

Uchwała nr...../2007
Rady Miasta Lublin
Z dnia 28 czerwca 2007

w sprawie uzupełnienia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Lublin

Na podstawie art. 182 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) i w nawiązaniu do Uchwały 742/XXXI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Lublin oraz uchwały 1051/XLII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie rozszerzenia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Lublin- Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Uzupełnia się Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Lublin wprowadzając w punkcie IV programu części literowe **N, O, P, R, S** dotyczące terenów spółdzielni mieszkaniowych o następującej treści:

N. tereny Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Załącznik graficzny nr 14

1. Diagnoza stanu

1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 115,6 ha, co stanowi 0,78 % powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 39330 (2007 r.), co stanowi 11,08 % ludności miasta
- Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą - 409 (2007 r.)
- Powierzchnia użytków zielonych - 663681,00 m² (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 285503,00 m² (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 809408,03 m² (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 624900,62 m² (2007 r.)

1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

LSM powstała 25 kwietnia 1957 roku, jako pierwsza spółdzielnia mieszkaniowa na Lubelszczyźnie. Zlokalizowana została na powierzchni ok. 120 ha, pagórkowatych terenów na zachód od rzeki

Bystrzyca w miejscu dawnej dzielnicy „Rury”. Historia tych terenów sięga połowy XV wieku kiedy to w wyniku nadań i darowizn powstały beneficja Jezuickie (1582) a następnie Wizytkowskie (1723), które zagospodarowały przestrzeń rozciągającą się na południowy zachód od miasta. Z początkiem XX wieku obszar ten został włączony w jego granice i stał się dzielnicą, której nazwę wywodzi się od systemu wodociągowego przebiegającego wzdłuż majątków folwarcznych.

Pierwsze osiedle nazwane imieniem Adama Mickiewicza powstało w 1959 roku, jednak na szczególną uwagę zasługuje powstałe pięć lat później osiedle im. Słowackiego. Jest to jedyny w Polsce w pełni zrealizowany przykład modernistycznej architektury zabudowy mieszkaniowej (nie licząc ograniczonej realizacji osiedla Przyczółek Grochowski w Warszawie – 1963 r.), zaprojektowany przez światowej sławy architekta Oskara N. Hansena. Koncepcja urbanistyczna jest realizacją stworzonej i ogłoszonej przez Hansena na Kongresie CIAM w 1959 r. (*CIAM, Les Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne, Międzynarodowe Kongresy Architektury Nowoczesnej*) wizji tzw. Linearnego Systemu Ciągłego polegającej na zhumanizowaniu i zdemokratyzowaniu przestrzeni wokół człowieka w zgodzie z naturalnym krajobrazem i funkcjonalnością architektury. Główny jej trzon stanowią półkolisty biegnące budynki 4-kondygnacyjne ze znajdującymi się w centrum terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi, zamknięte od strony północnej i zachodniej potężnymi wieżowcami, dopełnieniem zaś jest zespół dwupoziomowych pawilonów handlowych od strony ulicy Wileńskiej. Do 1975 roku powstały kolejne osiedla Piastowskie, Z. Krasieńskiego, H. Sienkiewicza, M. Konopnickiej i B. Prusa tworząc największą, ponad 40-tysięczną dzielnicę Lublina.

Zmiany gospodarczo-ustrojowe z początku lat 90-tych ubiegłego wieku i towarzyszący im brak spójnej koncepcji rozwoju dzielnicy, w tym zagospodarowania terenów sąsiadujących z zabudową Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej spowodował powstanie wzdłuż osi ulicy Żana chaotycznej zabudowy handlowo-biurowej niespójnej urbanistycznie i kolidującej z krajobrazem. Funkcjonowanie trzech wielokubaturowych obiektów handlowych oraz kilku wielopiętrowych biurowców w niekorzystny sposób wpłynęło na układ komunikacyjny w osiedlach po przez zawłaszczanie i dewastację terenów zielonych i ich wyposażenia, parkingów i miejsc postojowych oraz obniżenie standardów zamieszkania. W praktyce części ciągów kołowych w osiedlach wykorzystywana jest przez ruch ogólnomiejski. O potrzebie rewitalizacji przesądza także zły stan techniczny prawie 50-letniej zabudowy, która pomimo prowadzonej systematycznie renowacji tkanki mieszkaniowej wymaga dostosowania do współczesnych realiów, w tym do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych. Istotnym czynnikiem ograniczającym możliwości modernizacyjne jest tu systematycznie obniżający się poziom dochodów mieszkańców.

Spółdzielnia od wielu lat wspomaga aktywność i integrację lokalnej społeczności w równej mierze dbając o udostępnienie jej atrakcyjnych form spędzania wolnego czasu - Dzielnicowy Dom Kultury, jak i przeciwdziałając zjawisku wykluczenia i bezradności najstarszych mieszkańców - „Dom Seniora”, będący jedną z nielicznych prowadzonych przez spółdzielnie placówek tego typu w Polsce. Pomimo tych działań w ciągu ostatnich lat drastycznemu obniżeniu uległ poziom bezpieczeństwa obywateli, spowodował on konieczność budowy nowego komisariatu „Słoneczne Wzgórze”, a także podjęcia działań towarzyszących, poprawiających bezpieczeństwo bierne w osiedlach poprzez instalacje systemów monitoringu i wymianę oświetlenia w miejscach szczególnie niebezpiecznych. Nie ulega wątpliwości, że efektem wspomnianego wyżej sąsiedztwa strefy handlowo-usługowej jest niechlubna statystyka przestępczości lokująca ten obszar na czołowych miejscach we wszystkich kategoriach zdefiniowanych przez Komendę Miejską Policji, zarówno rozbojów, jak i kradzieży.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa dbając o zapewnienie wysokiej jakości funkcjonowania zasobów wdrożyła w 2002 roku system zarządzania zgodny z wymogami europejskiej normy ISO 9001 : 2000. Jednak warunkiem zachowania unikalnego charakteru zabudowy stanowiącego architektoniczny i krajobrazowy atut miasta i regionu, jest kontynuowanie procesu humanizacji i rewitalizacji w oparciu o lokalne założenia programowe.

1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

| | Aspekty przestrzenne i ekologiczne | Gospodarka | Aspekty społeczne |
|--------------|--|---|---|
| Mocne strony | <ul style="list-style-type: none"> Zachowana modernistyczna architektura osiedla im.Słowackiego Dostęp do otwartych terenów zielonych Ważny plan miejscowy Spójny układ mieszkaniowo-przestrzenny zasobów spółdzielni | <ul style="list-style-type: none"> Bogata oferta handlowo-usługowa adresowana do mieszkańców regionu Potencjał rynku zbytu | <ul style="list-style-type: none"> Bardzo dobra dostępność infrastruktury społecznej i zdrowotnej o zróżnicowanym standardzie usług Istniejące współdziałanie różnych instytucji (szkoly, parafie, domy kultury, instytucje pozarządowe) w działalności edukacyjnej i kulturalnej Instytucjonalna opieka spółdzielni nad osobami starszymi i samotnymi (Dom Seniora) |
| Słabe strony | <ul style="list-style-type: none"> Znaczny stopień amortyzacji infrastruktury technicznej zasobów Zły stan nawierzchni ciągów pieszych i kołowych Niewydolne osiedlowe układy komunikacyjne (brak przepustowości, nadmierne zatłoczenie, obciążenie ruchem ogólnomiejskim) Niedostateczna liczba miejsc parkingowych Lokalne zdewastowane terenów zielonych osiedli | <ul style="list-style-type: none"> Duża fluktuacja podmiotów gospodarczych Niedostateczna i częściowo zdekapitalizowana infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości oraz likwidacja istniejących przestrzeni targowych (Targ na Globusie) Niska konkurencyjności wobec oferty wielokubaturowych obiektów handlowych (E.Leclerc, Media Markt, Komfort) Rozdzźwięk pomiędzy potrzebami mieszkańców a istniejącą ofertą usług (biznesowych) | <ul style="list-style-type: none"> Starzejąca się struktura demograficzna i duża liczba osób niepełnosprawnych Miejscowo niska zamożność mieszkańców Aktywność społeczności lokalnej wymagająca wsparcia instytucjonalnego |
| Szanse | <ul style="list-style-type: none"> Renowacja i modernizacja budynków mieszkalnych w częściach wspólnych zachowująca unikalny architektonicznie charakter dzielnicy Rekultywacja terenów zielonych Modernizacja elementów małej architektury i obiektów inżynierskich | <ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych Rozszerzenie oferty handlowo-usługowej Atrakcyjność inwestycyjna dla małej (rodzinnej) przedsiębiorczości Konkurencyjność lokalnych przedsiębiorców | <ul style="list-style-type: none"> Poprawa warunków mieszkaniowych Poprawa warunków rekreacji i zdrowotności dzięki lepszemu wykorzystaniu zieleni i urządzeń rekreacyjnych Poprawa bezpieczeństwa publicznego Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni |
| Zagrożenia | <ul style="list-style-type: none"> Dalszy wzrost dysfunkcji osiedlowego układu drogowego Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedli Brak wykorzystania i degradacja przestrzeni rekreacyjno-sportowej Utrwalenie chaotyczności sąsiadującej zabudowy | <ul style="list-style-type: none"> Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego osiedli Spadająca atrakcyjność w związku z utrzymującym się brakiem infrastruktury dojazdowej i postojowej Zanik aktywności drobnej przedsiębiorczości i likwidacja miejsc pracy (samozatrudnienia) | <ul style="list-style-type: none"> Narastająca z wiekiem bezradność społeczności lokalnej wobec problemów społecznych Pogorszenie warunków zamieszkania wywołane techniczną degradacją budynków Wzrost zagrożenia marginalizacją i wykluczeniem społecznym |

1.4. Wnioski

- 1.4.1. Tereny Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tworzą specyficzny kompleks mieszkaniowy, którego istotnym walorem jest urbanistyczna spójność budynków i otaczającej jej przestrzeni. Rewitalizacja i humanizacja powinna obejmować zachowanie istniejącego układu przestrzennego oraz ochronę architektonicznego dziedzictwa stanowiącego unikatowy przykład nowoczesnej koncepcji urbanistycznej XX wieku. Potrzeba wsparcia jest uzasadniona niewłaściwymi tendencjami przekształceń zagospodarowania dzielnicy, które doprowadziły do utraty pierwotnych funkcji mieszkalnych na rzecz wielkopowierzchniowych obiektów biurowych i handlowych.
- 1.4.2. Zasoby mieszkaniowe, których większość powstała w latach 60 i 70 uległy naturalnej dekapitalizacji a w wielu przypadkach zastosowane rozwiązania nie odpowiadają już potrzebom współczesności i wymagają natychmiastowej modernizacji. Starzejące się struktura demograficzna mieszkańców wymaga dostosowania przestrzeni do ich potrzeb a także dla osób niepełnosprawnych. Szczególnie istotne jest usunięcie materiałów szkodliwych dla zdrowia. W związku z systematycznym zawłaszczaniem dróg osiedlowych i parkingów przez klientów i interesantów licznych instytucji zlokalizowanych wzdłuż ulicy Zana, konieczna jest poprawa stanu ich nawierzchni a także zwiększenie ilości miejsc postojowych.
- 1.4.3. O spójności sfery mieszkaniowej i wypoczynkowej stanowi zróżnicowana przestrzeń zieleni, której stan wymaga uzupełnień i kompleksowego przeprojektowania. Należy przy tym pamiętać o towarzyszącej jej infrastrukturze w tym placach zabaw, boiskach czy elementach małej architektury, których deficyt odczuwają instytucje organizujące życie społeczno-kulturalne dzielnicy (parafie, kluby osiedlowe, kluby sportowe). Elementy te stanowiąc będą czynnikiem poprawy warunków ekologicznych i zdrowotnych, a także determinować dalszą integrację społeczności lokalnej i promocję zdrowego trybu życia.
- 1.4.4. Niezbędne jest podjęcie działań różnych instytucji publicznych na rzecz wspomaganie aktywności i integracji lokalnej społeczności (we wszystkich grupach wiekowych) wokół już istniejących placówek w celu zmarginalizowania patologii i przeciwdziałania poczuciu bezradności mieszkańców. Obniżenie poziomu bezpieczeństwa wymaga monitoringu miejsc szczególnie niebezpiecznych zdefiniowanych wspólnie przez mieszkańców i policję. Towarzyszyć temu powinna odnowa oświetlenia ciągów pieszo jezdnych, stanowiąca element poprawy bezpieczeństwa biernego. Działania te korzystnie wpłyną na budowanie pozytywnych relacji społecznych i atrakcyjność dzielnicy.

