obszarów istniejącego zainwestowania teren nie jest uzbrojony. Zasilanie elektroenergetyczne terenu odbywa się z GPZ Wrotków i z rozdzielni sieciowej w GSZ Abramowice. Główne sieci kablowe SN położone są wzdłuż ul. Abramowickiej i Zemborzyckiej. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Barierą przestrzenną jest strefa oddziaływania elektromagnetycznego pięciu linii napowietrznych WN 110 kV szerokości 20 m w obie strony od osi linii oraz strefa trzech linii napowietrznych 220 kV szerokości 25 m w obie strony od osi linii. Układ komunikacyjny kształtowany w oparciu o istniejące ulice: Abramowicką i Zemborzycką oraz planowany odcinek ul. Uhorczaka (uwzględniony w obecnie obowiązującym Studium). Większość obszaru nie posiada wykształconego ani planowanego układu komunikacyjnego.

## **8. OBSZAR VIII - POŁUDNIOWY - "ZEMBORZYCE"**

Obszar VIII położony jest w otoczeniu dużych kompleksów leśnych, kluczowych dla jakości warunków zdrowotnych zamieszkiwania w mieście. Należy wprowadzić strefy ochronne szerokości minimum 30 m od ściany lasów. Należy wyznaczyć odpowiednią strefę uciążliwości akustycznej od linii kolejowej. Obszar położony jest w sąsiedztwie i wewnątrz Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wchodził w skład Green Belt'u - Zielonego Pierścienia Lublina. Korzystne warunki gruntowe do posadawiania budynków i budowli mają miejsce w południowej

części obszaru. W sąsiedztwie Zalewu Zemborzyckiego występuje wysoki poziom wód gruntowych (2 i powyżej 2m p.p.t.). W obszarze VIII, za wyjątkiem suchych dolin, istnieje korzystna dla zabudowy rzeźba terenu (spadki poniżej 15%). Grunty o wysokich klasach bonitacyjnych (RIIIa) znajdują się jedynie w południowej części terenu.

Obszar VIII posiada bardzo duże, kluczowe dla miasta walory krajobrazowe - występują tu liczne tereny otwarte, położone w sąsiedztwie dużego zbiornika i wartościowych kompleksów leśnych. Należy zachowywać i wzmacniać powiązania przyrodnicze obszaru z kompleksami leśnymi. Obszar pomiędzy Zalewem Zemborzyckim a torem kolejowym powinien być wolny od zabudowy (dla zabudowy istniejącej - ograniczanie intensywności, wycofywanie). Teren pomiędzy granicą miasta a torem można przeznaczyć do ewentualnej zabudowy (przy uwzględnieniu ochrony suchych dolin, stref uciążliwości itp.).

Zlokalizowane tu obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków to: część cmentarza rzymskokatolickiego przy ul. Krężnickiej, układ ruralistyczny dawnej wsi Zemborzyce oraz stanowiska archeologiczne. Obszar nie posiada planu miejscowego. W obowiązującym Studium tereny położone wzdłuż linii kolejowej (w rejonie Zalewu Zemborzyckiego na wschód od niej, w części północnej - po obu stronach) położone są w strefie ekstensywnej urbanizacji. Pozostały obszar to strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy (~80%). Dominują tu uwarunkowania przyrodnicze: położenie w bezpośrednim sąsiedztwie i częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie Zalewu oraz dużych kompleksów leśnych, suche doliny przecinające obszar w układzie równoleżnikowym.

W północnej części Obszaru VIII położony jest gazociąg wysokoprężny 2xØ250 ze strefą ograniczenia w zabudowie szerokości: zakłady przemysłowe - 19 m, budynki użyteczności publicznej - 15 m, budynki mieszkalne - 15 m, budynki gospodarcze - 15 m oraz stacja gazowa redukcyjno - pomiarowa. Istotna ze strefą ograniczeń w zabudowie szerokości 100 m (zmniejszenie tej szerokości wymaga indywidualnych uzgodnień). Północna część Obszaru VIII nie jest uzbrojona. Zasilanie elektroenergetyczne terenu odbywa się z RS Żeglarska i RS Krężnicka. Główne sieci kablowe SN przebiegają wzdłuż ul. Krężnickiej. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

Barierą przestrzenną w północnej części obszaru jest strefa oddziaływania elektromagnetycznego dwu linii napowietrznych WN 110 kV szerokości 20 m w obie strony od osi linii oraz strefa linii napowietrznej 220 kV szerokości 25m w obie strony od osi linii. Obszar posiada dogodne warunki do skomunikowania z podstawowym układem drogowym miasta. Obszar przecina linia kolejowa - istotna bariera urbanistyczna przebiegająca wzdłuż całego obszaru VIII.

