

Nr druku: **900-2**  
Projekt Prezydenta Miasta Lublin  
z dnia **16.06.2009**  
Wpłynęło do Rady Miasta Lublin  
dnia .....

16. 06. 2009

**AUTOPOPRAWKA**  
do projektu uchwały  
w sprawie Programu Rewitalizacji  
Nr druku:

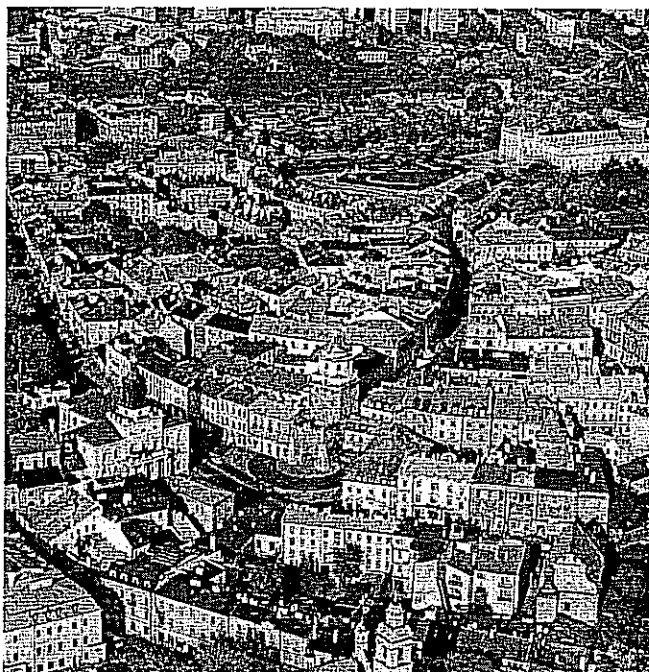
**w n o s z ę** następującą autopoprawkę

Wprowadza się zmiany w załączniku do uchwały wynikające z konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach 29 maja – 12 czerwca 2009r.

Z a ł ą c z n i k: skorygowana wersja programu

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin  
*Ełszbieta Kołodziej-Wnuł*

## PROGRAM REWITALIZACJI DLA LUBLINA



CZERWIEC 2009

### SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	1
A. STARE MIASTO	12
B. ŚRÓDMIEŚCIE	27
C. PODZAMCZE I CZWARTEK	42
D. REJON DWORCA PKP	54
E. REJON UL. KUNICKIEGO	66
F. KOŚMINEK	74
G. REJON UL. ŁĘCZYŃSKIEJ	82
H. OSIEDLE TATARY	90
I. REJON UL. KALINOWSZCZYŻNA	98
J. REJON UL. KROCHMALNEJ	106
K. ZADĘBIE	115
L. TERENY POWOJSKOWE UMCS	123
M. DOLINY RZECZNE	126
N. TERENY LSM	135
O. TERENY SM „CZECHÓW”	143
P. TERENY PSM „KOLEJARZ”	152
R. TERENY RSM „MOTOR”	160
S. TERENY SM „CZUBY”	167
T. TERENY SM im. NAŁKOWSKICH	175

## Wprowadzenie

Program Rewitalizacji w obecnie prezentowanej wersji stanowi aktualizację Lokalnego Programu Rewitalizacji przyjętego uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 742/XXXI/2005 wraz z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami z których najpoważniejszą było rozszerzenie o tereny największych osiedli mieszkaniowych Lublina (uchwała Rady miasta Lublin Nr 140/X/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. Aktualizacja obecna została opracowana zgodnie z Wytycznymi dla opracowania programów rewitalizacji, które wynikają z ustaleń Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego. Podstawowa zmiana polega na zastosowaniu wskaźników ustanowionych w Wytycznych. Ponadto wprowadzono projekty zgłoszone w okresie przygotowania aktualizacji i w trybie konsultacji społecznych przeprowadzonych nad zaktualizowanym zapisem. Konsultacje społeczne, które przeprowadzono w 2005 roku zostały powtórzone w zakresie uzasadnionym skalą zmian, przy czym w szczególności sposób objęto nimi Rady Dzielnic, w trybie ustalonym dla wszelkich dokumentów programowych oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Od dnia 29 maja do 12 czerwca projekt zapisu programu był wywieszony do konsultacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Lublin.

Potrzeba opracowania Programu Rewitalizacji dla Lublina wynika z trzech podstawowych przyczyn dotyczących kondycji regionu i wpływających na sytuację miasta. Te przyczyny są następujące:

- Lubelszczyzna to region o jednym z najniższych w UE wskaźniku wartości PKB na mieszkańca, co uzasadnia konieczność podjęcia działań na rzecz poprawy zamożności mieszkańców, rozumianych jako budowa lokalnego potencjału gospodarczego równoległe z poprawą warunków życia. Polityka regionalna wobec Lubelszczyzny powinna więc mieć charakter wyznaczony budowaniem spójności ekonomicznej, społecznej i przestrzennej, a do takich należą działania rewitalizacyjne jako działanie kompleksowe adresowane do obszarów dotkniętych lub zagrożonych degradacją, służące wzmocnieniu miast.
- Sfera gospodarcza regionu nie była w drugiej połowie XX wieku obszarem ofensywnego rozwoju – wręcz przeciwnie, rozwój miasta i regionu miał charakter ekstensywny (z wyjątkiem impulsów decydujących o rozwoju szkolnictwa wyższego) – a więc słabą kondycję oferty gospodarczej należy traktować jako skutek patologicznego funkcjonowania gospodarki centralistycznej (zakorzenionego także w zaszłościach historycznych), co uzasadnia zastosowanie mechanizmów stymulujących rozwój w oparciu o finanse publiczne (a w tym unijne).
- Lubelszczyzna jest szczególnie dotknięta zapóźnieniami w rozwoju infrastruktury technicznej, a zwłaszcza szczególnie niskim wskaźnikiem gęstości sieci drogowej i kolejowej, niską gęstością sieci osadniczej, oraz wyraźną barierą powiązań komunikacyjnych w kierunku zachodnim – pokonywanie tych barier rozwojowych stanowi podstawę polityki spójności UE i przesądzi o wykorzystaniu szansy cywilizacyjnej wynikającej z integracji europejskiej. W tym kontekście wzmocnienie kondycji miast, a zwłaszcza głównego ośrodka regionalnego, jakim jest Lublin służy zarówno polityce rozwoju regionalnego, jak i krajowego, także w szerszym kontekście europejskim.

Jeżeli Lubelszczyzna (a wraz z nią reszta tzw. „ściany wschodniej”) ma nadgonić niezawinione zapóźnienia cywilizacyjne, konieczne jest podjęcie szeroko zakrojonych działań wyrównujących szanse rozwojowe w obszarach szeroko pojętego środowiska, gospodarki i polityki społecznej. Samorządy miast, a w szczególności samorząd Lublina, stoją przed koniecznością uruchomienia dynamiki rozwojowej na skalę porównywalną jedynie ze „złotym wiekiem” tych ziem za panowania Jagiellonów, która pozwoli przyszłym pokoleniom

zachować nadzieje na realizację aspiracji bez utraty zakorzenienia w bogatej kulturze tego regionu.

## I. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych

Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubelskiego (RPO WL) oraz Program Operacyjny Rozwoju Polski Wschodniej (PO RPW) stanowią zasadnicze podstawy programowe zakładające wyrównanie potencjału rozwojowego całego regionu i jego głównych ośrodków miejskich.

Program Rewitalizacji dla Lublina jest zbieżny z wyżej wymienionymi programami a w szczególności realizuje cel główny III osi priorytetowej RPO WL: *Atrakcyjność obszarów miejskich i tereny inwestycyjne* zdefiniowany jako: *wzrost atrakcyjności inwestycyjnej regionu poprzez wsparcie dla obszarów rewitalizowanych i terenów inwestycyjnych*. Tym samym realizuje on również cel szczegółowy RPO WL: *Poprawa warunków inwestowania w województwie z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju*. W istocie aktualizacja niniejszego Programu wynika z potrzeby dostosowania jego ustaleń do odnośnych wytycznych zawartych w RPO WL, w celu wykorzystania środków unijnych do realizacji zamierzeń i projektów zidentyfikowanych w programie.