2. Cele i działania Programu dla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W świetle powyższych stwierdzeń cele i działania Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

| | |
|--|--|
| Cel główny | <i>Przywrócenie żywotności zasobów w korespondencji z zachowaniem unikalnych walorów architektonicznych i poprawą zdegradowanego środowiska społecznego</i> |
| <i>Komentarz: Istniejące walory urbanistyczne stanowiące jedyne w regionie komplementarny zespół mieszkaniowo-usługowy determinują potrzebę jego zachowania respektującą współczesne potrzeby mieszkańców i zapobieganie zdefiniowanym problemom społeczno-gospodarczym. Wykorzystanie tych atutów powinno zostać określone programowo w celu przywrócenia terenom spółdzielni pierwotnej atrakcyjności i żywotności, stanowiąc przeciwwagę dla sąsiedztwa chaotycznej zabudowy wielkopowierzchniowej ul. Zana.</i> | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Cel operacyjny 1. | Poprawa jakości przestrzeni publicznej | <i>Aktorzy: Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy</i> |
| <i>Działanie 1.1.</i> | <i>Modernizacja i budowa infrastruktury transportowej obsługującej mieszkańców (ruch pieszy i kołowy)</i> | |
| <i>Działanie 1.2.</i> | <i>Tworzenie stref sportowo-rekreacyjnych (dla wszystkich grup wiekowych)</i> | |
| <i>Działanie 1.3.</i> | <i>Rekultywacja terenów zielonych i małej architektury</i> | |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Cel operacyjny 2. | Renowacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych | <i>Aktorzy: Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa, mieszkańcy</i> |
| <i>Działanie 2.1.</i> | <i>Modernizacja technicznych instalacji zasobów</i> | |
| <i>Działanie 2.2.</i> | <i>Odnowienie strukturalnych części budynków</i> | |
| <i>Działanie 2.3.</i> | <i>Poprawa efektywność energetycznej i standardów ekologicznych zabudowy</i> | |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Cel operacyjny 3. | Poprawa bezpieczeństwa i przeciwdziałanie uciążliwościom | <i>Aktorzy: Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Policja, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy</i> |
| <i>Działanie 3.1.</i> | <i>Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym</i> | |
| <i>Działanie 3.2.</i> | <i>Tworzenie stref bezpieczeństwa (monitoring)</i> | |
| <i>Działanie 3.3.</i> | <i>Likwidacja barier architektonicznych (dostosowanie zasobów mieszkaniowych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych)</i> | |

Wymienione wyżej działania wraz z odwołaniem do celu operacyjnego stanowią podstawę uznania projektów i zadań inwestycyjnych jako odpowiadających wymogom Programu. **Projekt lub zadanie inwestycyjne jest zgodne z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla terenu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub służy obsłudze jego mieszkańców i jest oddalony od jego granic nie więcej niż 100 metrów), a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punkcie 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

3. Przygotowanie do realizacji programu dla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** w granicach całego odnośnego obszaru programowego. Proces zbierania informacji powinien być możliwie uspołeczniony, a w szczególności powinien uwzględniać

kontakty z lokalnymi przedsiębiorcami i mieszkańcami. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:

- Aktualny stan własnościowy gruntów z identyfikacją nieruchomości o trudnej lub niewyjaśnionej sytuacji prawnej
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych budynków, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych,
- Informacja o charakterze i specyfice podmiotów gospodarczych, społecznych, kulturalnych i innych oraz o stałych miejscach pracy jakie one tworzą
- Informacja o poziomie czynszów mieszkaniowych i usługowych, a w miarę możliwości o rentowności podmiotów gospodarczych, o cenach nieruchomości i innych aspektach ekonomicznych
- Informacja na temat prac renowacyjnych i innych inwestycji prowadzonych od 1990 roku
- Inwentaryzacja zieleni
- Aktualna dokumentacja fotograficzna obszaru, wraz z dostępnym i reprezentatywnym dossier zdjęć archiwalnych.

3.2. **Analiza lokalnej sytuacji społecznej** dokonana dla określenia skali i charakteru problemów społecznych, zdefiniowania postaw mieszkańców wobec perspektyw zmian, ich oczekiwań i własnej aktywności w zakresie uczestnictwa w rewitalizacji, a także potrzeb i metod skutecznej pomocy osobom potrzebującym wsparcia z poszanowaniem ich prywatności i poczucia godności. Celem tej analizy jest też zdefiniowanie zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego i określenie metod zapobiegania zjawiskom patologicznym. Wnioski z analizy mogą dotyczyć nowych projektów, rozszerzenia zakresu projektów już zdefiniowanych lub też metod pracy nad projektami na każdym etapie ich wdrażania.

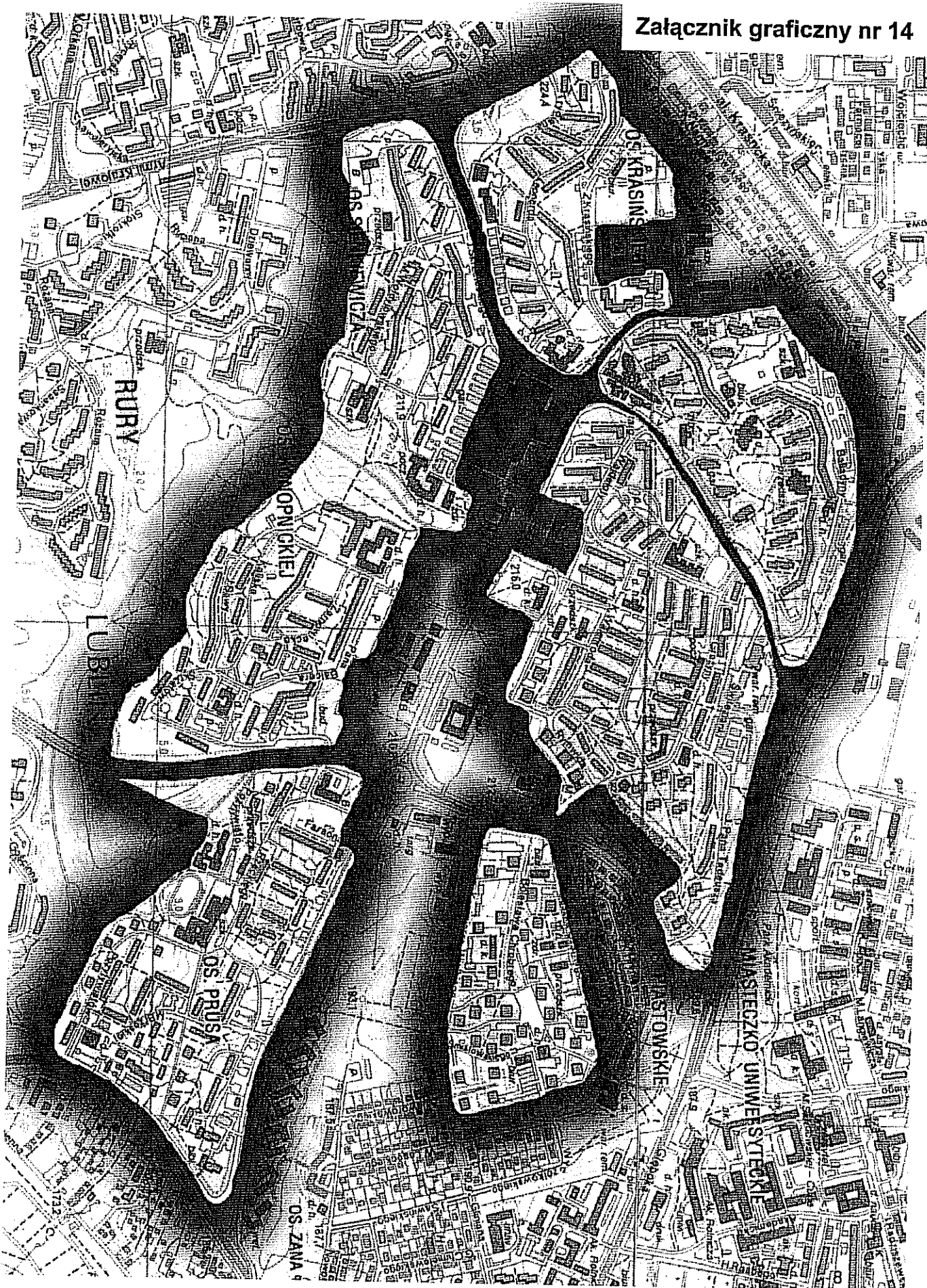
4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2013

Projekt N.1. Kompleksowa modernizacja osiedla „Mickiewicza” – jako realizacja działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.4., 3.2., 3.3. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Efektem projektu będzie modernizacja zdegradowanej infrastruktury technicznej budynków i podniesienie efektywności energetycznej w tym usunięcie substancji i elementów zawierających azbest, a także rehabilitacja przestrzeni publicznej wraz ze stworzeniem monitoringu miejsc problemowych. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt N.2. Renowacja osiedla „Słowackiego” – realizuje działania 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 3.1, 3.2., 3.3. polegające na przebudowie dróg, chodników, zieleni osiedlowej i wyposażeniu jej w urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych w tym usunięcie azbestu a także renowacja przestrzeni handlowej. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt N.3. Tworzenie bezpiecznej przestrzeni publicznej w osiedlach - projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2. dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na budowę systemów monitoringu i oświetlenia w miejscach szczególnie niebezpiecznych oraz poprawę wyposażenia i estetyki przestrzeni międzyblokowej. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt N.4. Modernizacja układu komunikacyjnego i rekultywacja terenów zielonych osiedli LSM - realizuje działania 1.1., 1.3., 2.1. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.



1. Diagnoza stanu

1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 122,96 ha, co stanowi 0,83 % powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 32177 (2007 r.), co stanowi 9,06% ludności miasta
- Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą - 343 (2007 r.)
- Powierzchnia użytków zielonych - 680850,00 m² (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 206732,01 m² (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 762129,80 m² (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 656541,10 m² (2007 r.)

1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Obszar ten zajmuje tereny dawnej wsi Czechów o której pierwsze wzmianki pochodzą z 1326 roku. Początkowo majątek ten należał do parafii św. Michała w Lublinie (kościół farny), od XV wieku już jako folwark przechodził w ręce znanych lubelskich rodów szlacheckich: Konińskich, Bychawskich, Ożarowskich a następnie magnackiego rodu Tarłów, kiedy to obronny dwór przebudowano na pałac (rozebrany w II połowie XIX wieku).

W latach 70-tych XX wieku, powstała tu największa dzielnica mieszkaniowa Lublina, której granice wyznaczają, od północy granica miasta oddzielająca od gminy Niemce (wieś Jakubowice Konińskie), od zachodu tereny poligonu na Górkach Czechowskich, od południa (Śródmieście) Aleja Solidarności, zaś od wschodu Al. Spółdzielczości Pracy. Znakomita większość budynków mieszkalnych znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”, którą tworzy siedem osiedli nazwanych na cześć słynnych polskich kompozytorów i wirtuozów: Szymanowskiego, Paderewskiego, Chopina, Karłowicza, Braci Wieniawskich, Moniuszki, Lipińskiego i Nowowiejskiego. Zasoby spółdzielni zajmują powierzchnię prawie 123 ha i charakteryzują się nie tylko korzystnym położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta, ale także dobrze rozbudowaną miejską siecią drogową składającą się z przecinających się dwupasmych przestronnych tras (Al. Kompozytorów Polskich, Al. Smorawińskiego, ulice: Szelińskiego, Choiny, Elsnera).

Jednak pierwotne założenia urbanistyczne spowodowały niedostosowanie struktury zabudowy osiedli do potrzeb współczesnego społeczeństwa, przejawiające się w braku odpowiednio wyposażonych obiektów i zaplecza do prowadzenia działalności gospodarczej, kulturalnej i rekreacyjnej, i ograniczenie ich do funkcji osiedli-sypialni. Pomimo niedostatecznej bazy spółdzielnia przy współudziale mieszkańców prowadzi prężne ośrodki działające na rzecz integracji społeczności lokalnej: Dzielnicowy Dom Kultury SM „Czechów” prowadzący zajęcia edukacyjne, kluby hobbyistycznych a także organizujący kilkanaście cyklicznych imprez plenerowych oraz Klub Osiedlowy „Miniatura” kierujący swoją ofertą do najmłodszych mieszkańców.

Poważnym czynnikiem obniżający standard zamieszkania są ujawnione od początku istnienia spółdzielni poważne wady technologiczne i materiałowe budynków, które w niektórych wypadkach zostały stwierdzone zaledwie 2 lata po oddaniu ich do użytkowania (np. budynki z lat 1977-79), zmuszało to do przekazywania większej ilości środków finansowych na konserwację i zabezpieczenia, kosztem modernizacji przestrzeni publicznej. Pomimo prowadzonej od wielu lat rewitalizacji zasobów (w większości dotyczącej samych lokali mieszkalnych) skala koniecznych interwencji przewyższa samodzielne możliwości spółdzielni i proces dekapitalizacji zabudowy z każdym rokiem narasta. Istotnym problemem jest również narastające zagrożenie dla zdrowia mieszkańców wynikające z zastosowania materiałów szkodliwych dla zdrowia (azbest), które zostało tylko częściowo wyeliminowane.

Zasoby spółdzielni tworzące swego rodzaju największe „blokowisko” w naszym regionie ogniskują również negatywne zjawiska zagrażające bezpieczeństwu publicznemu czego przejawem

jest duża liczba włamań (528 w 2006 roku) i kradzieży (30% tego rodzaju przestępstw w 2006 r.) pomimo spadku ich dynamiki w skali miasta o odpowiednio 11% oraz 52,7%. Ciągłe odczuwalne są również zagrożenia związane z rozbojami i dewastacją wyposażenia terenów zielonych, placów zabaw, boisk etc. Te zjawiska znajdują swoje odzwierciedlenie w małej atrakcyjności handlowej i usługowej osiedli, która dodatkowo została zdominowana przez usytuowanie w dzielnicy wielkokubaturowego hipermarketu, co wpływa na ekonomiczną stronę prowadzonej działalności i zagrożenie dla istniejących miejsc pracy. Poprawa atrakcyjności i żywotności tego obszaru wymaga kontynuowania prowadzonych już przez spółdzielnie procesów rewitalizacyjnych i podjęcia działań na rzecz humanizacji osiedli-blokowisk.