## 9. OBSZAR IX - ZACHODNI - "WĘGLIN"

Zarówno w północnej, jak i południowej części Obszaru IX znajdują się rozległe suche doliny - wskazane do ochrony. Spadki powyżej 15% występują w obrębie suchych dolin. Obszar posiada niekorzystne warunki gruntowe dla posadawiania budynków i lokalizacji budowli - pokrywa lessowa - wymywanie, suffozja (zapadanie się obiektów liniowych). W całym Obszarze IX występują gleby wysokich klas bonitacyjnych. Dolina Cieku spod Konopnicy stanowi ważny dla warunków zdrowotnych zamieszkiwania korytarz ekologiczny - wskazana do bezwzględnej ochrony i wzmocnienia funkcji przyrodniczych.

Należy wyznaczyć strefę uciążliwości od linii kolejowej położonej wzdłuż południowej granicy obszaru. Zlokalizowany tu obszar objęty ochroną konserwatorską, figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków to cmentarz parafialny rzymskokatolicki, przy ul. Bełżyckiej (dawniej Konopnica). Obszar IX w całości objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wzmocnienia funkcji przyrodniczych wymaga tu rejon Cieku spod Konopnicy wraz z zasilającymi go suchymi dolinami oraz suche doliny i wąwozy położone wzdłuż linii kolejowej. W obowiązującym Studium, w Obszarze IX wyznaczono tereny aktywizacji gospodarczej i koncentracji miejsc pracy (na południe od projektowanej tzw. Trasy Zielonej), tereny intensywnej urbanizacji (przeważająca część obszaru), tereny dolin rzecznych (dolina Cieku spod Konopnicy) oraz tereny koncentracji wielkokubaturowych obiektów handlowych.

W zasięgu istniejącego uzbrojenia znajduje się jedynie fragment terenu wzdłuż al. Jana Pawła II. Cała południowa część Obszaru IX nie posiada pełnego uzbrojenia. Wprowadzenie terenów budowlanych będzie wymagało: realizacji ok. 5 km głównych sieci wodociągowych oraz sieci rozdzielczych, realizacji ok. 7,5 km głównych sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci rozdzielczych, realizacji sieci kanalizacji deszczowej (kolektor główny długości ok. 2,5 km, boczne długości ok. 4,5 km oraz sieci rozdzielcze). Całkowicie brak jest tu sieci ciepłowniczych, konieczna będzie także znaczna rozbudowa sieci gazowniczych. W północnej części Obszaru IX (Lipniak) wprowadzenie terenów budowlanych będzie wymagało: regulacji Cieku spod Konopnicy, realizacji głównych kanałów kanalizacji deszczowej długości ok. 1,3 km oraz sieci rozdzielczej, realizacji przynajmniej 2 podczyszczalni wód opadowych.

Zasilanie elektroenergetyczne terenu odbywa się z GPZ Czuby i RS Lipniak. Główne sieci kablowe SN przebiegają wzdłuż al. Kraśnickiej i al. Jana Pawła II. W obowiązującym planie miejscowym wyznaczono tereny pod realizację GPZ Konopnica i stacji transformatorowych - część stacji wybudowano w szczerym polu pod docelowe zagospodarowanie. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Barierą przestrzenną jest strefa oddziaływania



elektromagnetycznego dwu linii napowietrznych WN 2x110 kV szerokości 20 m w obie strony od osi linii. Obszar IX przylega do istniejących ulic podstawowego układu miejskiego - tj. al. Kraśnickiej i ul. Jana Pawła II. Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z wydzielonym układem ulic zapewniającym dostępność komunikacyjną terenów budowlanych, z których część jest już wykonana, a część jest w trakcie realizacji lub została częściowo wydzielona na etapie podziałów nieruchomości. Ponadto Obszar IX przylega do linii kolejowej na której funkcjonuje przystanek kolejowy Stasin.