Program Rewitalizacji dla Lublina przyczynia się też do realizacji priorytetów i celów zawartych w następujących dokumentach:

- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006-2020
- Program Rozwoju i Rewitalizacji miast dla Województwa Lubelskiego

Zintegrowany charakter tych regionalnych dokumentów strategicznych zapewnia spójność ze strategiami i programami o zasięgu ogólnokrajowym i europejskim, a także decyduje o tym, że założenie równoważenia rozwoju Lublina kluczowe dla rewitalizacji jest zasadniczo zgodne z głównymi priorytetami i celami operacyjnymi tych dokumentów.

Zasadniczą zgodność z dokumentami programowymi i strategicznymi szczebla krajowego i unijnego Program Rewitalizacji zawdzięcza oparciu o konstytucyjną zasadę zrównoważonego rozwoju, gdyż w swej istocie polega na przywracaniu spójności funkcjonalno-przestrzennej najbardziej zagrożonym fragmentom miasta, ze szczególnym uwzględnieniem jakości środowiska miejskiego zarówno od względem przywracania ładu przestrzennego jak i likwidacji wszelkiego rodzaju uciążliwości. Istotnym aspektem rewitalizacji jest dostosowanie programu do lokalnych potrzeb i aspiracji społecznych – aktywizacja środowisk sąsiedzkich i budowanie możliwie szerokiego partnerstwa dla realizacji programu warunkuje efekt synergii opisanych projektów i właściwe wykorzystanie opisanych projektów.

Program Rewitalizacji jest także narzędziem realizacji Strategii Rozwoju Miasta Lublin w obszarach i dzielnicach dotkniętych szczególnymi problemami, lub decydujących o żywotności miasta. Realizuje on cele operacyjne zdefiniowane dla dwóch pierwszych celów strategicznych, a mianowicie: CS1: *wzmocnienie dynamiki gospodarczej* i CS2: *utrzymanie jakości życia*, zgodnie z wprowadzonym podziałem na przestrzennie zdefiniowane strefy wdrażania Strategii. Trzeci cel strategiczny CS3: *wzmocnienie Lublina jako społeczności otwartej* dotyczy raczej relacji zewnętrznych miasta, a więc odnosić się może częściowo do długofalowego oddziaływania programu.

Dla skutecznego prowadzenia Programu Rewitalizacji przyjęto, że jego ustalenia merytoryczne dla każdej z dzielnic miasta lub dla każdego z samodzielnych obszarów, będą swego rodzaju całością obejmującą diagnozę sytuacji wyjściowej wraz z analizą SWOT, wynikające z niej cele operacyjne i działania służące ich realizacji, narzędzia realizacji programu oraz spis zadań i projektów już zdefiniowanych do realizacji w najbliższej przyszłości. Analiza SWOT dokonywana pod kątem charakterystyki przestrzenno-ekologicznej, ekonomicznej i społecznej pozwala na definiowanie zaleceń programowych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. W przyjętej metodzie programowania definiowanie podmiotów uczestniczących w programie rewitalizacji nie jest konieczne, gdyż

każdy z podmiotów podejmujący działania opisane w treści programu może w nim uczestniczyć w granicach określonych porządkiem prawnym.

Projekty zawarte w programie wymagają przygotowania zgodnie z wytycznymi obowiązującymi w odnośnych programach operacyjnych i programach wsparcia. Dotyczy to także opracowania ocen oddziaływania na środowisko w zakresie wynikającym ze specyfiki projektu i wymogów programu. Wymóg, aby każdy projekt realizował co najmniej 3 działania zdefiniowane w co najmniej dwóch celach operacyjnych służyć ma zapewnieniu odpowiednio spójnego oddziaływania projektów.

Część wspólna ustaleń Programu obejmuje jedynie zasady ogólne realizacji i wdrażania Programu i jego formy instytucjonalne, plan finansowy Programu w zakresie możliwym do przewidzenia, zasady i kryteria aktualizacji Programu (możliwych do przeprowadzenia dla każdego obszaru oddzielnie, w miarę potrzeb i postępujących zmian), oraz tryb monitorowania realizacji Programu.

## II. Granice zasięgu Programu Rewitalizacji dla Lublina

Kryteria do wyznaczania obszarów objętych rewitalizacją w 2005 roku zdefiniowano następująco:

- Zły stan techniczny zainwestowania terenu (braki w uzbrojeniu terenu, znaczna dewastacja techniczna zabudowy)
- Wysoki poziom bezrobocia
- Narastające inne problemy społeczne (wzrost przestępczości, bezradność społeczna itp.)
- Występowanie zjawisk zagrażających środowisku przyrodniczemu (wysokie emisje zanieczyszczeń, degradacja terenów zielonych)
- Występowanie zdegradowanych obszarów przydatnych do ożywienia gospodarczego lub rekultywacji przyrodniczej

Rozszerzenie programu o tereny spółdzielni mieszkaniowych dokonane w 2006 roku zostało uchwalone przez Radę miasta ze względu na potrzebę zapobiegania degradacji wielkich osiedli mieszkaniowych budowanych od końca lat 60tych do końca lat 80tych XX wieku, a stanowiących około 50% ogółu zasobów mieszkaniowych w Lublinie.

W efekcie obszary objęte programem zostały ujęte w następującej tabeli:

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

Łącznie tereny objęte Programem Rewitalizacji zamieszkuje blisko 196 tys. stałych mieszkańców, a więc ponad 57% ludności miasta. Obszar objęty rewitalizacją wynosi ponad 3.958 ha, a więc 26,85 % obszaru miasta.

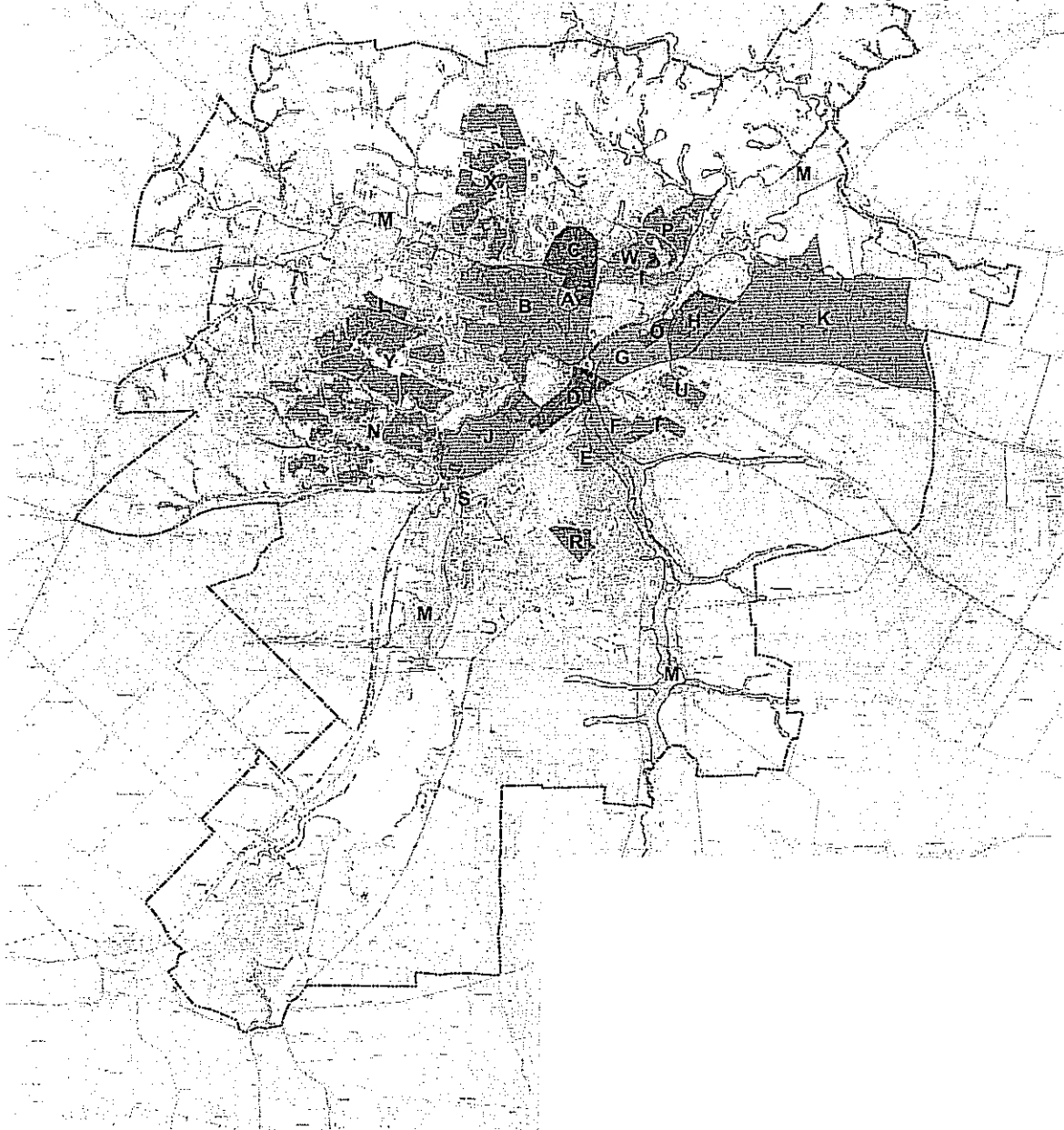
Obszary objęte Programem Rewitalizacji można scharakteryzować w następujący sposób:

- Stare Miasto i Śródmieście wymagające działań specjalnych jako strefa Zabytkowego Zespołu Miasta Lublina, w szczególności dotknięta zaległościami w renowacji historycznej tkanki miejskiej (tzw. „luka remontowa”) i narażona na silną presję wyludnienia i zmiany funkcji mieszkalnych na komercyjne; obszar ten jest kluczowy dla kulturowej tożsamości Lublina i pełni funkcję centrum miasta, grupując najważniejsze funkcje miejskie – rewitalizacja tej części miasta jest równoznaczna z budowaniem perspektyw wzmocnienia atrakcyjności miasta i perspektyw metropolizacji;
- Tereny tradycyjnej zabudowy o problemach podobnych do wyżej opisanych oraz dość chaotycznego zagospodarowania związanego z funkcjonowaniem dworców autobusowych i głównego dworca kolejowego PKP jako obszary decydujące o obsłudze regionu i kształtujące regionalną i ponadregionalną rangę i wizerunek miasta (Czwartek, Podzamcze, rejon dworca kolejowego wraz z Placem Bychawskim); są to potencjalne obszary rozwojowe dla funkcji śródmiejskich i metropolitalnych, a warunkiem ich wykorzystania jest uporządkowanie systemu drogowego i transportu zbiorowego.
- Tereny zaniedbanych dzielnic miasta (w większości XIX wiecznych lub starszych), doprowadzone do degradacji technicznej, społecznej i ekologicznej (rejon ul. Kunickiego, Kośminek, rejon ul. Łęczyńskiej (Stare Bronowice), rejon ulicy Kalinowszczyzna, a także Głusk); obszary te pozbawiono należytej dbałości w ciągu dziesięcioleci, gdyż nie odpowiadały modernistycznym koncepcjom urbanistycznym; posiadają na ogół dobrą lokalizację i możliwości nadrobienia zaniedbań, o ile wsparciu inwestycji towarzyszyć będą działania sprzyjające odbudowaniu samodzielności i zaradności społecznej.
- Tereny po-przemysłowe i przemysłowe o niskiej efektywności wykorzystania terenu oraz dotknięte skutkami restrukturyzacji przemysłu, położone wzdłuż linii kolejowej (rejon ul. Krochmalnej, Hajdów-Zadębie) – jako obszary o znaczącym potencjale rozwoju gospodarczego, wymagające skoordynowanych przekształceń infrastruktury i poprawy warunków środowiskowych;
- Tereny po-wojskowe oddane do dyspozycji uczelni (przy Al. Kraśnickiej) lub wymagające zapewnienia dojazdów, uzbrojenia i rekultywacji terenów w zakresie niezbędnym dla przekształcenia na cele cywilne (w rejonie ul. Kunickiego, w części przyległej do Wrotkowa);
- Tereny trzech dolin rzecznych (i związanych z nimi wąwozów), jako tereny wymagające rekultywacji i zagospodarowania zieleni, kluczowe dla klimatu o przewietrzania miasta, dla dostępności terenów rekreacyjnych, a więc mające bezpośredni wpływ na kształtowanie zdrowotności mieszkańców miasta;
- Tereny osiedli mieszkaniowych budowanych od końca lat 60tych ubiegłego wieku, jako monofunkcyjne duże kompleksy o jednorodnej strukturze zabudowy; obszary te już doświadczają degradacji (jak na Tatarach, z powodu utraty miejsc pracy) lub są podatne na degradację

Zbiorcza mapa obszarów objętych programem opublikowano poniżej, jako załącznik nr 1, natomiast każda część dotycząca poszczególnych terenów do rewitalizacji zawiera też mapę tego terenu. Dla większości kompleksów urbanistycznych przyjęto zasadę wyznaczania granic zgodnie z arkuszami i obrębami geodezyjnymi, co pozwoli na korzystanie z opracowywanych w tym podziale danych statystycznych. Dla obszarów osiedli mieszkaniowych wyznaczono obszary zgodnie z opracowaniami przedłożonymi przez spółdzielnie, z założeniem, że będą one odpowiedzialne za wdrażanie programu na swoich terenach. Dla dolin rzecznych

wyznaczono granice zgodnie z charakterem użytkowania, których obszar niejednokrotnie pokrywa się z obrzeżami wcześniej wyznaczonych kompleksów urbanistycznych. Jest to jednoznaczne z uznaniem odnośnej części obszaru doliny za istotną zarówno dla funkcjonowania dzielnicy przewidzianej do rewitalizacji, jak i ważną dla procesu poprawy całego ekosystemu dolin rzecznych według spójnych zasad przywracania żywotności biologicznej.