1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

| | Aspekty przestrzenne i ekologiczne | Gospodarka | Aspekty społeczne |
|--------------|--|--|--|
| Mocne strony | <ul style="list-style-type: none"> Dobre rozplanowanie urbanistyczne zasobów w planie miasta Bardzo dobra dostępność komunikacyjna za sprawą czytelnego miejskiego układu komunikacyjnego głównych tras Dostępność dużej powierzchni terenów zielonych Ważny plan miejscowy | <ul style="list-style-type: none"> Potencjał ponad 30 tysięcznego rynku dla handlu i usług Istniejąca baza powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych | <ul style="list-style-type: none"> Bardzo dobra dostępność infrastruktury społecznej (szkoły, przychodnie zdrowia) o zróżnicowanym standardzie usług Aktywna działalność klubów osiedlowych integrujących społeczność lokalną Tradycje współdziałania różnych instytucji (szkoły, parafie, domy kultury) w działalności kulturalnej, sportowej i wychowawczej |
| Słabe strony | <ul style="list-style-type: none"> Ujawnione wady technologiczne i materiałowe budynków Zastosowanie w części zasobów materiałów szkodliwych dla zdrowia (azbest) Zły stan techniczny dróg osiedlowych i ciągów pieszych Niewystarczająca liczba miejsc postojowych i parkingowych Nierównomierne zagospodarowanie i lokalne zdewastowane terenów zielonych osiedli | <ul style="list-style-type: none"> Niedostateczna i zdekapitalizowana infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości (handlu i usług) Słaba dostępność komunikacyjna lokali użytkowych Niska konkurencyjności podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w zasobach spółdzielni wobec bogatej oferty wielkokubaturowego obiektu handlowego (Real) Drastyczny spadek liczby podmiotów gospodarczych i utrata miejsc pracy | <ul style="list-style-type: none"> Przestępczość nieletnich i zagrożenie problemami uzależnień Obniżająca się zamożność mieszkańców Miejscowe obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego |
| Szanse | <ul style="list-style-type: none"> Rewitalizacja zdekapitalizowanych i szkodliwych części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkaniowych Odnowa terenów zielonych i znajdującej się tam infrastruktury sportowej i rekreacyjnej Modernizacja elementów małej architektury | <ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie dostępności komunikacyjnej i atrakcyjności lokali handlowo-usługowych Wzrost zapotrzebowania na usługi Konkurencyjność lokalnych przedsiębiorców i specjalizacja ich oferty | <ul style="list-style-type: none"> Poprawa bezpieczeństwa publicznego Aktywizacja społeczności lokalnej wokół odnowionych terenów zielonych i wyposażenia sportowo-rekreacyjnego |
| Zagrożenia | <ul style="list-style-type: none"> Utrzymujący się proces dalszej degradacji technicznej osiedli Brak wykorzystania potencjału przestrzeni wspólnych Zwiększające się uciążliwość i niefunkcjonalność dróg osiedlowych | <ul style="list-style-type: none"> Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego osiedli Dalszy niedostatek dojazdowych ciągów komunikacyjnych i powierzchni parkingowo-postojowej Spadek liczby działających podmiotów gospodarczych | <ul style="list-style-type: none"> Utrzymująca się bezradność społeczności lokalnej wobec zjawisk patologicznych Rozszerzanie się obszarów kryzysowych na bezpieczne dotychczas tereny Marginalizacja lokalnej społeczności wynikająca ze spadku atrakcyjności zasobów „blokowska” |

1.4. Wnioski

- 1.4.1. Program rewitalizacji terenów SM „Czechów” wymaga kontynuacji działań podjętych już przez spółdzielnię w celu utrwalenia dotychczasowych rezultatów a także uzupełnienia infrastruktury technicznej. Uzasadnieniem kontynuacji działań rewitalizacyjnych jest przywrócenie ładu przestrzennego, ożywienia gospodarczego oraz poprawa bezpieczeństwa poprzez przywrócenie funkcji miejskich, osiedlom stanowiącym największy kompleks „blokowisk” w regionie.
- 1.4.2. Wadliwe technologie oraz niska jakość materiałów budowlanych, ujawniona zaledwie w parę lat po zasiedleniu zasobów oraz postępująca dekapitalizacja infrastruktury technicznej w tym jej energochłonność, wadliwe wykonanie a w niektórych przypadkach zagrożenie dla zdrowia mieszkańców wymaga zastosowania pilnego wsparcia programowego umożliwiającego ich rewitalizację. Inwestycje te powinny przeciwdziałać dalszemu pogłębianiu różnic jakościowych i ilościowych pomiędzy zasobami spółdzielni, tak aby przeciwdziałać zjawisku marginalizacji społeczności lokalnej. Humanizacja przestrzeni spółdzielni powinna obejmować kompleksową poprawę estetyki zabudowy i restaurację terenów zielonych.
- 1.4.3. Impulsem rozwojowym powinna być modernizacja i renowacja dróg osiedlowych i budowa miejsc postojowych poprawiająca wydolność i przepustowość osiedlowego układu komunikacyjnego, także w kontekście atrakcyjności i dostępności bazy handlowej. Istotnym aspektem społecznym wpływającym na poprawę warunków zdrowotnych mieszkańców jest również konieczność modernizacji wyposażenia sportowego i rekreacyjnego, w celu wykorzystania potencjału instytucji funkcjonujących na terenie spółdzielni (parafia, kluby osiedlowe, kluby sportowe).
- 1.4.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego powinna zapobiegać zdefiniowanym na obszarze spółdzielni zjawiskom patologicznym i przestępczym (w tym osób nieletnich), oraz zagrożeniom związanym z dystrybucją środków uzależniających. Przeciwdziałanie tym zjawiskom powinno przejawiać się w tworzeniu stref bezpieczeństwa (systemy monitoringu, budowa i przebudowa oświetlenia) z drugiej zaś we wspólnych działaniach o charakterze edukacyjno-prewencyjnym wszystkich instytucji życia publicznego (policja, rady osiedla, mieszkańcy, parafie, szkoły, kluby sportowe i osiedlowe).

2. Cele i działania Programu dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”

W świetle powyższych stwierdzeń cele i działania Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

| | |
|---|--|
| Cel główny | Rehabilitacja zdegradowanej przestrzeni osiedli wielkopłytowych wraz z rozwiązywaniem narosłych problemów społecznych |
| <i>Komentarz: Zasoby SM „Czechów” są przykładem tak zwanego blokowiska – dzielnic wielkopłytowych osiedli bloków mieszkaniowych, skupiających zjawiska kryzysowe w sferze społecznej, ekonomicznej i technicznej. Istnieje jednak potencjał możliwy do zagospodarowania w postaci, otwartych ekspozycji widokowych i dużej liczby terenów zielonych, bliskości komunikacyjnej centrum miasta czy aktywności mieszkańców. Wykorzystanie tych atutów powinno przyczynić się do realizacji tak określonego celu głównego i stając się przejawem dążeń do rozwój Lublina jako ośrodka metropolitalnego.</i> | |

| | | |
|--------------------------|--|---|
| <i>Cel operacyjny 1.</i> | Renowacja zabudowy osiedli | <i>Aktorzy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”, mieszkańcy</i> |
| <i>Działanie 1.1.</i> | Modernizacja technicznych instalacji budynków | |
| <i>Działanie 1.2.</i> | Renowacja strukturalnych części budynków mieszkalnych | |
| <i>Działanie 1.3.</i> | Poprawa efektywność energetycznej zasobów mieszkaniowych | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| <i>Cel operacyjny 2.</i> | Poprawa bezpieczeństwa publicznego | <i>Aktorzy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”, Policja, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy</i> |
| <i>Działanie 2.1.</i> | Modernizacja oświetlenia przestrzeni publicznych | |
| <i>Działanie 2.2.</i> | Tworzenie zintegrowanych systemów monitoringu | |
| <i>Działanie 2.3.</i> | Usuwanie elementów i substancji szkodliwych dla zdrowia | |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| <i>Cel operacyjny 3.</i> | Podniesienie jakości przestrzeni publicznej | <i>Aktorzy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy</i> |
| <i>Działanie 3.1.</i> | Modernizacja osiedlowego układu kołowo-pieszego w tym obiektów inżynierskich | |
| <i>Działanie 3.2.</i> | Budowa i przebudowa urządzeń sportowo-rekreacyjnych (dla wszystkich grup wiekowych) | |
| <i>Działanie 3.3.</i> | Restauracja terenów zielonych wraz z wyposażeniem | |

Wymienione wyżej działania wraz z odwołaniem do celu operacyjnego stanowią podstawę uznania projektów i zadań inwestycyjnych jako odpowiadających wymogom Programu. **Projekt lub zadanie inwestycyjne jest zgodne z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów” jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub służy obsłudze jego mieszkańców i jest oddalony od jego granic nie więcej niż 100 metrów), a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punkcie 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

3. Przygotowanie do realizacji programu dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”

- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie inwentaryzacji urbanistycznej w granicach całego odnośnego obszaru programowego. Proces zbierania informacji powinien być możliwie uspołeczniony, a w szczególności powinien uwzględniać

kontakty z lokalnymi przedsiębiorcami i mieszkańcami. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:

- Aktualny stan własnościowy gruntów z identyfikacją nieruchomości o trudnej lub niewyjaśnionej sytuacji prawnej
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych budynków, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych,
- Informacja o charakterze i specyfice podmiotów gospodarczych, społecznych, kulturalnych i innych oraz o stałych miejscach pracy jakie one tworzą
- Informacja o poziomie czynszów mieszkaniowych i usługowych, a w miarę możliwości o rentowności podmiotów gospodarczych, o cenach nieruchomości i innych aspektach ekonomicznych
- Informacja na temat prac renowacyjnych i innych inwestycji prowadzonych od 1990 roku
- Inwentaryzacja zieleni
- Aktualna dokumentacja fotograficzna obszaru, wraz z dostępnym i reprezentatywnym dossier zdjęć archiwalnych.

3.2. **Analiza lokalnej sytuacji społecznej** dokonana dla określenia skali i charakteru problemów społecznych, zdefiniowania postaw mieszkańców wobec perspektyw zmian, ich oczekiwań i własnej aktywności w zakresie uczestnictwa w rewitalizacji, a także potrzeb i metod skutecznej pomocy osobom potrzebującym wsparcia z poszanowaniem ich prywatności i poczucia godności. Celem tej analizy jest też zdefiniowanie zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego i określenie metod zapobiegania zjawiskom patologicznym. Wnioski z analizy mogą dotyczyć nowych projektów, rozszerzenia zakresu projektów już zdefiniowanych lub też metod pracy nad projektami na każdym etapie ich wdrażania.

4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2013

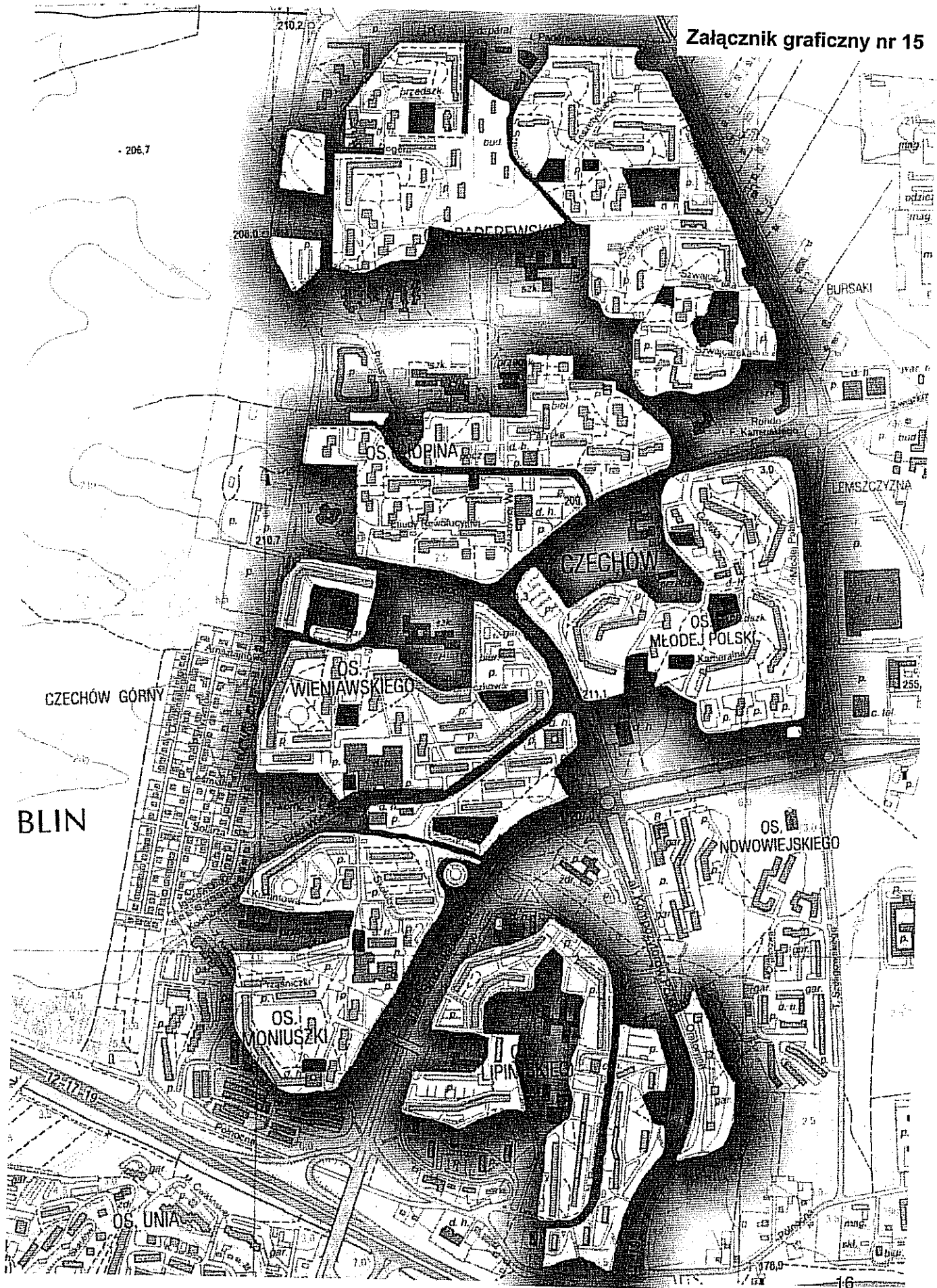
Projekt O.1. Kompleksowa modernizacja osiedla „Lipińskiego” – jako realizacja działań 1.1., 1.2., 2.1., 3.1., 3.2. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”. Efektem projektu będzie remont tarasów i estakad, modernizacja zdegradowanej infrastruktury technicznej budynków, a także rehabilitacja przestrzeni publicznej wraz ze wyposażeniem placów zabaw. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt O.2. Renowacja osiedla „Moniuszki” – realizuje działania 1.2., 1.3., 2.2, 3.1, 3.2., polegające na przebudowie parkingów i dróg osiedlowych, wyposażeniu w urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz modernizacji i wymianie wind i instalacji gazowych. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt O.3. Rehabilitacja zasobów osiedli „im. Wieniawskiego” i „im. Chopina”- projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.2., 2.3., 3.1., 3.2, 3.3 dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na modernizację technicznych instalacji budynków w tym usunięcie elementów z eternitu i poprawę stanu ciągów pieszych w osiedlu. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt O.4. Odnowienie infrastruktury osiedli zlokalizowanych północnej i wschodniej części dzielnicy Czechów - projekt zakłada realizację działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.2., 2.3., 3.1., 3.2., 3.3, dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na

modernizację budynków mieszkaniowych oraz poprawę stanu ciągów pieszych i jezdnych w osiedlu, a także rekultywację terenów zielonych wraz z infrastrukturą. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.