#### **10. OBSZAR X - ZACHODNI - "SZEROKIE"**

Obszar X przecina dolina rzeki Czechówki - ważny dla warunków zdrowotnych zamieszkiwania w mieście korytarz ekologiczny, jeden z kluczowych elementów Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Lublina. Dolina rzeki Czechówki wskazana jest do objęcia ochroną i wzmacniania funkcji przyrodniczych na rzecz likwidacji i ograniczania wszystkich innych, kolizyjnych funkcji. W Obszarze X występują suche doliny - wskazane do ochrony. Spadki powyżej 15% (tereny podatne na erozję nieprzydatne do zabudowy) występują w obrębie suchych dolin. Obszar położony jest na glebach wysokich klas bonitacyjnych. W obszarze X występują uciążliwości akustyczne istniejących dróg wysokich klas oraz nowobudowanych inwestycji drogowych.

Wysoki poziom wód gruntowych (powyżej 2m p.p.t.) oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią występują w dolinie Czechówki. Warunki gruntowe Obszaru X są niekorzystne do posadawiania budynków i budowli - pokrywa lessowa - wymywanie, suffozja (zapadanie się obiektów liniowych). Obszar posiada wysokie walory krajobrazowe. Należy uwzględnić poprzednio projektowany użytek ekologiczny "Wola Sławinkowska".

Ochroną konserwatorską objęty jest, figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków układ ruralistyczny dawnej wsi Wola Sławińska i dawnej wsi Sławin z reliktnymi zespołami dworsko - parkowego. Obszar X objęty jest obowiązującym planem miejscowym z wyłączeniem fragmentów w północnej części. W obowiązującym Studium wyznaczono doliny rzeczne (dolina Czechówki), tereny intensywnej urbanizacji (część południowo - zachodnia oraz strefa ekstensywnej urbanizacji i strefa produkcji rolnej bez prawa zabudowy. Konieczne wzmocnienie ochrony doliny rzeki i suchych dolin. Na obszarze objętym planem nie należy dopuścić do niekorzystnych zmian polegających na osłabianiu najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego - prowadzących do pogorszenia zdrowotnych warunków zamieszkiwania mieszkańców Lublina.

W Obszarze X wzdłuż doliny Czechówki znajdują się studnie ujęcia wody Sławinek - konieczne jest wyznaczenie strefy ochronnej. Północna i zachodnia część Obszaru X posiada jedynie sieci wodociągowe. Wprowadzenie nowych terenów budowlanych będzie wymagało

realizacji ok. 3,7 km głównych kanałów sanitarnych, ok. 2 km głównych kanałów deszczowych oraz ich sieci rozdzielczych. Teren nie ma dostępu do sieci gazowych. Wschodni fragment Obszaru X położony na południe od Czechówki posiada uzbrojenie.

Zasilanie elektroenergetyczne terenu z RS Szerokie. Główne sieci elektroenergetyczne przebiegają al. Warszawską, ul. Nałęczowską i ul. Wojciechowską a telekomunikacyjne wzdłuż al. Warszawskiej, ul. Nałęczowskiej i ul. Wojciechowskiej. W obowiązującym planie miejscowym wyznaczono tereny pod realizację stacji transformatorowych i Rozdzielni Sieciowej. Realizacja nowego zainwestowania pociągnie za sobą konieczność budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. Bariera przestrzenną jest strefa oddziaływania elektromagnetycznego linii napowietrznej WN 2x110 kV szerokości 20 m w obie strony od osi linii. Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod układ drogowy, jak również realizowane przedłużenie al. Solidarności do węzła "Dąbrowica" zapewniają obsługę komunikacyjną tego obszaru.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta opisano w Części II Studium.

I WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO OD 7 CZERWCA 2017 R. DO 12 LIPCA 2017 R.