Załącznik graficzny Nr 1



### III. Diagnoza sytuacji miasta z uwagi na zasadność i ukierunkowanie działań rewitalizacyjnych

	Aspekty przestrzenne i ekologiczne	Gospodarka	Aspekty społeczne
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Największe miasto regionu</li> <li>▪ Położenie na przebiegu dwóch ważnych dróg krajowych S-19 i S-17(12)</li> <li>▪ Dobry stan środowiska</li> <li>▪ Korzystne warunki klimatyczne</li> <li>▪ Atrakcyjne ukształtowanie krajobrazu kulturowego miasta (panoramy, różnorodność rzeźby terenu)</li> <li>▪ Bliskość terenów atrakcyjnych turystycznie i rekreacyjnie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Silne centrum handlu i usług o zasięgu regionalnym</li> <li>▪ Ugruntowana tradycją ranga ważnego ośrodka administracji</li> <li>▪ Duża podaż dobrze wykwalifikowanych młodych pracowników</li> <li>▪ Silny ośrodek obsługi biznesu</li> <li>▪ Oferta terenów pod rozwój aktywności gospodarczej</li> <li>▪ Wykształcony potencjał gospodarczy w kilku dziedzinach produkcji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korzystne wskaźniki demograficzne</li> <li>▪ Silny ośrodek akademicki</li> <li>▪ Tradycje kulturalne tworzące wysoki potencjał atrakcyjności</li> <li>▪ Rozwinięta sieć instytucji kulturalnych o znaczących tradycjach</li> <li>▪ Duża presja na poprawę warunków mieszkaniowych</li> <li>▪ Rozwijające się struktury wolontariatu</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zły stan i rzadka sieć połączeń komunikacji drogowej i kolejowej</li> <li>▪ Brak drożnych powiązań z głównymi ośrodkami logistycznymi Kraju i Euro-regionu</li> <li>▪ Brak spójnej koncepcji rozwoju regionu i jego promocji</li> <li>▪ Stosunkowo niski poziom inwestycji infrastrukturalnych</li> <li>▪ Niewspółmierny do potrzeb rozwój regionalnej komunikacji publicznej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nadal odczuwalne skutki restrukturyzacji przemysłu (bezrobocie, ekstensywnie wykorzystywane tereny przemysłowe)</li> <li>▪ Niski poziom zamożności społeczeństwa</li> <li>▪ Umiarkowane tempo rozwoju drobnej i średniej przedsiębiorczości</li> <li>▪ Brak doświadczeń kumulowania kapitału z kilku źródeł (w tym PPP)</li> <li>▪ Słaba aktywizacja nowych obszarów kwalifikacji zawodowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trudne warunki startu dla młodych ludzi</li> <li>▪ Niedostateczna oferta usług dla rosnącej liczby osób starszych</li> <li>▪ Niska skala samo-organizacji społeczeństwa</li> <li>▪ Trudne warunki lokalowe i niedoinwestowanie większości instytucji społecznych i kulturalnych ( w tym szkół wyższych)</li> <li>▪ Pilna potrzeba poprawy jakości życia w starej tkance miejskiej</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wzrost rangi drogi S-19 jako trasy międzynarodowej</li> <li>▪ Poprawa połączeń z łódzko-piotrowskim centrum logistycznym</li> <li>▪ Przyspieszenie procesu renowacji zabytkowej zabudowy śródmieścia</li> <li>▪ Rewaloryzacja dolin rzecznych</li> <li>▪ Oferta dla dziedzin gospodarki wymagających korzystnych warunków ekologicznych</li> <li>▪ Korzystny wpływ powstającego portu lotniczego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wysoki potencjał interdyscyplinarnych innowacji</li> <li>▪ Rozwój podstrefy Mieleckiej SSE w Lublinie</li> <li>▪ Szanse rozwoju rolnictwa i związanej z nim produkcji w ramach rynku UE wzmacniające rozwój regionu</li> <li>▪ Rozwój kontaktów z wschodnimi sąsiadami UE</li> <li>▪ Rozwinięcie regionalnej oferty rodzimych produktów prozdrowotnych (zdrowa żywność, zioła, rekreacja i profilaktyka zdrowotna)</li> <li>▪ Wzmocnienie tendencji do samozatrudnienia w sektorze usług</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Szanse poprawy <u>jakości i dostępności</u> usług publicznych</li> <li>▪ Wykorzystanie walorów przestrzennych i historycznych dla stworzenia unikalnej w skali UE oferty kulturalnej</li> <li>▪ Dobre warunki rozwoju sportów popularnych i rekreacji dla mieszkańców i turystów</li> <li>▪ Zróżnicowanie oferty mieszkaniowej i stopniowa poprawa warunków mieszkaniowych</li> <li>▪ Wzrost zamożności i aktywności zawodowej mieszkańców Lublina</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Marginalizacja „ściany wschodniej” jako strefy buforowej w skali UE, a stąd zagrożenie rozwoju Lublina i regionu</li> <li>▪ Degradacja techniczna historycznej zabudowy i osiedli wielkopłytowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postępująca centralizacja aktywności gospodarczej (postępujący drenaż kapitału finansowego i ludzkiego do Warszawy)</li> <li>▪ Zahamowanie możliwości rozwoju wymiany gospodarczej z Ukrainą i Białorusią</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrwalenie tendencji do emigracji energicznych, młodych i wykształconych ludzi poza region</li> <li>▪ Narastanie pasywnych i roszczeniowych postaw społecznych</li> </ul>



#### IV. Zasady realizacji Programu Rewitalizacji

Program rewitalizacji jest z natury rzeczą obszarem współdziałania wielu niezależnych od siebie podmiotów. Każdy z nich, na ogół realizuje swoje zamierzenia samodzielnie, a podstawowym sposobem zapewnienia koordynacji tych działań jest dobrowolne przyjęcie wspólnych celów i wizji przemian. Dlatego przygotowanie Programu Rewitalizacji w toku szerokich konsultacji, z powiadamianiem możliwie szerokiego grona zainteresowanych podmiotów jest szczególnie istotne. W 2005 roku Program był przygotowywany ze znaczącym zakresem konsultacji społecznych. Niestety, możliwości realizacji Programu nie odpowiadały oczekiwaniom, zwłaszcza w zakresie wsparcia ze środków unijnych. W ramach ZPORR odbył się tylko jeden nabór wniosków, a wsparcie uzyskał tylko jeden projekt. W międzyczasie dokonano radykalnego rozszerzenia programu o tereny osiedli mieszkaniowych. W chwili obecnej zaktualizowany program rewitalizacji stanowi jedynie zapis kierunku pożądanych zmian, dostosowany do wytycznych RPO WL, umożliwiając wnioskowanie o wsparcie projektów ze środków unijnych w skali niewspółmiernej do ich alokacji w ramach RPO WL, czy też jakichkolwiek innych programów operacyjnych.

Jednakże znaczna część działań i projektów potrzebuje formalnego współdziałania kilku podmiotów. W wielu wypadkach stan krytyczny pewnych obszarów wynika w dużej części z braku pogodzenia interesów różnych stron i niedostatecznie sprawnych narzędzi prawno-ekonomicznych dla podjęcia inwestycji kluczowych dla danego obszaru (przykładem jest sytuacja „starej”, prywatnej zabudowy czynszowej). Dotyczy to zwłaszcza współfinansowania wielu zadań w obszarach, które niemal z reguły przestały być miejscem aktywności inwestorów. Rola funduszy strukturalnych UE, oraz środków wspierania polityki regionalnej, a wreszcie zadanie programów rewitalizacji polega na tworzeniu narzędzi wspierania inwestycji i działań rozwojowych oraz inicjowaniu współdziałania zainteresowanych podmiotów w obszarach, w których dotychczas nie mogło ono zaistnieć.

Zasadniczym obszarem współdziałania jest wzajemna zależność między aktywnością gospodarczą a zmianami społecznymi i przestrzennymi. Dominujący dotychczas model działań sektorowych stał się przyczyną wielu zjawisk kryzysowych, które zanalizowano w opisie konkretnych dzielnic i obszarów. Dla przezwyciężenia tych problemów konieczne jest spójne traktowanie zjawisk współzależnych właściwe dla metod zrównoważonego rozwoju.

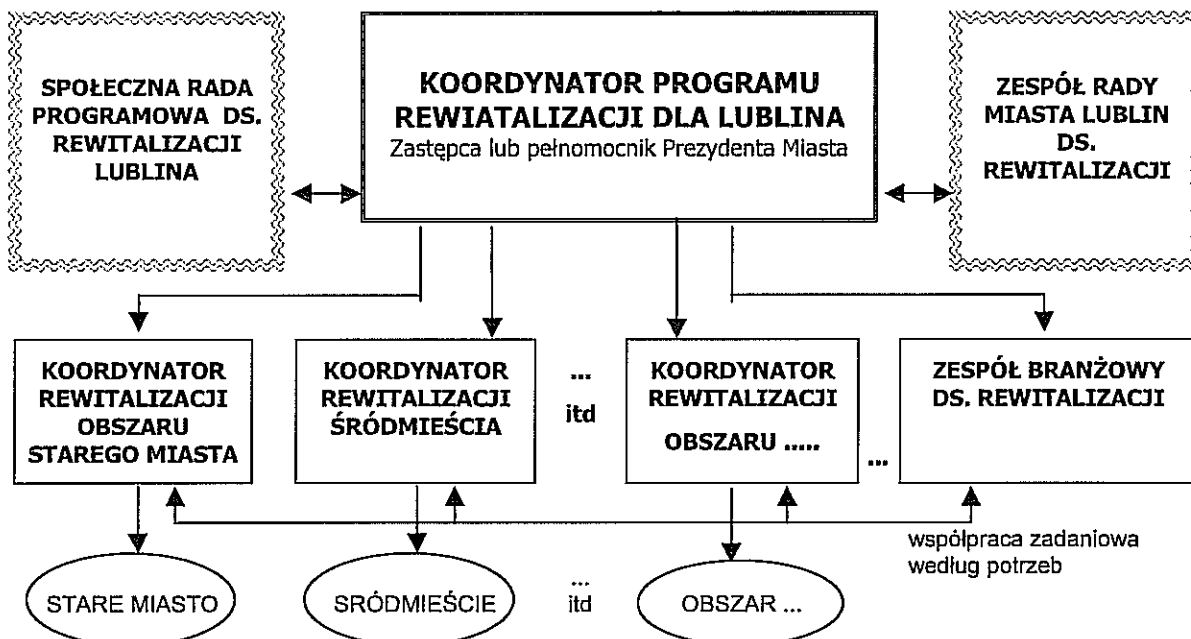
Stan zaniedbania, lub niepełne wykorzystanie potencjału rozwojowego wynikają z trwałych przyczyn, których przezwyciężenie nie może dokonać się jedynie w drodze rutynowej obsługi dzielnic lub „niewidzialnej ręki rynku”. Zaniechanie jakichkolwiek interwencji grozi pogłębianiem się negatywnych zjawisk. Z racji mandatu publicznego, zakresu obowiązków, oraz z uwagi na otwierające się możliwości wsparcia, Miasto Lublin jest zobowiązane podjąć inicjatywę budowania możliwości poprawy, zgodnie z rozeznanymi lokalnie potrzebami i możliwościami. Program Rewitalizacji dla Miasta Lublina jest to oferta modelu współdziałania wszystkich podmiotów tworzących wspólnotę miasta na rzecz poprawy stanu obszarów problemowych lub zagrożonych degradacją, tak aby stawały się one w coraz większym stopniu akceptowanymi częściami miasta.