P. tereny Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Załącznik graficzny nr 16 a i 16 b

1. Diagnoza stanu

1.1. Dane ogólne:

- o Powierzchnia – 57,17 ha, co stanowi 0,4% powierzchni miasta
- o Liczba mieszkańców – 21000 (2007 r.), co stanowi 5,9% ludności miasta
- o Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą - 125 (2007 r.)
- o Powierzchnia użytków zielonych - 331700 m² (2007 r.)
- o Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 118193,46 m² (2007 r.)
- o Łączna powierzchnia użytkowa – 361216,92 m² (2007 r.)
- o W tym łączna powierzchnia mieszkań – 332795,90 m² (2007 r.)

1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" powstała 9 maja 1958r., a jej zasoby początkowo rozlokowane były na niewielkich parcelach, rozrzuconych w różnych punktach miasta. Pierwszym zwartym osiedlem spółdzielni była "Kalinowszczyzna" (lata 1960-1976), następnie "Bronowice III-Maki" (lata 1962-1985), osiedle „im. L. Kruczkowskiego” (lata 1971-1978), osiedle "Pogodna" (pierwszy budynek oddany w 1981 roku) i najmłodsze osiedle "Łąkowa" z lat 90-tych. PSM "Kolejarz" to specyficzna spółdzielnia mieszkaniowa, bowiem jej osiedla zlokalizowane zostały w różnych dzielnicach Lublina, czemu przyświecała idea porządkowania najbardziej zaniedbanych części miasta (Kośminek, Dziesiąta, Majdanek, Stara Kalina). Niestety pierwotne założenia, w myśl których nowe osiedla miały pozytywnie wpływać na okoliczną zabudowę i zachodzące tam negatywne procesy społeczno-gospodarcze nie wytrzymały próby czasu. Osiedla spółdzielni wkrótce nabrały charakteru monofunkcyjnych przestrzeni tzw. „sypialni” nie powiązanych przestrzennie i społecznie z sąsiadującym otoczeniem, a na ich teren zaczęły gwałtownie przenikać zjawiska patologiczne zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Brak spójnej architektonicznej wizji planowania terenów zielonych w mieście Lublinie wpłynął także na niedostateczne zagospodarowanie potencjału przestrzeni międzyblokowych w osiedlach (osiedle Kalinowszczyzna, os. Im. L.Kruczkowskiego) w tym brak właściwej bazy sportowej i rekreacyjnej. Istotnym problemem są również uciążliwość układu komunikacyjnego w szczególności od strony Drogi krajowej nr 12 i nr 17 (Aleja Tysiąclecia, Aleja Witosa) oraz ulic Droga Męczenników Majdanka i Krańcowej.

Transformacja ustrojowa nie tylko pogłębiła te procesy, ale również spowodowała pojawienie się nowych zjawisk wpływających na degradację infrastruktury i osłabienie integracji społeczności lokalnej w wyniku postępującego ubożenia i starzejącej się struktury wiekowej mieszkańców. Na obszarze objętym terenami spółdzielni zidentyfikowano dużą liczbę zjawisk przestępczych: rozbojów i wymuszeń rozbójniczych (123) oraz kradzieży (641), które utrzymują się pomimo zmniejszenia odsetka tych zjawisk w skali miasta odpowiednio o 23% i 11% (dane KM Policji za 2006 r.). Sytuacja ta nie sprzyja wizerunkowi tych obszarów, jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej.

Od 1990 roku spółdzielnia prowadzi systematyczny proces inwestycyjny, którego celem jest zapewnienie właściwego stanu technicznego i estetycznego oraz poprawa komfortu zamieszkiwania. Służą temu remonty i modernizacje zasobów, a także bieżąca konserwacja. Kontynuowany jest również proces termomodernizacyjny zasobów. Działania te jednak są ograniczone zdolnościami finansowymi wynikającymi bezpośrednio z sytuacji ekonomicznej mieszkańców i dla właściwego kształtowania przestrzeni osiedli Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" istnieje potrzeba objęcia jej zasobów programowaniem rewitalizacyjnym w celu umożliwienia pozyskania zewnętrznego wsparcia finansowego.

1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

| | Aspekty przestrzenne i ekologiczne | Gospodarka | Aspekty społeczne |
|--------------|--|--|---|
| Mocne strony | <ul style="list-style-type: none"> Dobre położenie w układzie komunikacyjnym miasta Walory krajobrazowe (wzgórza, wąwozy, widok na panoramę Starego Miasta) Dostęp do otwartych terenów zielonych (doliny Bystrzycy i wąwozu) Ważny plan miejscowy | <ul style="list-style-type: none"> Dostęp do głównej trasy ruchu tranzytowego Duży potencjał powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych | <ul style="list-style-type: none"> Stabilność lokalnej społeczności Dostępność podstawowej infrastruktury społecznej (szkoła, przychodnie zdrowia, dom kultury) o akceptowanym standardzie usług |
| Słabe strony | <ul style="list-style-type: none"> Znaczny stopień amortyzacji zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury technicznej zasobów Duża i rosnąca uciążliwość ruchu kołowego ze strony Al.Witosa (<i>osiedle Pogodna</i>) i Alei Tysiąclecia (<i>os. Kalinowszczyzna</i>) oraz ul.Krańcowej i Drogi Męczenników Majdanka (<i>osiedle Pogodna, Bronowice III – Maki</i>) Potrzebna modernizacja ulic i zagospodarowania potencjału przestrzeni publicznych | <ul style="list-style-type: none"> Mała liczba działających podmiotów gospodarczych Niski potencjał własnej przedsiębiorczości mieszkańców dzielnicy | <ul style="list-style-type: none"> Niski stopień integracji młodzieży z miejscem zamieszkania Średnia i niska zamożność mieszkańców Lokalna bierność mieszkańców przybierająca skalę patologiczną Uboga oferta uzupełniająca (infrastruktura rekreacyjno-rozrywkowa) i brak propozycji rekreacyjnych dla mieszkańców Drastyczne obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego |
| Szanse | <ul style="list-style-type: none"> Renowacja infrastruktury zabudowy budynków mieszkalnych Redukcja uciążliwości transportu (bariery akustyczne, modernizacje) Poprawa zagospodarowania terenów towarzyszących funkcjom mieszkalnym | <ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych Rozszerzenie oferty handlowo-usługowej Wzrost wartości nieruchomości w wyniku procesu poprawy wizerunku i zamożności dzielnicy | <ul style="list-style-type: none"> Poprawa zdrowotności mieszkańców dzięki lepszemu wykorzystaniu zieleni i urządzeń rekreacyjnych Poprawa bezpieczeństwa publicznego dzięki aktywności mieszkańców Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni |
| Zagrożenia | <ul style="list-style-type: none"> Dalszy wzrost uciążliwości transportu Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedli Utrata walorów użytkowych przez tereny zielone osiedla | <ul style="list-style-type: none"> Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego osiedli Wyparcie obecnych form aktywności gospodarczej przez dużych inwestorów komercyjnych Stopniowe przenoszenie aktywności gospodarczej poza zasoby spółdzielni Obniżenie wartości gruntów | <ul style="list-style-type: none"> Narastająca bierność i bezradność społeczności lokalnej Dalsze obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego Odpyływanie młodych i wykształconych mieszkańców do innych części miasta |

1.4. Wnioski

1.4.1. Objęcie Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” planem rewitalizacji jest uzasadnione zlokalizowaniem jej zasobów w najbardziej zaniedbanych dzielnicach śródmiejskich i przemysłowych miasta w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie historycznej tkanki miejskiej co wpływa na strukturalną dysfunkcję przestrzenną jej

obszarów. Wspólnym mianownikiem zasobów spółdzielni jest pogłębiająca się degradacja infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznej wpływająca na narastanie zjawisk patologicznych i niską atrakcyjność inwestycyjną tych terenów.

- 1.4.2. Z uwagi na korzystne walory krajobrazowe oraz estetykę przestrzeni miasta szczególną uwagę należy zwrócić na poprawę zagospodarowania terenów zielonych i przestrzeni międzyblokowych oraz ich wyposażenie w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną (dla wszystkich grup wiekowych). Efektem tych działań powinna być istotna zmiana jakościowa wpływająca na poprawę warunków ekologicznych i zdrowotnych, a także stymulująca aktywną integrację społeczności lokalnej. W odniesieniu do zasobów osiedla Kalinowszczyzna właściwe jest by te przedsięwzięcia stanowiły suplement zawarty w programie rewitalizacji projektów *1.4 uporządkowanie placu Singera* oraz *1.3 zagospodarowanie parku międzyosiedlowego w wąwozie (osiedle Kalinowszczyzna)*.
- 1.4.3. Problem poprawy zdegradowanej i zdekapitalizowanej infrastruktury technicznej budynków (w szczególności części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych) w tym niedostosowanie dużej części przestrzeni publicznej i obiektów (bariery architektoniczne) dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz potrzeby modernizacyjne układu dróg osiedlowych i ciągów pieszych wymagają natychmiastowego wsparcia programowego. Potrzeba pilnej rehabilitacji tej infrastruktury jest efektem pogłębiającego się od wielu lat zjawiska tzw. „luki remontowej”, którego bezpośrednią przyczyną jest postępujące ubożenie i starzejąca się struktura wiekowa mieszkańców. Konieczność interwencji w tym obszarze jest szansą na przywrócenie walorów funkcjonalnych i poprawę warunków zamieszkania na obszarze spółdzielni, jako czynników z jednej strony zapobiegających zjawiskom marginalizacji i wykluczenia, z drugiej zaś determinującym pozytywne zjawiska gospodarcze.
- 1.4.4. Poprawa przestrzeni publicznej winna ogniskować się wokół przeciwdziałania zjawiskom patologicznym i przestępczym przenikającym na teren spółdzielni z sąsiadujących obszarów miasta. Niezbędne jest stworzenie stref bezpieczeństwa poprzez budowę lub przebudowę oświetlenia, zakupu i instalację systemów monitoringu, jak również podejmowanie działań o charakterze społecznym i prewencyjnym przy współudziale społeczności lokalnej i instytucji publicznych (policja, rady osiedla, szkoły, kluby sportowe i osiedlowe).

2. Cele i działania Programu dla PSM „Kolejarz”

W świetle powyższych stwierdzeń cele i działania Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

| Cel główny | Rehabilitacja zasobów i ożywienie społeczno-gospodarcze przestrzeni publicznej |
|---|--|
| <p><i>Komentarz: Dotychczasowy proces rewitalizacji zasobów przebiegał w oparciu o inwestycje własne spółdzielni wspomagane aktywnością społeczności lokalnej. Jednak skala potrzeb wynikająca z niskich standardów technicznych budynków oraz niedostosowania przestrzeni do współczesnych potrzeb w tym będąca efektem zdezaktualizowanych założeń architektonicznych, uniemożliwia ich dalsze samodzielne rozwiązanie bez możliwości zewnętrznego wsparcia programowego. Lokalizacja zasobów w bezpośredniej styczności z obszarami problemowymi, powoduje narastanie i tak znaczących problemów społecznych pogłębianych niską zamożnością mieszkańców. Tak określony cel główny powinien stać się determinantą zmian jakościowych zasobów spółdzielni w sferze technicznej i społeczno-gospodarczej.</i></p> | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Cel operacyjny 1. | Poprawa funkcjonalna i estetyczna przestrzeni publicznych | Aktorzy: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy |
| Działanie 1.1. | Budowa i modernizacja infrastruktury transportowej (kołowej i pieszej) oraz małych obiektów inżynierskich | |
| Działanie 1.2. | Urządzenie i restauracja terenów zielonych wraz z infrastrukturą sportowo-rekreacyjną | |
| Działanie 1.3. | Poprawa warunków akustycznych w strefach przylegających do uciążliwych ciągów komunikacyjnych: Alei Tysiąclecia, Drogi Męczenników Majdanka, Alei Witosa, ul. Krańcowej | |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Cel operacyjny 2. | Poprawa bezpieczeństwa publicznego | Aktorzy: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”, Policja, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy |
| Działanie 2.1. | Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym | |
| Działanie 2.2. | Instalacja systemów monitoringu w miejscach gromadzenia zjawisk patologicznych | |
| Działanie 2.3. | Likwidacja barier architektonicznych (dostosowanie zasobów mieszkaniowych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych) | |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Cel operacyjny 3. | Renowacja infrastruktury technicznej części wspólnych zasobów | Aktorzy: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”, mieszkańcy |
| Działanie 3.1. | Odnowienie głównych strukturalnych części budynku | |
| Działanie 3.2. | Modernizacja technicznych instalacji budynków | |
| Działanie 3.3. | Podniesienie efektywności energetycznej systemów, urządzeń i sieci | |