Lista projektów ujętych w Programie powstaje na podstawie zgłoszeń podmiotów zainteresowanych ich realizacją, a jedynym wymogiem jest zgodność z celami i działaniami Programu zdefiniowanymi dla odnośnego obszaru. Projekty przewidywane do realizacji przez Miasto Lublin są zgłaszane przez struktury Urzędu Miasta w podobnym trybie, a narzędziem ich kwalifikowania do realizacji jest Wieloletni Plan Inwestycyjny. Dlatego też plan finansowy Programu zawiera dwie tabele: jedna jest zestawieniem projektów ujętych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, a druga jest opracowana na podstawie zgłoszonych zamierzeń, które nie przesadzają o zaangażowaniu środków budżetu miasta. Plan finansowy jest załącznikiem podlegającym bieżącej aktualizacji dokonywanej przez Koordynatora Programu w miarę pozyskiwanych przez niego informacji.

## 1. Struktura organizacyjna

Wobec powyższego oczywisty jest fakt, że zadanie struktur organizacyjnych powołanych do realizacji niniejszego Programu Rewitalizacji polegać będzie przede wszystkim na koordynowaniu działań różnych podmiotów. I właśnie różnorodność tych podmiotów stanowi istotę odpowiedniego dostosowania struktury do ich potrzeb.

Struktura realizacji Programu jest proponowana w następującym kształcie:



Koordinator Programu Rewitalizacji dla Lublina wykonuje następujące zadania:

- nadzoruje realizację programów w obszarach;
- wnioskuje o środki budżetu miasta;
- występuje o wsparcie programu z innych źródeł;
- aktualizuje plan finansowy Programu na podstawie uchwalonych Wieloletnich Planów Inwestycyjnych, aktualnych wersji budżetów miasta, oraz zawartych umów, a wobec projektów realizowanych przez podmioty inne niż miasto – na podstawie danych uzyskanych od partnerów rewitalizacji
- zawiera umowy z zakresu partnerstwa prywatno-publicznego oraz listy intencyjne z partnerami rewitalizacji;
- przedkłada w imieniu Prezydenta Miasta wnioski Miasta Lublin do funduszy strukturalnych;
- zarządza monitorowaniem Programu i przedkłada stosowne sprawozdania zgodnie z ogólnymi zasadami sprawozdawczości w Urzędzie Miasta;
- inicjuje podjęcie uchwał RML wynikających z wniosków koordinatorów obszarów lub z monitoringu Programu.

Spółeczna Rada Programowa ds. Rewitalizacji Lublina służyć powinna uspołecznieniu i popularyzacji Programu, jako powołana przez Prezydenta Miasta i złożona z ekspertów i przedstawicieli organizacji społecznych i gospodarczych, której zadaniem będzie konsultowanie i opiniowanie przebiegu programu oraz pełnienie funkcji doradczej dla Koordynatora Programu. O powołaniu i składzie Społecznej Rady Programowej decyduje Prezydent Miasta Lublina.

W razie potrzeby możliwe jest też powołanie Zespołu Rady Miasta Lublina ds. Rewitalizacji złożonego z radnych, przedstawicieli komisji Rady Miasta do opracowania uchwał RML wspierających realizację Programu oraz do kontroli jego realizacji. O powołaniu i składzie Zespołu Rady Miasta Lublina ds. Rewitalizacji decyduje Rada Miasta Lublin.

Koordynator Rewitalizacji każdego z obszarów może być pracownikiem Urzędu Miasta (tam, gdzie dominują inwestycje miejskie, a obszar jest istotny dla wizerunku Lublina), lub spółdzielni mieszkaniowych, a w obszarach rozwoju gospodarczego może zostać powołany w wyniku porozumienia podmiotów gospodarczych, Rady Dzielnicy i Urzędu Miasta. Formalnie rolę koordynatora rewitalizacji każdego z obszarów powołuje lub potwierdza Koordynator Programu Rewitalizacji. Koordynator Rewitalizacji danego obszaru, stosownie do specyfiki tego obszaru, wykonuje następujące zadania:

- współpracuje ze wszystkimi podmiotami aktywnymi w jego obszarze
- organizuje wsparcie specjalistyczne i doradcze dla działań programowych korzystając z pomocy Zespołu Branżowego ds. Rewitalizacji (zob. niżej)
- organizuje opracowanie wniosków o finansowanie projektów zawartych w programie swojego obszaru
- uczestniczy w opracowaniu projektów umów o partnerstwie i listów intencyjnych
- współpracuje na bieżąco z Koordynatorem Programu Rewitalizacji, a w szczególności
- wnioskuje o podpisanie przygotowanych umów do Koordynatora Programu Rewitalizacji,
- uczestniczy w monitoringu Programu w części dotyczącej swojego obszaru

Zespół Branżowy ds. Rewitalizacji jako złożony ze specjalistów wielu dziedzin, będących jednocześnie przedstawicielami wydziałów i struktur Urzędu Miasta, stanowi zaplecze dla koordynatorów przy przygotowywaniu projektów, ich monitoringu, tekstów umów partnerskich i listów intencyjnych oraz projektów uchwał RML związanych z wdrażaniem rewitalizacji, a także w monitoringu Programu.

Powyższa struktura ma w założeniu zapewnić społeczną kontrolę i uczestnictwo w Programie, dostęp do ekspertyzy na poziomie całości programu i jego elementów i odpowiednią rangę Koordynatora Programu, dzięki czemu możliwe jest skuteczne przedstawianie wniosków o finansowanie projektów Programu i koordynowanie działań zaangażowanych struktur Urzędu Miasta. Struktura obsługi Programu powinna zostać powołana jako zespół zadaniowy funkcjonujący w ramach statutowej struktury Urzędu Miasta i powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Struktura ta może powstawać stopniowo, w miarę możliwości i potrzeb podejmowania działań. Koordynator Programu i koordynatorzy rewitalizacji obszarów powinni zostać odpowiednio przeszkoleni, gdyż jest to rodzaj pracy nie odpowiadający dotychczasowym zakresom obowiązków pracowników, a polegający na zintegrowanym zarządzaniu rozwojem, angażującym wiele podmiotów nie związanych relacjami podległości. Szkolenia w zakresie zarządzania programami rewitalizacji, zwane też szkoleniami operatorów, prowadzi Stowarzyszenie „Forum Rewitalizacji”, do którego Lublin należy. Powołanie koordynatora danego obszaru jest jednoznaczne z formalnym rozpoczęciem Programu Rewitalizacji dla tego obszaru.

## **2. Monitoring realizacji Programu**

Punktem odniesienia dla oceny realizacji Programu, a jednocześnie narzędziem monitoringu realizacji programu jest uwzględniona w opisach szczegółowych Programu inwentaryzacja urbanistyczna, której opracowanie powinno być pierwszym zadaniem zespołu ds. rewitalizacji, a która zdefiniuje wszechstronnie wskaźniki „stanu zerowego”.