Wymienione wyżej działania wraz z odwołaniem do celu operacyjnego stanowią podstawę uznania projektów i zadań inwestycyjnych jako odpowiadających wymogom Programu. **Projekt lub zadanie inwestycyjne jest zgodne z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla terenu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub służy obsłudze jego mieszkańców i jest oddalony od jego granic nie więcej niż 100 metrów), a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punkcie 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

3. Przygotowanie do realizacji programu dla PSM „Kolejarz”

3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** w granicach całego odnośnego obszaru programowego. Proces zbierania informacji powinien być możliwie uspołeczniony, a w szczególności powinien uwzględniać kontakty z lokalnymi przedsiębiorcami i mieszkańcami. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:

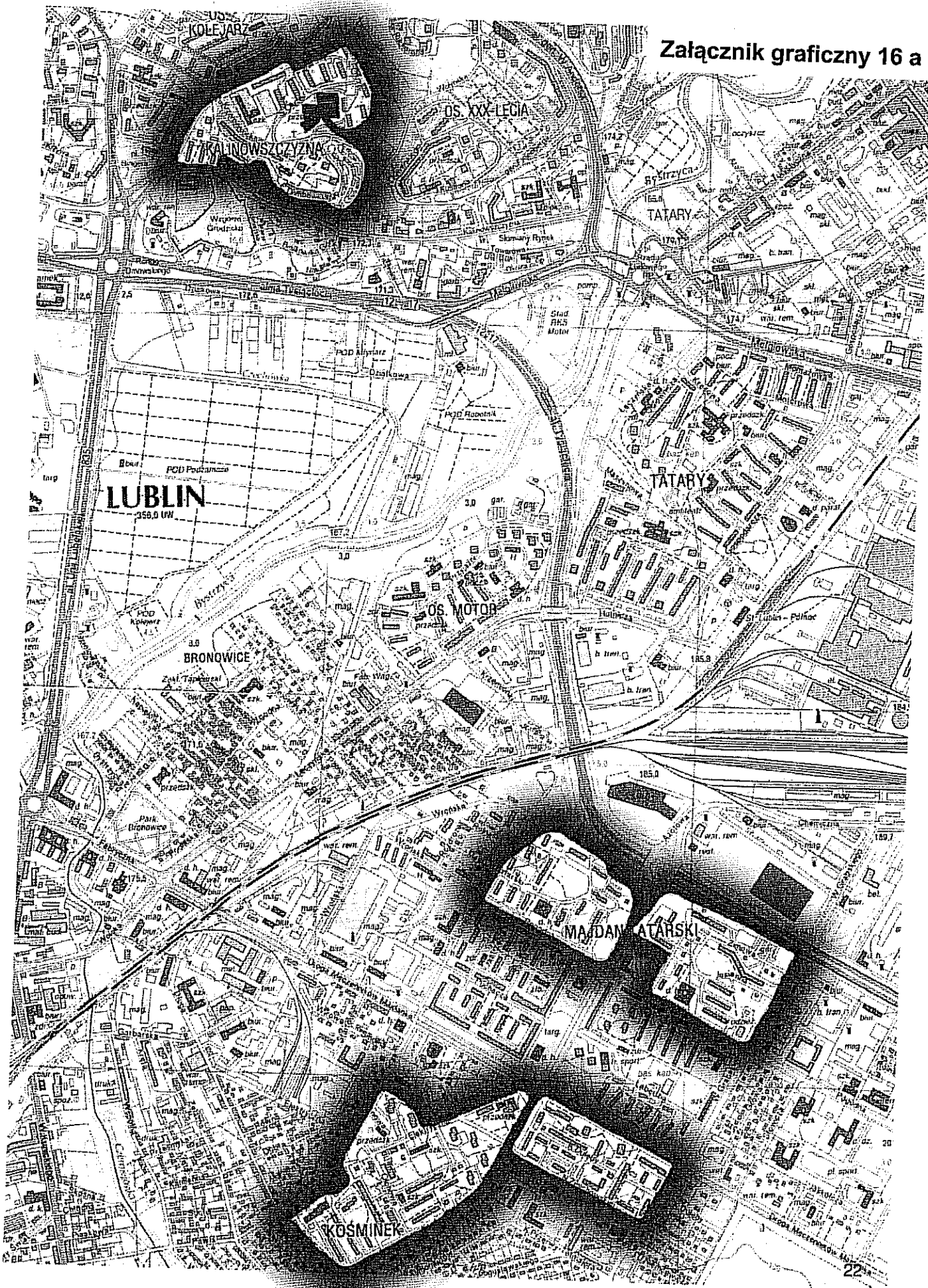
- Aktualny stan własnościowy gruntów z identyfikacją nieruchomości o trudnej lub niewyjaśnionej sytuacji prawnej

- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych budynków, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych,
- Informacja o charakterze i specyfice podmiotów gospodarczych, społecznych, kulturalnych i innych oraz o stałych miejscach pracy jakie one tworzą
- Informacja o poziomie czynszów mieszkaniowych i usługowych, a w miarę możliwości o rentowności podmiotów gospodarczych, o cenach nieruchomości i innych aspektach ekonomicznych
- Informacja na temat prac renowacyjnych i innych inwestycji prowadzonych od 1990 roku
- Inwentaryzacja zieleni
- Aktualna dokumentacja fotograficzna obszaru, wraz z dostępnym i reprezentatywnym dossier zdjęć archiwalnych.

3.2. **Analiza lokalnej sytuacji społecznej** dokonana dla określenia skali i charakteru problemów społecznych, zdefiniowania postaw mieszkańców wobec perspektyw zmian, ich oczekiwań i własnej aktywności w zakresie uczestnictwa w rewitalizacji, a także potrzeb i metod skutecznej pomocy osobom potrzebującym wsparcia z poszanowaniem ich prywatności i poczucia godności. Celem tej analizy jest też zdefiniowanie zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego i określenie metod zapobiegania zjawiskom patologicznym. Wnioski z analizy mogą dotyczyć nowych projektów, rozszerzenia zakresu projektów już zdefiniowanych lub też metod pracy nad projektami na każdym etapie ich wdrażania.

4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2013

- Projekt P.1. Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego** – jako realizacja działań 1.1., 1.2., 2.1., 2.2., 3.2., 3.3. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”. Efektem projektu będzie modernizacja zdegradowanej i zdekapitalizowanej infrastruktury technicznej budynków i podniesienie efektywności energetycznej w tym przez wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, a także rehabilitacja przestrzeni publicznej wraz ze stworzeniem monitoringu miejsc problemowych. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.
- Projekt P.2. Renowacja osiedla „Bronowice III-Maki”** – projekt ten realizuje działania 1.1., 1.2., 2.2., 2.3., 3.1. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.
- Projekt P.3. Poprawa infrastruktury zasobów osiedla „Pogodna”** - projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.3, 3.1., 3.3. dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na likwidację barier architektonicznych i przeciwdziałanie występującym uciążliwościom ruchu tranzytowego (Al. Witosa, ul. Krańcowa). Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.
- Projekt P.4. Modernizacja przestrzeni „osiedla im. L.Kruczkowskiego”** - realizuje działania 1.1., 1.2., 2.2. polegające na humanizacji obszaru i zasobów stanowiących specyficzny kompleks mieszkaniowy odseparowany od tkanki miejskiej sąsiedztwem dzielnicy przemysłowej Wrotków. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.



1. Diagnoza stanu

1.1. Dane ogólne:

- o Powierzchnia – 49,66 ha, co stanowi 0,3% powierzchni miasta
- o Liczba mieszkańców – 18362 (2007 r.), co stanowi 5,2% ludności miasta
- o Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą - 121 (2007 r.)
- o Powierzchnia użytków zielonych - 242300,00 m² (2007 r.)
- o Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 122568,75 m² (2007 r.)
- o Łączna powierzchnia użytkowa – 361241,92 m² (2007 r.)
- o W tym łączna powierzchnia mieszkań – 344646,57 m² (2007 r.)

1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Po II wojnie światowej dokonano przeobrażeń urbanistycznych Lublina i jego najbliższych okolic w myśl idei budowy zaplecza przemysłowego kraju. W konsekwencji drobnoprzemysłowy i kupiecki charakter miasta został zatarty przez lokalizację ogromnych zakładów przemysłowych w tym największego z nich, Fabryki Samochodów Ciężarowych. Wkrótce jednak pojawił się problem deficytu mieszkań dla setek napływających robotników i w tym celu w 1960 roku powołano do życia Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową, funkcjonującą dzisiaj pod nazwą RSM „Motor”. Pierwsze osiedle „Przyjaźń” powstało na 6,5 hektarowym gruncie dawnego folwarku *Firlejowszczyzna* położonego między prawym brzegiem rzeki Bystrzycy a dzielnicą Tatary, zamieszkiwanego przed wojną przez pracowników *Fabryki Maszyn Rolniczych M. Wolski i S-ka*. Kolejne osiedla: „XXX-lecia” (1969), „Niepodległości” (1972) i „40-lecia” (1977), zostały zlokalizowane na terenach zwanych potocznie kalinowszczyzną a właściwie dawnych folwarków *Sierakowszczyzna* i *Ponikwoda*.

Charakter zasobów spółdzielni jest przykładem wielkopłytkowego blokowiska zapewniającego jedynie podstawowy cel mieszkaniowy bez właściwego określenia innych funkcji miejskich. Już w latach 80-tych te poprzemysłowe dziś osiedla jawiły się, jako nieatrakcyjne zarówno pod względem niskiej jakości wykonania i zdewastowanej zabudowy, jak i miejsca niebezpieczne w tym często siedliska przestępczości.

Okres przemian ustrojowych jedynie wzmożył te negatywne tendencje ujawniając ze zdwojoną siłą problemy bezrobocia i biedy w związku z upadłością Fabryki Samochodów Ciężarowych, co w oczywisty sposób znalazło swoje odzwierciedlenie w możliwościach finansowych mieszkańców. Pomimo ograniczonych w ten sposób działań modernizacyjnych, spółdzielnia prowadzi aktywną politykę remontową w postaci systematycznej termomodernizacji, wymiany przestarzałych dźwigów osobowych, instalacji elektrycznej i CO oraz częściowej wymiany nawierzchni chodników, są one jednak niewystarczające wobec skali potrzeb, wśród których na pierwszym planie znajduje się konieczność usunięcia elementów zawierających szkodliwy azbest. Strategiczne wsparcie umożliwiające rehabilitację budynków i przestrzeni międzyblokowych jest uzasadnione potrzebą przeciwdziałania zjawisku marginalizacji społeczności lokalnej w związku z odpływem mieszkańców do atrakcyjniejszych części miasta, niskim poziomem aktywności i słabą kondycją ekonomiczną funkcjonujących podmiotów gospodarczych. Nadal dotkliwy jest pogarszający się poziom bezpieczeństwa publicznego przejawiający się w dewastacji terenów zielonych i wyposażenia sportowo-rekreacyjnego, kradzieżach i wymuszeniach oraz rozbojach grup nieletnich i subkultury kibiców niegdyś zakładowego klubu RKS Motor. Działania humanizacyjne powinny wykorzystywać potencjał istniejących klubów osiedlowych i sportowych, wspomagając nie tylko ich bieżącą działalność, ale również umożliwiając odnowę istniejącej i powstanie nowej infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i edukacyjnej, której wykorzystanie powinno stanowić uzupełnienie działań technicznych w budynkach mieszkalnych.

1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

| | Aspekty przestrzenne i ekologiczne | Gospodarka | Aspekty społeczne |
|--------------|--|--|---|
| Mocne strony | <ul style="list-style-type: none"> Korzystny układ komunikacyjny miasta Dostęp do otwartych terenów zielonych (doliny Bystrzycy i wąwozu Kalinowszczyzna) Ważny plan miejscowy | <ul style="list-style-type: none"> Potencjał lokalnego rynku dla handlu i usług Dostępność (podaż) powierzchni handlowo-usługowych | <ul style="list-style-type: none"> Aktywność instytucji życia publicznego w tym Domów Kultury i Klubu Sportowego Dostępna infrastruktura ochrony zdrowia i edukacji |
| Slabe strony | <ul style="list-style-type: none"> Degradacja techniczna i materiałowa zasobów mieszkaniowych Doskwierająca uciążliwość ruchu kołowego od strony Al.Andersa (<i>osiedle Niepodległości</i>) Zły stan techniczny ciągów komunikacyjnych i obiektów małej infrastruktury Bariery architektoniczne Występowanie materiałów szkodliwych dla zdrowia | <ul style="list-style-type: none"> Zdekapitalizowana baza lokali użytkowych Mała liczba funkcjonujących podmiotów gospodarczych Sąsiedztwo niskiej jakości zabudowy obniżające atrakcyjność lokalizacji Zagrożenie przestępczością | <ul style="list-style-type: none"> Niska zamożność mieszkańców niezależna od grup wiekowych (bezrobocie, emeryci) Lokalna bierność mieszkańców przybierająca skalę patologiczną Uboga oferta terenów rekreacyjnych niewykorzystująca istniejącego potencjału krajobrazowego; zdewastowana infrastruktura sportowa Utrzymujący się niski poziom bezpieczeństwa publicznego |
| Szansy | <ul style="list-style-type: none"> Modernizacja wyposażenia technicznego wspólnych części budynków Redukcja uciążliwości transportu kołowego (bariery akustyczne) Poprawa zagospodarowania przestrzeni międzyblokowej towarzyszącej funkcjom mieszkalnym | <ul style="list-style-type: none"> Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych Poprawa stanu technicznego i estetyki lokali użytkowych Wzrost wartości nieruchomości | <ul style="list-style-type: none"> Wykształcenie poczucia tożsamości lokalnej w oparciu o poprawę walorów estetycznych budynków i przestrzeni Zwalczanie zjawisk patologicznych jako efekt współdziałania partnerów społecznych i instytucjonalnych funkcjonujących w osiedlach Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni |
| Zagrożenia | <ul style="list-style-type: none"> Dalszy wzrost uciążliwości transportu Utrwalenie tendencji do utrzymania niskich standardów jakości zabudowy Utrata walorów użytkowych przez tereny zielone osiedla | <ul style="list-style-type: none"> Zanik aktywności inwestycyjnej w zasobach spółdzielni Konkurencja średniopowierzchniowych (200-500 mkw.) obiektów handlowych Utrzymanie tendencji do przenoszenia aktywności gospodarczej poza tereny spółdzielni Niska atrakcyjności lokalizacji | <ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie się poczucia bezradności mieszkańców Dalsze obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego Odpływ młodych ludzi do innych dzielnic miasta z uwagi na niski standard mieszkań i ich otoczenia |

1.4. Wnioski

1.4.1. Podstawowym powodem objęcia obszaru Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” Programem Rewitalizacji jest nagromadzenie problemów społecznych zarówno mieszkańców (bezrobocie, brak skłonności do zapewnienia bezpieczeństwa

socjalnego) jak i użytkowników obszaru (duża skala „mikro-przestępczości” przeciwko mieniu, dostępność narkotyków, przestępczość nieletnich) wynikające z degradacji (we wszystkich jej aspektach) zasobów spółdzielni. Nie ulega wątpliwości, iż jest to skutek zmiany uwarunkowań makroekonomicznych, które spowodowały w latach 90-tych ograniczenie, a następnie likwidację produkcji w Fabryce Samochodów Ciężarowych, która stanowiła miejsce zatrudnienia dużej części mieszkańców przedmiotowych osiedli.

- 1.4.2. Kluczowym problemem umożliwiającym skuteczną rewitalizację przedmiotowego obszaru przy jednoczesnym nadaniu mu nowego humanistycznego waloru jest modernizacja zabudowy mieszkaniowej zamortyzowanej pod względem jakościowym i funkcjonalnym, który to stan jest symptomatyczny dla osiedli przemysłowych. Struktura wiekowa oraz niski poziom jej dochodów uniemożliwia nie tylko bieżącą poprawę stanu technicznego budynków, ale także w praktyce wyklucza szanse na niezbędne dostosowanie przestrzeni publicznej umożliwiające likwidację barier architektonicznych. Czynnikiem poprawiającym warunki zdrowotne będzie również demontaż elementów strukturalnych budynku zawierających szkodliwe dla życia i zdrowia substancje (azbest).
- 1.4.3. Istniejący potencjał walorów przestrzennych każe zwrócić szczególną uwagę na poprawę zagospodarowania terenów międzyblokowych wyposażając je w bezpieczny sprzęt sportowo-rekreacyjny, dbając jednocześnie o zapewnienie korespondencji tych działań z planowanymi inwestycjami zapisanymi w programie a mianowicie projektami: *1.3 zagospodarowanie parku międzyosiedlowego w wąwozie (osiedle Kalinowszczyzna oraz M.6. Park przy ulicy Zawilcowej*. Nie ulega wątpliwości, iż jakościowa i ilościowa zmiana będąca efektem tych działań, będzie determinowała większą niż do tej pory integrację społeczności lokalnej obejmując swoim wpływem cały przekrój struktury wiekowej mieszkańców.
- 1.4.4. Poprawa przestrzeni publicznej powinna ogniskować się wokół elementów wpływających na wzrost atrakcyjności sfery otaczającej funkcje mieszkaniową. Pożądana interwencja aktywizująca obszar przedsiębiorczości i zapobiegająca negatywnym zjawiskom społecznym (patologie i przestępczość) musi zrehabilitować istniejący układ komunikacyjny (ruch i parkowanie) oraz doprowadzić do wzrostu bezpieczeństwa biernego mieszkańców poprzez instalacje systemów monitoringu, budowę i odnowienie sieci osiedlenia osiedlowego. Pełne jednak wykorzystanie podjętych inwestycji musi korelować ze wzrostem samoorganizacji społeczności lokalnej przy współudziale instytucji publicznych (szkoły, parafie, policja, organizacje społeczne, instytucje kulturalno-oświatowe).

2. Cele i działania Programu dla RSM „Motor”

W świetle powyższych stwierdzeń cele i działania Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

| Cel główny | Jakościowe przekształcenie zagospodarowania i funkcjonowania zasobów mieszkaniowych, z poszanowaniem walorów krajobrazowych |
|---|--|
| <p><i>Komentarz: W ostatnich latach w Spółdzielnia Mieszkaniowa "Motor" podjęła wiele prac remontowych i modernizacyjnych, które mają na celu dostosowanie budynków do obecnie obowiązujących norm i warunków technicznych. Jednak skala potrzeb wynikająca z niskich standardów technicznych budynków oraz niedostosowania przestrzeni do współczesnych potrzeb w tym będąca efektem niskich możliwości finansowych mieszkańców, uniemożliwia ich dalsze skuteczne rozwiązanie bez możliwości zewnętrznego wsparcia programowego w zakresie rewitalizacji i humanizacji. Przewyciężenie charakteru przemysłowych osiedli mieszkaniowych powinno zostać określone programowo w celu przywrócenia terenom spółdzielni pierwotnej atrakcyjności i żywotności.</i></p> | |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Cel operacyjny 1. | Modernizacja infrastruktury technicznej budynków mieszkalnych | Aktorzy: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”, mieszkańcy |
| Działanie 1.1. | Modernizacja technicznych instalacji budynków | |
| Działanie 1.2. | Renowacja strukturalnych części budynków mieszkalnych | |
| Działanie 1.3. | Poprawa efektywność energetycznej zasobów mieszkaniowych | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Cel operacyjny 2. | Podniesienie jakości przestrzeni publicznej osiedli | Aktorzy: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy |
| Działanie 2.1. | Odnowa infrastruktury transportowej i obiektów inżynierskich (pieszych i kołowych) | |
| Działanie 2.2. | Restauracja terenów zielonych oraz elementów małej architektury | |
| Działanie 2.3. | Budowa i przebudowa urządzeń sportowo-rekreacyjnych (dla wszystkich grup wiekowych) | |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Cel operacyjny 3. | Poprawa bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie uciążliwościom | Aktorzy: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”, Policja, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy |
| Działanie 3.1. | Modernizacja oświetlenie przestrzeni publicznych | |
| Działanie 3.2. | Likwidacja barier architektonicznych | |
| Działanie 3.3. | Tworzenie zintegrowanych systemów monitoringu | |
| Działanie 3.4. | Ograniczanie uciążliwości akustycznych w strefach przyległych do tras komunikacyjnych | |
| Działanie 3.5. | Poprawa standardów ekologicznych zabudowy (usuwanie elementów i substancji szkodliwych) | |

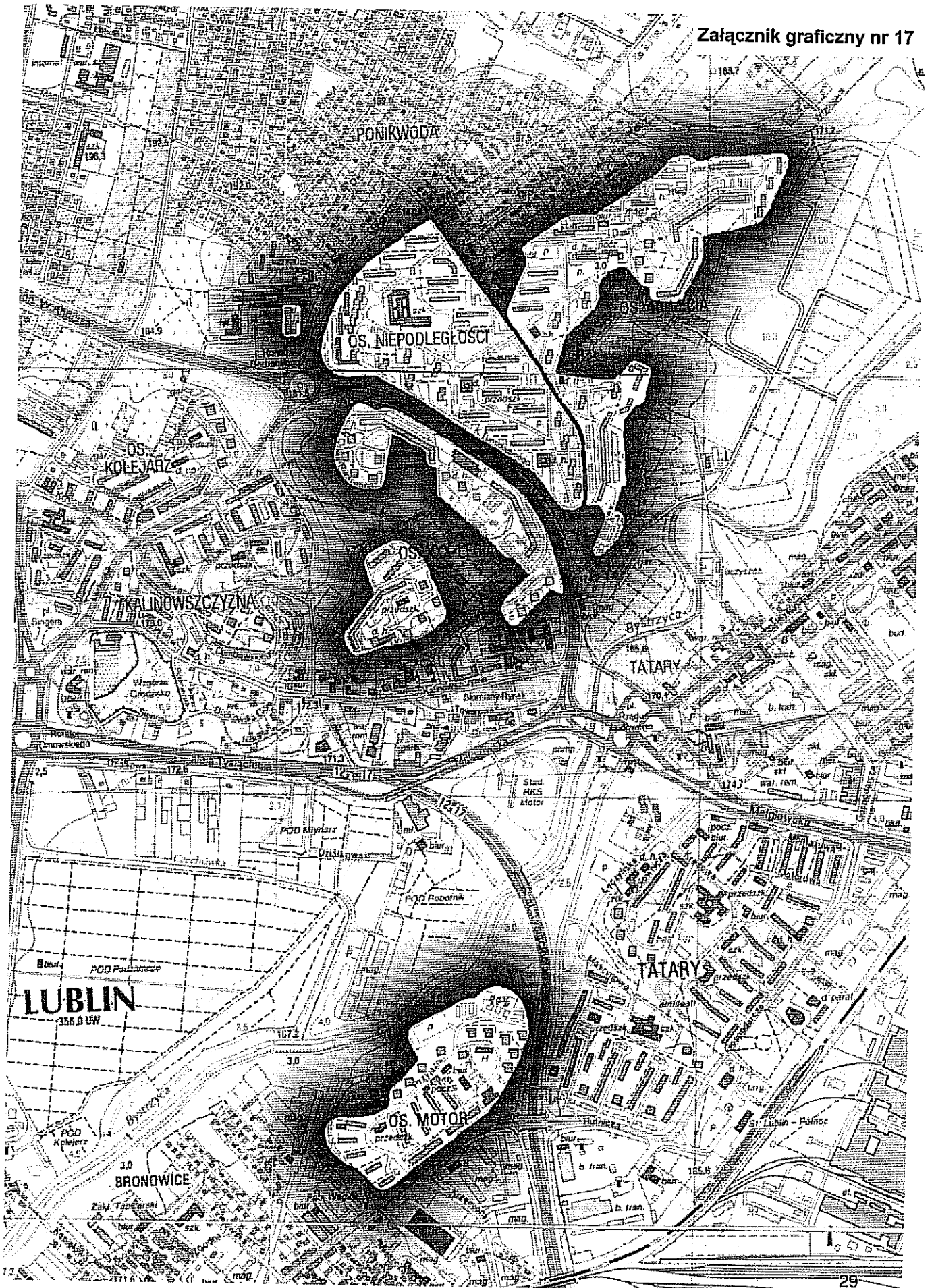
Wymienione wyżej działania wraz z odwołaniem do celu operacyjnego stanowią podstawę uznania projektów i zadań inwestycyjnych jako odpowiadających wymogom Programu. **Projekt lub zadanie inwestycyjne jest zgodne z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla terenu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub służy obsłudze jego mieszkańców i jest oddalony od jego granic nie więcej niż 100 metrów), a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.** Niezależnie od powyższego ustalenia, w punkcie 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

3. Przygotowanie do realizacji programu dla RSM „Motor”

- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie inwentaryzacji urbanistycznej w granicach całego odnośnego obszaru programowego. Proces zbierania informacji powinien być możliwie uspołeczniony, a w szczególności powinien uwzględniać kontakty z lokalnymi przedsiębiorcami i mieszkańcami. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:
- Aktualny stan własnościowy gruntów z identyfikacją nieruchomości o trudnej lub niewyjaśnionej sytuacji prawnej
 - Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych budynków, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkańców, mieszkańców i podmiotów gospodarczych,
 - Informacja o charakterze i specyfice podmiotów gospodarczych, społecznych, kulturalnych i innych oraz o stałych miejscach pracy jakie one tworzą
 - Informacja o poziomie czynszów mieszkaniowych i usługowych, a w miarę możliwości o rentowności podmiotów gospodarczych, o cenach nieruchomości i innych aspektach ekonomicznych
 - Informacja na temat prac renowacyjnych i innych inwestycji prowadzonych od 1990 roku
 - Inwentaryzacja zieleni
 - Aktualna dokumentacja fotograficzna obszaru, wraz z dostępnym i reprezentatywnym dossier zdjęć archiwalnych.
- 3.2. Analiza lokalnej sytuacji społecznej dokonana dla określenia skali i charakteru problemów społecznych, zdefiniowania postaw mieszkańców wobec perspektyw zmian, ich oczekiwań i własnej aktywności w zakresie uczestnictwa w rewitalizacji, a także potrzeb i metod skutecznej pomocy osobom potrzebującym wsparcia z poszanowaniem ich prywatności i poczucia godności. Celem tej analizy jest też zdefiniowanie zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego i określenie metod zapobiegania zjawiskom patologicznym. Wnioski z analizy mogą dotyczyć nowych projektów, rozszerzenia zakresu projektów już zdefiniowanych lub też metod pracy nad projektami na każdym etapie ich wdrażania.

4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2013

- Projekt R.1. Modernizacja osiedla „Przyjaźni”** – jako realizacja działań 1.2., 2.1, 2.2., 2.3., 3.5. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”. Efektem projektu będzie modernizacja zdegradowanej i zdekapitalizowanej infrastruktury technicznej budynków i układu komunikacyjnego osiedla. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.
- Projekt R.2. Renowacja otoczenia ulic Kiwerskiego, Kustronia, Kleeberga** – projekt ten realizuje działania 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.3., Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.
- Projekt R.3. Poprawa infrastruktury zasobów osiedli „Niepodległości” i „40-lecia”** - projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 2.1., 2.2., 2.3., 3.1., 3.2., 3.3., 3.4. dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na przeciwdziałanie występującym uciążliwościom transportowym i poprawę stanu przestrzeni publicznych. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.