Monitoring realizowanych projektów powinien być prowadzony raz do roku i zawarty w sprawozdaniu z realizacji Programu Rewitalizacji jako odrębny rozdział rocznego sprawozdania z działalności Prezydenta Miasta Lublin. Zmiany kompleksowe zachodzące w

obszarach objętych rewitalizacją powinny być monitorowane nie rzadziej niż raz na 4 lata, w odniesieniu do zestawienia danych charakteryzujących każdy z obszarów rewitalizacji.

Aktualizację inwentaryzacji urbanistycznej dla każdego obszaru i w pełnym jej zakresie należy przeprowadzać nie rzadziej niż raz na cztery lata. (Koordynator Programu ma prawo przesunąć termin tego opracowania o okres nie dłuższy niż jeden rok, jeżeli wynika to z programu prac realizowanych w danym obszarze).

Sprawozdania roczne dla dzielnic i podsumowanie inwentaryzacji (w ujęciu porównawczym z poprzednimi opracowaniami) będą publikowane na stronach internetowych Urzędu Miasta.

Monitoring należy dostosować do zasad określonych w programach operacyjnych dla potrzeb projektów realizowanych ze środków strukturalnych lub innych źródeł wsparcia.

Z uwagi na czas trwania Programu, archiwizowanie opracowań monitorujących należy zapewnić na okres nie mniejszy niż 25 lat.

### 3. Procedury aktualizacji Programu

W miarę realizacji projektów oraz postępów w opracowaniach diagnozujących stan dzielnic następuje naturalna potrzeba aktualizacji Programu Rewitalizacji. Inne przyczyny takich zmian wiązać się mogą z nowymi wymogami formalnym, z potrzeby dostosowania programu do ujawnionych przez partnerów zamierzeń, lub pojawienia się nowych możliwości prawnych.

Program może być aktualizowany odrębnie dla każdego obszaru, obejmując zmiany w listach projektów i w określeniu celów i działań programowych, a procedura takiej aktualizacji przedstawia się następująco:

- a. potrzebę aktualizacji programu (wraz z uzasadnieniem) w zakresie jednego obszaru objętego Programem zgłaszają do koordynatora rewitalizacji tego obszaru uczestnicy tego Programu lub podmioty zainteresowane podjęciem działań programowych sprzyjających witalności tego obszaru. Wniosek taki może też być wysunięty przez samego koordynatora rewitalizacji obszaru.
- b. koordynator rewitalizacji obszaru, po uznaniu zasadności wniosku przedstawia ten wniosek Koordynatorowi Programu Rewitalizacji dla Miasta Lublina,
- c. Koordynator Programu Rewitalizacji dla Miasta Lublina po zasięgnięciu opinii swoich organów doradczych, kieruje wniosek o uchwalenie aktualizacji Programu do Rady Miasta Lublin
- d. aktualizacja Programu rewitalizacji wchodzi w życie po uchwaleniu przez Radę Miasta, a koordynator rewitalizacji odnośnego obszaru jest zobowiązany do opracowania i opublikowania wersji jednolitej rozdziału programu poświęconego temu obszarowi.

Na podstawie zaktualizowanej inwentaryzacji urbanistycznej możliwe jest, w razie potrzeby, zaktualizowanie diagnozy stanu odnośnego obszaru, według analogicznej procedury.

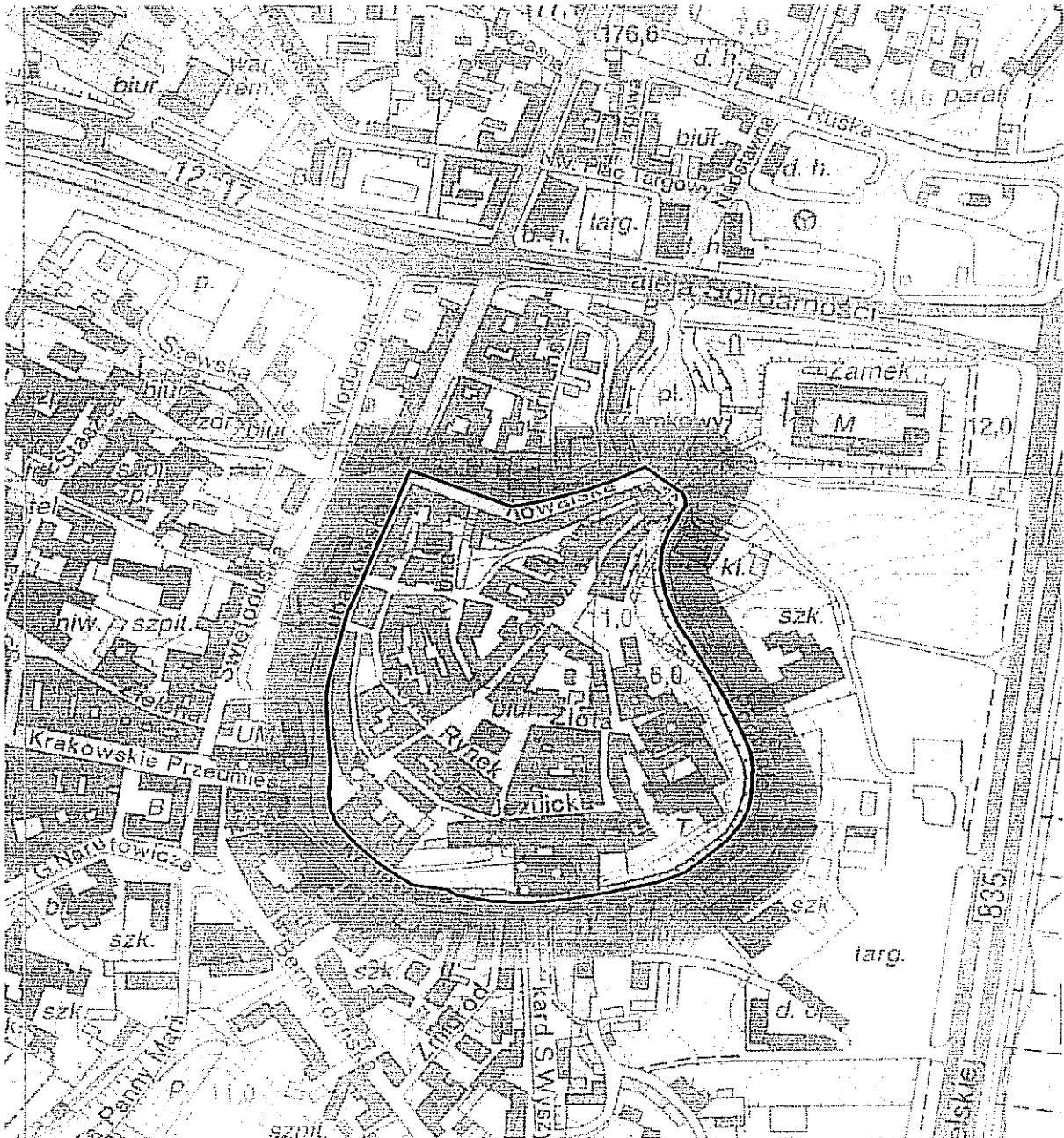
Koordynator Programu Rewitalizacji dla Miasta Lublina może wszcząć aktualizację całego programu, w ustalonej przez siebie procedurze, w następujących przypadkach:

- gdy wymagane zasady opracowania programów rewitalizacji dla potrzeb korzystania z funduszy strukturalnych i innych funduszy wsparcia okażą się niemożliwe do pogodzenia z dotychczasową formą opracowania niniejszego programu;
- gdy zostaną uchwalone rozwiązania prawne umożliwiające realizację celów i działań niniejszego Programu w więcej niż trzech obszarach, ale pojawi się konieczność zmiany treści Programu dla spełnienia wymogów prawnych;
- gdy Program Rewitalizacji okaże się sprawnym narzędziem rozwoju miasta i wystąpi możliwość i potrzeba rozszerzenia obszaru objętego Programem, bez uszczerbku na dotychczasowym zakresie aktywności Programu.
- gdy w miarę prowadzonych prac ujawnione zostaną zupełnie odrębne i dotychczas nie ujawnione potrzeby nowych obszarów interwencji programowych w skali przekraczającej możliwość korekty programu dla pojedynczych obszarów.