1. Diagnoza stanu

1.1. Dane ogólne:

- o Powierzchnia – 118,67 ha, co stanowi 0,8% powierzchni miasta
- o Liczba mieszkańców – 32090 (2007 r.), co stanowi 9,04% ludności miasta
- o Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą - 266 (2007 r.)
- o Powierzchnia użytków zielonych - 687130,00 m² (2007 r.)
- o Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 217624,00 m² (2007 r.)
- o Łączna powierzchnia użytkowa – 645781,16 m² (2007 r.)
- o W tym łączna powierzchnia mieszkań – 618793,48 m² (2007 r.)

1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Zasoby spółdzielni powstały na terenach dawnej wsi Czuby, która swoją nazwę zawdzięcza wzniesieniom na skraju doliny Bystrzycy powstałym między wyżłobionymi w lessie wąwozami zajmującym tereny XVIII wiecznego folwarku Baki a wcześniej (od 1672 r.) wsi Rury Bonifraterskie - należącej do zakonu szpitalnego Bonifratrów. Topograficznie od zachodu graniczy z dzielnicami Węglin i Konstantynów, od północy z LSM, od wschodu zamyka ją Lubelski Klub Jeździecki i rzeka Bystrzyca, od południa zaś rozległe tereny lasu „Stary Gaj”.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” powstała w końcu lat siedemdziesiątych i obecnie składa się z sześciu osiedli (Skarpa, Ruta, Błonie, Łęgi, Widok i Poręba) zajmujących obszar ponad 100 hektarów, w której zasobach mieszka prawie 10% mieszkańców miasta Lublina. Zlokalizowanie jej osiedli wzdłuż osi wschód-zachód (Al. Jana Pawła II) pierwotnie tworzyło czytelny i funkcjonalny układ przestrzenny, jednak powstałe w latach 90-tych nowoczesne budynki „zabudowujące” dostępne w infrastrukturę tereny mieszkaniowe spowodowały bardzo dotkliwie przeciążenie komunikacyjne i degradację już istniejącego osiedlowego układu komunikacyjnego, który przyjął część ruchu ogólnomiejskiego. Brak spójnej miejskiej koncepcji rozwoju całej dzielnicy w tym kohabitacji ze starszymi zasobami, spowodowała iż zasoby spółdzielni ze względu na spadającą w porównaniu z nowoczesnym sąsiedztwem, atrakcyjność i degradującą się infrastrukturę wyposażenia budynków stały się typowym przykładem blokowiska wraz z występowaniem na jego obszarze całej gamy problemów społecznych w tym zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców. Jaskrawym tego przejawem jest lokalizacja na tym terenie budynków komunalnych zasiedlonych przez dawnych mieszkańców śródmieścia, które stały się ogniskami tych zjawisk. Według danych Komendy Miejskiej Policji notowany jest lawinowy wzrost „mikroprzestępczości” w szczególności wśród nieletnich oraz duże zagrożenie przestępczością narkotykową (wzrost o 79% w 2006 roku w stosunku do 2005 r.). Niewykorzystany pozostaje również potencjał krajobrazowy osiedli, które powinny stanowić logiczne przedłużenie terenów rekreacyjnych i sportowych w planowanym do zagospodarowania wąwozie w dzielnicy (Park Jana Pawła II) oraz pomiędzy dzielnicą Czuby a LSM. Powstanie tych przestrzeni jest niezbędnym elementem wspierającym lokalną aktywność i działalność klubów sportowych, dzielnicowych, organizacji społecznych i kościołów. Osobnym problemem jest spadająca atrakcyjność zasobów, jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, związana z pojawieniem się wielkokubaturowych obiektów handlowych na obrzeżach dzielnicy, brakiem wystarczającej liczby komunikacyjnych ciągów dojazdowych i miejsc postojowych oraz wspomnianymi wyżej zagrożeniami bezpieczeństwa. Od 1990 roku spółdzielnia prowadzi systematyczny proces modernizacyjny, którego celem jest polepszenie parametrów technicznych i likwidacja wad technologicznych budynków wielkopłytowych. Kontynuowany jest proces poprawy efektywności energetycznej w postaci termomodernizacji budynków. Skala tych działań zarówno w sferze ilościowej, jak i jakościowej, wyrastającej poza bieżące i tymczasowe remonty, jest jednak uzależniona od ograniczonych możliwości finansowych mieszkańców. Potrzeby modernizacji i humanizacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” wymagają tym samym pilnego wsparcia w postaci objęcia ich programem rewitalizacji, jako niezbędnym narzędziem umożliwiającym pozyskanie nowej perspektywy finansowania.

1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

| | Aspekty przestrzenne i ekologiczne | Gospodarka | Aspekty społeczne |
|--------------|--|---|--|
| Mocne strony | <ul style="list-style-type: none"> • Korzystne walory krajobrazowe • Dostęp do otwartych terenów zielonych • Ważny plan miejscowy | <ul style="list-style-type: none"> • Potencjał rynku dla handlu i usług • Istniejąca baza powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych | <ul style="list-style-type: none"> • Bardzo dobra dostępność infrastruktury społecznej (szkoły, przychodnie zdrowia, domy kultury) o zróżnicowanym standardzie usług • Duża aktywność społeczności lokalnej • Istniejące współdziałanie różnych instytucji (szkoły, parafie, domy kultury) w działalności kulturalnej, sportowej i wychowawczej |
| Słabe strony | <ul style="list-style-type: none"> • Znaczny stopień amortyzacji zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury technicznej zasobów • Zły stan techniczny dróg osiedlowych i ciągów pieszych • Niewydolne osiedlowe układy komunikacyjne (brak przepustowości, nadmierne zatłoczenie, obciążenie ruchem ogólnomiejskim) • Występowanie uciążliwości komunikacyjnych od strony Alei Jana Pawła II • Nierównomierne zagospodarowanie i lokalnie zdewastowane terenów zielonych osiedli | <ul style="list-style-type: none"> • Spadająca liczba działających podmiotów gospodarczych • Niedostateczna i zdekapitalizowana infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości (handlu i usług) • Brak konkurencyjności lokalnego handlu i usług wobec bogatej oferty wielkokubaturowych obiektów handlowych (Carfour, Tesco, OBI, Galeria Orkana) | <ul style="list-style-type: none"> • Niski stopień integracji młodzieży z miejscem zamieszkania • Obniżająca się zamożność mieszkańców • Miejscowe obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego • Dysproporcja funkcji mieszkalnych w stosunku do administracyjno-usługowych |
| Szanse | <ul style="list-style-type: none"> • Renowacja zabudowy i jej harmonijne uzupełnienie jako model zainwestowania dzielnicy • Redukcja uciążliwości transportu (bariery akustyczne, modernizacje) • Spójna koncepcja zagospodarowania terenów zielonych | <ul style="list-style-type: none"> • Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych • Rozszerzenie oferty handlowo-usługowej • Wzrost zapotrzebowania na usługi • Konkurencyjność lokalnych przedsiębiorców | <ul style="list-style-type: none"> • Poprawa zdrowotności mieszkańców dzięki lepszemu wykorzystaniu zieleni i urządzeń rekreacyjnych • Poprawa bezpieczeństwa publicznego • Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni |
| Zagrożenia | <ul style="list-style-type: none"> • Dalszy wzrost uciążliwości komunikacyjnych • Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedli • Brak wykorzystania i degradacja przestrzeni rekreacyjno-sportowej | <ul style="list-style-type: none"> • Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego osiedli • Niedostatek infrastruktury dojazdowej i postojowej • Zanik aktywności drobnej przedsiębiorczości i stopniowe jej przenoszenie poza zasoby spółdzielni | <ul style="list-style-type: none"> • Narastająca bezradność społeczności lokalnej wobec problemów społecznych • Dalsze obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego • Narastanie zjawiska marginalizacji zasobów, jako „monofunkcyjnego blokowiska” |

1.4. Wnioski

- 1.4.1. Rewitalizacja terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” jest uzasadniona brakiem spójnej koncepcji rozwoju tego obszaru, wyrażającym się w zarzuceniu pierwotnych planów i założeń urbanistycznych, co spowodowało brak spójności pomiędzy funkcją mieszkaniową zasobów, a walorami i potrzebami rekreacyjnymi i komunikacyjnymi tego obszaru. Osiedla spółdzielni stały się przykładem „monofunkcyjnych blokowisk”, w których nasilają się negatywne procesy społeczne (przestępczość nieletnich, dostępność narkotyków, odpływ mieszkańców do innych części miasta) oraz odczuwalna jest postępująca degradacja infrastruktury technicznej, w tym ograniczająca potencjał małej i średniej przedsiębiorczości.
- 1.4.2. Zdekapitalizowany stan zasobów wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w szczególności ich części wspólnych oraz towarzyszące temu skokowe obniżenie możliwości remontowych spółdzielni wynikające z ubożenia mieszkańców, wymaga zastosowania pilnego wsparcia programowego umożliwiającego ich rewitalizację. Inwestycje te powinny przeciwdziałać dalszemu pogłębianiu różnic jakościowych i ilościowych pomiędzy zasobami spółdzielni, a nowoczesnymi osiedlami znajdującymi się na obrzeżach dzielnicy, tak aby przeciwdziałać zjawisku marginalizacji społeczności lokalnej.
- 1.4.3. Niezbędna jest poprawa jakości przestrzeni publicznych jako ważnego impulsu generującego rozwój lokalny. W związku z niewydolnością ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego skoncentrowanego na osi Al. Jana Pawła II konieczna jest modernizacja i renowacja dróg osiedlowych (ruch i parkowanie), które w znacznej mierze przejęły jego funkcje uniemożliwiając skuteczną i płynną obsługę komunikacyjną mieszkańców. Kluczowym zadaniem jest również odnowienie terenów zieleni międzyblokowej, które powinno współgrać z koncepcją zagospodarowania wąwozu - „Park Jana Pawła II” i stanowić czynnik poprawy warunków ekologicznych i zdrowotnych (w tym przeciwdziałania uciążliwościom komunikacyjnym), a także determinować dalszą integrację społeczności lokalnej i promocję zdrowego trybu życia. Istotnym aspektem społecznym jest również konieczność modernizacji infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, także w celu wykorzystania potencjału aktywności instytucji funkcjonujących na terenie spółdzielni (parafia, kluby osiedlowe, kluby sportowe).
- 1.4.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego powinna zapobiegać zjawiskom patologicznym i przestępczym (mikroprzestępczości), które zostały zdefiniowane na obszarze spółdzielni (rozboje, wymuszenia i kradzieże rozbójnicze, bójki i pobicia) oraz zagrożeniom związanym z dystrybucją narkotyków. Przeciwdziałanie tym zjawiskom powinno przejawiać się z jednej strony w tworzeniu stref bezpieczeństwa (monitoring miejsc niebezpiecznych oraz budowa i przebudowa oświetlenia) z drugiej zaś we wspólnych działaniach o charakterze edukacyjno-prewencyjnym wszystkich instytucji życia publicznego (policja, rady osiedla, społeczności lokalnej, szkoły, kluby sportowe i osiedlowe).

2. Cele i działania Programu dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”

W świetle powyższych stwierdzeń cele i działania Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

| | |
|--|--|
| Cel główny | Odnowa zasobów mieszkaniowych i humanizacja przestrzeni publicznej monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych |
| <p>Komentarz: Brak spójnej koncepcji rozwoju przestrzennego, w tym budownictwa mieszkaniowego (lata 90-te) spowodował chaotyczną rozbudowę dzielnicy, w której zlokalizowane są zasoby SM „Czuby”. Powstałe w tym czasie inwestycje mieszkaniowe, korzystają z układu komunikacyjnego, który nie został rozbudowany a obecnie jest uciążliwy i niefunkcjonalny. Zaniedbano również naturalny potencjał rzeźby terenu i walorów krajobrazowych. Dotychczas zasoby spółdzielni obejmowane były modernizacją przy wykorzystaniu w większości własnych środków spółdzielców. Jednak postępująca degradacja coraz mniej atrakcyjnych wielopłytowych budynków mieszkalnych i ich otoczenia, wymaga kompleksowego wsparcia w celu przeciwdziałania pojawiającym się od dawna symptomom „blokowiska”, także w sferze zagrożeń społecznych i wspomagania aktywności gospodarczej. Określenie celu głównego w oparciu o wykorzystanie istniejącego potencjału powinno być impulsem dla wielokierunkowego rozwoju obszaru spółdzielni wpływającego na wizerunek tej części miasta.</p> | |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Cel operacyjny 1. | Podniesienie jakości przestrzeni publicznej | Aktorzy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy |
| Działanie 1.1. | Modernizacja infrastruktury transportowej w osiedlach (ciągów pieszych i kołowych, miejsc parkingowych) | |
| Działanie 1.2. | Budowa i przebudowa urządzeń sportowo-rekreacyjnych (dla wszystkich grup wiekowych) | |
| Działanie 1.3. | Restauracja terenów zielonych | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Cel operacyjny 2. | Poprawa bezpieczeństwa i przeciwdziałanie uciążliwościom | Aktorzy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”, Policja, Rada Osiedla, organizacje społeczne, mieszkańcy |
| Działanie 2.1. | Oświetlenie przestrzeni publicznych | |
| Działanie 2.2. | Tworzenie zintegrowanych systemów monitoringu | |
| Działanie 2.3. | Ograniczanie uciążliwości akustycznych w strefach przyległych do tras komunikacyjnych | |
| Działanie 2.4. | Poprawa standardów ekologicznych zabudowy (usuwanie elementów i substancji szkodliwych) | |

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Cel operacyjny 3. | Modernizacja infrastruktury technicznej budynków mieszkalnych | Aktorzy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”, mieszkańcy |
| Działanie 3.1. | Modernizacja technicznych instalacji budynków | |
| Działanie 3.2. | Renowacja strukturalnych części budynków mieszkalnych | |
| Działanie 3.3. | Poprawa efektywność energetycznej zasobów mieszkaniowych | |

Wymienione wyżej działania wraz z odwołaniem do celu operacyjnego stanowią podstawę uznania projektów i zadań inwestycyjnych jako odpowiadających wymogom Programu. **Projekt lub zadanie inwestycyjne jest zgodne z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla terenu Spółdzielni**

Mieszkańciew „Czuby” jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub służy obsłudze jego mieszkańców i jest oddalony od jego granic nie więcej niż 100 metrów), a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punkcie 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

3. Przygotowanie do realizacji programu dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”

3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie inwentaryzacji urbanistycznej w granicach całego odnośnego obszaru programowego. Proces zbierania informacji powinien być możliwie uspołeczniony, a w szczególności powinien uwzględniać kontakty z lokalnymi przedsiębiorcami i mieszkańcami. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:

- Aktualny stan własnościowy gruntów z identyfikacją nieruchomości o trudnej lub niewyjaśnionej sytuacji prawnej
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych budynków, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych,
- Informacja o charakterze i specyfice podmiotów gospodarczych, społecznych, kulturalnych i innych oraz o stałych miejscach pracy jakie one tworzą
- Informacja o poziomie czynszów mieszkaniowych i usługowych, a w miarę możliwości o rentowności podmiotów gospodarczych, o cenach nieruchomości i innych aspektach ekonomicznych
- Informacja na temat prac renowacyjnych i innych inwestycji prowadzonych od 1990 roku
- Inwentaryzacja zieleni
- Aktualna dokumentacja fotograficzna obszaru, wraz z dostępnym i reprezentatywnym dossier zdjęć archiwalnych.

3.2. Analiza lokalnej sytuacji społecznej dokonana dla określenia skali i charakteru problemów społecznych, zdefiniowania postaw mieszkańców wobec perspektyw zmian, ich oczekiwań i własnej aktywności w zakresie uczestnictwa w rewitalizacji, a także potrzeb i metod skutecznej pomocy osobom potrzebującym wsparcia z poszanowaniem ich prywatności i poczucia godności. Celem tej analizy jest też zdefiniowanie zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego i określenie metod zapobiegania zjawiskom patologicznym. Wnioski z analizy mogą dotyczyć nowych projektów, rozszerzenia zakresu projektów już zdefiniowanych lub też metod pracy nad projektami na każdym etapie ich wdrażania.

4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2013

Projekt S.1. Kompleksowa modernizacja osiedla „Ruta” – jako realizacja działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.4., 3.2., 3.3. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”. Efektem projektu będzie modernizacja zdegradowanej infrastruktury technicznej budynków i podniesienie efektywności energetycznej w tym usunięcie substancji i elementów zawierających azbest, a także rehabilitacja przestrzeni publicznej wraz ze stworzeniem monitoringu miejsc problemowych. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt S.2. Renowacja osiedla „Skarpa” – realizuje działania 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 3.1, 3.2., 3.3. polegające na przebudowie dróg, chodników, zieleni osiedlowej i wyposażeniu jej w urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt S.3. Tworzenie bezpiecznej przestrzeni publicznej w osiedlach - projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2. dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na budowę systemów monitoringu i oświetlenia w miejscach szczególnie niebezpiecznych oraz poprawę wyposażenia i estetyki przestrzeni międzyblokowej. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

Projekt S.4. Modernizacja układu komunikacyjnego osiedli SM „Czuby” - realizuje działania 1.1., 1.3., 2.1. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja przewidywana od 2007 roku.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Agathe Jan
Monica Hore
Magdelene Goria - Horek
Zdzisław Proch
Kiyuf Singh
Pawel
Gregor Celi
Marcin Proch
Black Wyznan

Uzasadnienie :

Lokalne programy rewitalizacji są elementem kształtowania długofalowej polityki rozwojowej jednostek samorządu terytorialnego a jednocześnie niezbędnym narzędziem umożliwiającym pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania, w tym w szczególności środków unijnych. Zdefiniowane w nich obszary wsparcia, jak i beneficjenci-odbiorcy pomocy, powinni zostać określone w sposób, z jednej strony realizujący zasadę poszanowania dla partnerstwa wszystkich podmiotów życia społeczno-gospodarczego na danym obszarze, z drugiej zaś wypełniać wymogi określone w strategicznych dokumentach programowych rozwoju kraju, regionu i powiatu/gminy w myśl zasady komplementarności i spójności.

Spółdzielnia mieszkaniowa by korzystać ze środków unijnych w latach 2007-2013 musi zostać jednoznacznie wpisana, jako Beneficjent - Odbiorca ostateczny pomocy we wszystkich strategicznych dokumentach programowych zarówno na poziomie **krajowym, wojewódzkim (regionalnym)** oraz **powiatowym lub gminnym** (w tym wypadku gminy miasta Lublin).

Podstawowym dokumentem określającym **krajowe priorytety**, na które będą przeznaczone unijne fundusze w latach 2007-2013 jest Narodowa Strategia Spójności (Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia) na lata 2007-2013 - w skrócie NSRO (przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 29 listopada 2006 r., zatwierdzony przez Komisję Europejską o czym poinformowano w dniach 9 – 10 maja w Hof (Bawaria)).

Jednym z pięciu celów szczegółowych programu jest *Wzrost konkurencyjności polskich regionów i przeciwdziałanie ich marginalizacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej*, który uwzględnia obszary związane z *Przeciwdziałaniem marginalizacji i peryferyzacji obszarów problemowych*. NSRO na lata 2007-2013 jednoznacznie stwierdza, iż :

„...system miast Polski cechuje znaczny stan nierównowagi w zakresie działalności gospodarczej i sfery społecznej, co osłabia jego spójność. Z tego względu elementem osiągnięcia spójności terytorialnej będzie między innymi uwzględnienie szczególnych problemów, jak i szans związanych z rozwojem obszarów miejskich oraz inwestowaniu w miasta, będące motorem rozwoju regionalnego.”

Jednocześnie definiuje miejski wymiar polityki spójności, w tym rewitalizację rozumianą, jako proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast, przyczyniający się do poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego oraz ożywienia gospodarczego, obejmujący nie tylko części starej, często zabytkowej zabudowy ale również **humanizację osiedli budowanych z wielkiej płyty**. Wymogiem stawianym przez NSRO jest, by rewitalizacja prowadzona była w oparciu o **kompleksowe plany rozwoju miast i/lub programy rewitalizacji a działania techniczne obejmować będą także remonty i modernizację istniejących wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych**.

Na poziomie województwa podstawowym dokumentem strategicznym na lata 2007-2013 jest Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubelskiego (RPOWL) (przyjęty uchwałą Zarządu Województwa Lubelskiego nr XVII/149/07 w dn. 31 stycznia 2007 r. z późniejszymi zmianami, w ostatecznym kształcie zaakceptowany 6 marca 2007 r., zaakceptowany przez Radę Ministrów w dn. 27 lutego 2007 r., oraz pod względem formalnym przez Komisję Europejską 13 marca 2007 r.). W Osi Priorytetowej II *Infrastruktura ekonomiczna zdegradowanych obszarów miejskich* jednocześnie jako **główne grupy Beneficjentów wymienia Spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe oraz TBS**. Jednak realizacja projektów z zakresu mieszkalnictwa uwarunkowana jest łącznym spełnieniem dwóch kryteriów, a mianowicie musi **wynikać z aktualnych programów rewitalizacji miast** i być zgodna z „Programem Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego”.

Wspomniany wyżej Program Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego szczegółowo opisuje problem degradacji tkanki mieszkaniowej w miastach regionu w Priorytecie 1 *Rewitalizacja zdegradowanych terenów miejskich*, Cel 1.1 *Rewitalizacja (rehabilitacja) zdegradowanych dzielnic mieszkaniowych* wspomnianego wyżej „Program Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego”. Odnosi się on zarówno do zabudowy historycznej, jak i wybudowanej po II Wojnie

Światowej, a w szczególności wielkopłytowych osiedli bloków mieszkaniowych. Przeprowadzona w nim wnikliwa analiza potrzeb rewitalizacyjnych zdegradowanych dzielnic mieszkaniowych wyraźnie stwierdza, iż:

" Szczególnym problemem są tak zwane blokowiska – dzielnice wielkopłytowych osiedli bloków mieszkaniowych wybudowanych na przestrzeni lat 60-tych, 70-tych i 80-tych poprzedniego wieku. Pomimo, iż znaczna część budynków i lokali mieszkalnych już w chwili obecnej wymaga pilnych remontów kapitałnych, bądź będzie ich wymagać w najbliższej przyszłości, to z roku na rok spada ilość prac modernizacyjnych. Niskie standardy techniczne budynków i lokali to tylko jeden z problemów. Towarzyszy temu niedostosowanie ich struktury do potrzeb współczesnego społeczeństwa. Pełnią one w zasadzie tylko rolę dzielnic sypialnych, brak jest odpowiednio wyposażonych obiektów i zaplecza do prowadzenia działalności gospodarczej, kulturalnej i rekreacyjnej. Duża część przestrzeni i obiektów jest nieosiągalna dla osób starszych i niepełnosprawnych. Kolejnym minusem jest niedostosowanie komunikacyjne (brak parkingów, odpowiedniej segregacji ruchu), degradacja przestrzeni publicznych (ulice, chodniki, place zabaw zieleń towarzysząca itp.), degradacja estetyczna (brudne, zniszczone elewacje, klatki schodowe, elementy małej architektury). Efekty zaniedbań powodują, iż znaczna część tych obszarów powoli lecz systematycznie zamienia się w slumsy. Zjawisko to potęgowane jest też przez trendy społeczno – gospodarcze tam zachodzące, takie jak migracja warstw lepiej wykształconych i sytuowanych do innych części miasta."

Kolejnym dokumentem programowym jest Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006-2020 (przyjęta uchwałą Sejmiku Woj. Lubelskiego Nr XXXVII/530/05 z dnia 4 lipca 2005 r.). W ramach Priorytetu 3 Poprawa atrakcyjności i spójności terytorialnej województwa lubelskiego oraz Celu strategicznego 3.3 Rozwój ośrodków miejskich oraz funkcji metropolitalnych Lublina jednoznacznie uzasadniono potrzebę wsparcia zasobów spółdzielni mieszkaniowych programem rewitalizacji stwierdzając:

„Jednym z wiodących kierunków działań aktualizowanej strategii rozwoju województwa jest wzmocnienie pozycji i rangi ośrodków miejskich regionu. Miasta powinny pełnić rolę generatorów rozwoju regionu determinujących jego przyszłą kondycję gospodarczą oraz przyczyniających się do wzrostu jego atrakcyjności. Szczególne zadanie przypadnie ośrodkom takim jak Lublin wraz z otaczającymi go miastami, który w przyszłości powinien zacząć pełnić rolę metropolii”

Jednocześnie powodzenie tych planów uzależnione jest od wprowadzenia kompleksowego, wielofunkcyjnego i zintegrowanego programu działań, którego głównymi kierunkami są:

- *„rewitalizacja miast i zdegradowanych obszarów zurbanizowanych (w tym: rewitalizacja zabytkowej tkanki miejskiej, dzielnic mieszkaniowych i peryferyjnych, zagospodarowanie i rewitalizacja terenów przemysłowych i powojkowych, poprawa funkcjonalności układu komunikacyjnego, wspieranie lokalnych partnerstw publiczno-prywatnych przy opracowaniu i realizacji planów rewitalizacji”*
- *„rozwój dostępnych form mieszkalnictwa i odnowa zasobów mieszkaniowych w ośrodkach miejskich (w tym: wspieranie taniego budownictwa, utrzymanie funkcji mieszkalnych centrów miast, odnowa zdegradowanych zasobów mieszkaniowych, polepszenie zagospodarowania osiedli mieszkaniowych)”*

Jednoznaczne określenie wielkopłytowych osiedli bloków mieszkaniowych, jako docelowych obszarów wsparcia wspólnoty przy jednoczesnym precyzyjnym określeniu spółdzielni mieszkaniowych, jako beneficjentów unijnej pomocy zarówno na poziomie strategicznych programów rządowych (NSRO), jak i wojewódzkich-regionalnych (RPOWL, „Program Rozwoju i Rewitalizacji Miast Województwa Lubelskiego”, „Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006-2020”) wskazuje na pilną potrzebę rozszerzenia

i uszczegółowienia *Lokalnego Programu Rewitalizacji dla miasta Lublin* zgodnie z zasadą komplementarności i spójności na wszystkich poziomach programowania oraz zapisami strategicznych dokumentów na lata 2007-2013.

Nie ulega również wątpliwości, iż w interesie samorządu lokalnego reprezentowanego przez Radnych Miasta oraz Prezydenta Miasta jest zapewnienie jak największej liczbie mieszkańców udziału w bezpośrednim odbiorze niebagatelnej i niespotykanej na dotychczasową skalę pomocy unijnej. Należy nadmienić, środki finansowe na realizację tych przedsięwzięć pochodzą z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, budżetu państwa oraz wkładu własnego wnioskodawcy, gmina miasto Lublin nie ponosi z tego tytułu jakichkolwiek kosztów finansowych.

Ujęcie w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla miasta Lublin” wnioskowanych zapisów będzie potwierdzeniem przez władze wcześniejszych deklaracji działań zmierzających do rozwoju miasta, polepszenia standardów życia, przeciwdziałania procesom degradacji i marginalizacji oraz zdecydowanym krokiem w celu tworzenia metropolii na miarę aspiracji i oczekiwaniami jej mieszkańców.

Yvette Jay
Maitea Hobe
Magdelene Goni-Hall
Johnnie Ford
Kuyul + Sind.
Zdzisław
Grego Czeli
Marcin Kowalc.
Kacik Wójcicki