**V. Ustalenia programowe dla części miasta objętych  
Programem Rewitalizacji dla Lublina**

**A. Stare Miasto**

Załącznik graficzny nr 2.

**1. Diagnoza stanu****1.1. Dane ogólne:**

- Powierzchnia – **12 ha**, co stanowi 0,1% powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – **1759** (wg danych UM z 2007 r.), co stanowi **0,51%** ludności miasta; w 2005 roku było to odpowiednio: 2000 i 0,6 %
- Liczba obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków – **98**
- Liczba podmiotów gospodarczych – **382** (wg danych GUS z 2007 roku) w 2005 roku było to 222 podmiotów (wg wizji lokalnej)
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **540** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **441** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **503** (dane Policji za 2007 rok)

**1.2. Uzasadnienie objęcia programem**

Wskaźniki	jednostki	Stare Miasto	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny <sup>1</sup>
poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	21,72	11,49	< 6,9
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwale bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	22,86	3,41	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	295,9	42,8	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	307,0	79,6	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	100	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	Ok. 85	> 85,8

Obszar Starego Miasta wymaga objęcia programem rewitalizacji nie tylko z uwagi na stan techniczny zagospodarowania dzielnicy złożonej w całości z zabudowy historycznej (100% zabudowy datowanej od XVI do XIX wieku), ale także z uwagi na wysokie poziomy długotrwałego bezrobocia, przestępczości i zaangażowania opieki społecznej.

**1.3. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów**

W Strategii Rozwoju Miasta Lublin Stare Miasto zostało zaliczone do strefy pielęgnacji historycznej tożsamości Miasta.

Jako rozpoczęcie kompleksowych działań renowacyjnych należy uznać Program Rewaloryzacji Starego Miasta ustanowiony na przełomie lat 60. i 70. ubiegłego wieku. Do 1990 roku inwestycje finansował budżet państwa, a ich realizację prowadził Zarząd Rewaloryzacji Zabytków działający jako monopolistyczna struktura w scentralizowanym systemie. Wykonawcą prac była także jedna firma specjalistyczna – P.P. Pracownia Konserwacji Zabytków. W ciągu 20 lat realizacji programu (do 1990 roku) dokonano renowacji około 10% budynków, nie realizując jednocześnie niemal żadnych zadań związanych z kompleksową poprawą infrastruktury podziemnej, czy też aranżacji przestrzeni publicznych. Jakość robót renowacyjnych (a zwłaszcza konserwatorskich) w budynkach należy oceniać wysoko, co przy występujących wtedy ograniczeniach materiałowych było niewątpliwym sukcesem. Niemniej jednak tryb prowadzenia prac budowlanych prowadził do degradacji przyległych przestrzeni publicznych i pogarszał stan uzbrojenia podziemnego przez stosowanie rosnącej liczby prowizorycznych przyłączy i sieci. Obiekty po renowacji udostępniano nowym użytkownikom – najczęściej instytucjom kulturalnym, administracji, biurom itp. – udział mieszkań w odnowionych obiektach był znikomy. Wbrew pierwotnym założeniom programu rewaloryzacji, charakter Starego Miasta coraz częściej pojmowano jako swoisty „skansen historyczny”, bardziej stylową scenografię niż żyjący organizm miejski, co było typowym rezultatem „polityki” stosowanej wobec zespołów zabytkowych. Koniec lat 80tych to zastój inwestycyjny, spowolnienie już rozpoczętych prac i postępująca degradacja, która zaczęła nawet dotyczyć obiekty wcześniej poddane kompleksowej renowacji.

Po 1990 roku – wraz z przywróceniem gospodarki rynkowej i praw własności nieruchomości – konieczne stało się dostosowanie Programu Rewaloryzacji do nowej sytuacji. Po weryfikacji stanów własnościowych gruntów – wraz z koncepcją zagospodarowania przestrzeni

<sup>1</sup> - Wartości wskaźników warunkujące wsparcie dla projektów z zakresu mieszkalnictwa wg wytycznych dla opracowania Lokalnych Programów Rewitalizacji w ramach RPO WL na lata 2007-2013.

publicznych – przyjęto opracowaną w 1995 roku aktualizację Programu Rewaloryzacji wraz z założeniami strategii rewitalizacji Starego Miasta. Strategia ta zakładała realizację czterech programów, adresowanych do różnych grup podmiotów. Zasadnicze ustalenia strategii zostały zachowane w Lokalnym programie Rewitalizacji (LPR) z 2005 roku. Po 13 latach realizacji efekty tej polityki przedstawiają się następująco:

- **Program urządzenia przestrzeni publicznych i modernizacji uzbrojenia** – realizowany był przede wszystkim w trybie inwestycji miejskich, zgodnie z przyjętą koncepcją zagospodarowania przestrzeni publicznych. W założeniu był on kluczowy dla zapewnienia dostępności i obsługi nieruchomości. Dzięki inwestycjom finansowanym z budżetu miasta, a w ostatniej fazie także wspomaganych ze środków Unii Europejskiej, program ten został zakończony w zasadniczym zakresie w 2004 roku. Stare Miasto dysponuje obecnie w pełni zmodernizowaną strukturą sieci uzbrojenia podziemnego, nowymi nawierzchniami na wszystkich ulicach i placach oraz pełnym oświetleniem ulic poprawiającym stan bezpieczeństwa publicznego. Poza zapewnieniem sprawnej obsługi technicznej poprawiono także walory estetyczne przestrzeni publicznych, również dzięki wsparciu z budżetu miasta dla odnowienia elewacji kamienic. W latach 2005-2008, dzięki wsparciu Miasta dokonano remontów elewacji znaczącej liczby kamienic wzdłuż ulicy Grodzkiej i w pierzejach Rynku. Kontynuacja tego programu dotyczyć będzie zagospodarowania skarpy staromiejskiej, podwórek i wewnątrz blokowych oraz wprowadzania zieleni w obszar staromiejski, co powinno być realizowane równoległe z renowacją obiektów kubaturowych. Nadal, dla poprawy wizerunku potrzebne jest wsparcie dla remontów elewacji. Innym obszarem wymagającym interwencji jest poprawa estetyki oznakowania drogowego, znaków handlowych i szyldów oraz detalu ulicznego. W latach 2004-2008 zdecydowanie wzrosła liczba i ranga imprez kulturalnych z wykorzystaniem przestrzeni publicznych Starego Miasta.

- **Program promocji funkcji kulturalnych** i innych funkcji publicznych – polega na współdziałaniu miasta z instytucjami prowadzącymi działalność kulturalną lub społeczną w celu stworzenia w tym miejscu prężnego ośrodka kultury i aktywności społecznej w oparciu o wcześniej funkcjonujące inicjatywy. Ważnym sukcesem ostatnich 13 lat jest wytworzenie i utrzymanie swoistej „symbiozy” pomiędzy aktywnością kulturalną i działalnością gospodarczą rozwijającą się na Starym Mieście. Udało się rozpocząć prace nad renowacją Teatru Starego, dokonać znaczących postępów w renowacji Klasztoru O.O. Dominikanów oraz zakończyć okres pewnej stagnacji w działalności Teatru Lalki i Aktora im. H.Ch. Andersena. Działalność ważną dla całego Lublina prowadzą: Ośrodek „Brama Grodzka - Teatr NN”, Lubelska Fundacja Rozwoju, galeria Sceny Plastycznej KUL, Muzeum im. Józefa Czechowicza. Dobrym przykładem oddziaływania na życie kulturalne miasta i otwartości w prezentowaniu wielokulturowego dziedzictwa i utraconych już tradycji jest działalność Ośrodka „Brama Grodzka – Teatr NN” (w symbiozie z sąsiadującymi kawiarnią i hotelikiem), w ramach której od 2005 roku prowadzone jest Forum Kultury Przestrzeni. Korzystnym zjawiskiem jest rosnąca liczba galerii. Także klasztor O.O. Dominikanów ustalił swą tradycję jako uczestnik i inicjator znaczących wydarzeń w kalendarzu kulturalnym Lublina (m.in. Noc Kultury, Jarmark Jagielloński, Śpiewanie Wielkopostne, Zaduszki Jazzowe, Wigilia Starego Miasta), adresowanych także do społeczności mieszkańców. W ciągu 13 lat realizacji tego programu jego skutki można szacować na około 40-50% aktualnych aspiracji, co już zauważalnie odmienia klimat kulturalny Lublina (z zastrzeżeniem, że materia oceny jest w tym wypadku zupełnie nieuchwytna, a aspiracje rosną w miarę postępów). Ukoronowaniem starań dotyczących promocji walorów kulturalnych Lublina było przyznanie w 2007 roku tytułu „Pomnika Historii Państwa Polskiego” obszarowi obejmującemu Stare Miasto i sąsiadującą z nim część zabytkowego śródmieścia. Walory zabudowy staromiejskiej (ale także innych części historycznych Lublina) zadecydowały też o wpisaniu Lublina na listę Europejskiego Dziedzictwa Kultury.

- **Program sanacji zasobów mieszkaniowych** – jest rozumiany jako działania realizowane przez właścicieli kamienic, zmierzające do poprawy standardów funkcjonalnych i relacji społecznych, przy ogólnej polityce miasta zmierzającej do ochrony funkcji



mieszkalnych. Do 2005 roku realizacja tej części zmian nie była praktycznie podejmowana. Pomimo prywatyzacji kilku kamienic i wykwaterowania z nich mieszkańców dla umożliwienia renowacji – przez długi czas nie widać było efektów w tym zakresie. Dopiero renowacje z lat 2005-2008 są dokonywane z udziałem funkcji mieszkalnych, a dzięki nim warunki życia na Starym Mieście zaczynają być postrzegane jako atrakcyjne. Rozwiązania proponowane w strategii mieszkaniowej na lata 2000-2004, a proponujące wsparcie finansowe dla renowacji części mieszkalnych kamienic nie zostały wprowadzone w życie. Nadal funkcjonuje bariera ekonomiczna opłacalności renowacji zasobów mieszkaniowych, co przesądza o presji na redukcję funkcji mieszkalnej w odnawianych kamienicach. Od 2006 roku sytuacja pod tym względem ulega zmianom i zauważa się tendencję do powstawania lokali mieszkalnych o standardzie luksusowym, ale nadal nie ma rozwiązań, które poprawiają standard zasobu mieszkaniowego bez radykalnych przekształceń społecznych (jak choćby możliwość powrotu najlepszych dawnych mieszkańców po renowacji, czy choćby nawet poprawa standardu bieżącej obsługi mieszkańców w kamienicach pozostających w administracji miejskiej). Krokiem w dobrym kierunku było utworzenie spółki „Kamienice Miasta”, która przejmując 10 kamienic, wprowadziła w nich większą dyscyplinę finansową i pewną poprawę jakości usług, ale nie uzyskała ona wystarczającego wsparcia, by dokonać znaczącej poprawy odczuwalnej dla mieszkańców i opinii publicznej. W ciągu ostatnich 3 lat liczba mieszkańców uległa zmniejszeniu o około 250 osób, czyli o ponad 12%, co jest tendencją zagrażającą żywotności tej części miasta.

- **Program rozwoju usług i turystyki** – jest rozumiany jako przywracanie funkcji komercyjnych w zabudowie staromiejskiej dla zapewnienia ekonomicznej vitalności całego obszaru i opłacalności inwestycji renowacyjnych. Wiodącymi realizatorami tego programu są, obok właścicieli, prywatni przedsiębiorcy. Zaawansowanie poprawy przestrzeni publicznych i gwarancje kontynuacji tego procesu spowodowały znaczący rozwój oferty usługowej – głównie gastronomii – widoczny już od 1997 roku. Usługi grupują się wzdłuż ulic Bramowej i Grodzkiej oraz wokół Rynku. Dwa lokale gastronomiczne powstały przy Placu Rybnym, jako efekt związany z modernizacją przestrzeni placu. Ulice biegnące obrzeżem starego miasta: Królewska, Lubartowska i Kowalska zawsze były ulicami handlowymi, ale w ostatnich latach ich oferta handlowa rozwinęła się – także w związku z modernizacją ulic Kowalskiej i Królewskiej. Pomoc miasta przy wykwaterowaniu lokali mieszkalnych w parterach dla potrzeb rozwoju usług miała pewien wpływ na ułatwienie takich przekształceń. Ważną rolę dla rozwoju usług turystycznych ma lokalizacja Lubelskiego Ośrodka Informacji Turystycznej przy ul. Bramowej. Realizacja tego programu, razem z poprawą infrastruktury przyczyniła się do uruchomienia szeregu renowacyjnych inwestycji prywatnych na Starym Mieście. Realizację tego programu można oszacować na 70 do 80% w stosunku do możliwości tkanki miejskiej, co oznacza, że obszar ten jest postrzegany jako atrakcyjna lokalizacja usług komercyjnych. Przy takim zaawansowaniu rozwoju usług, jedyną istotną barierą dla rozwoju turystyki pozostaje ogólny stan tkanki zabytkowej. Skutkiem ubocznym dynamicznego ożywienia gospodarczego jest niska jakość estetyczna znaków handlowych, szyldów i detali wyposażenia ulic.

## 1.4. Diagnoza stanu- tabela zbiorcza – analiza SWOT

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobra lokalizacja w mieście</li> <li>• Unikalna skala i charakter przestrzeni w tym: malownicze zaułki</li> <li>• Walory historyczne i krajobrazowe</li> <li>• Zrealizowana modernizacja infrastruktury i aranżacji przestrzeni publicznych</li> <li>• Wprowadzone szlaki turystyczne i inne elementy obsługi ruchu turystycznego</li> <li>• Wysokie walory estetyczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwój usług (zwłaszcza gastronomii) wzdłuż głównych przestrzeni publicznych</li> <li>• Otwarcie funkcjonalne w kierunku centrum miasta i obszarów handlowych Podzamcza</li> <li>• Łączenie aktywności komercyjnych z kulturalnymi</li> <li>• Rosnące zainteresowanie turystów</li> <li>• Zwolnienie właścicieli z podatku od nieruchomości</li> <li>• Możliwość budowania luksusowej oferty nieruchomości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobra dostępność do usług publicznych (oświaty, zdrowia i kultury) oraz komercyjnych</li> <li>• Ponad-lokalna i zróżnicowana oferta kulturalna</li> <li>• Atrakcyjna oferta kulturalno-rekreacyjna dla młodzieży akademickiej miasta</li> <li>• Autentyczność tkanki historycznej, narosłej przez stulecia z zachowaniem ciągłości zmian</li> <li>• Uznanie za Pomnik Historii Państwa Polskiego</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• utrudnienia w przygotowaniu inwestycji wynikające z wymogów konserwatorskich</li> <li>• ograniczenia dojazdu do posesji</li> <li>• ograniczona przydatność standardowych elementów wnętrza i urządzeń</li> <li>• ograniczone nasłonecznienie części mieszkań</li> <li>• brak zieleni przydomowej i ulicznej</li> <li>• znaczny udział ogrzewania węglowego</li> <li>• brak planu miejscowego</li> <li>• nadmiar szyldów i oznakowania i niskie ich walory estetyczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwiększone ryzyko i koszt inwestycji z uwagi na wymogi konserwatorskie</li> <li>• Wydłużony czas przygotowania i realizacji inwestycji</li> <li>• Dekapitalizacja znacznej liczby posesji</li> <li>• Problemy ze współ-własnościami</li> <li>• Niewystarczająca informacja dla potencjalnych inwestorów (brak planu i klarownych wymogów konserwatorskich)</li> <li>• Część mieszkańców związana kulturowo z tym miejscem nie jest w stanie płacić czynszów na poziomie ekonomicznej opłacalności renowacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niewystarczający standard jakości zarządzania nieruchomościami</li> <li>• Niski standard większości mieszkań (miejscowo) niski stopień zaradności mieszkańców i nierealistyczne oczekiwania pomocy</li> <li>• Złe warunki dla rekreacji dzieci i osób starszych</li> <li>• Zbyt mało zieleni</li> <li>• Mało usług dla mieszkańców</li> <li>• Oferta usług dla turystów zaczyna generować uciążliwość dla mieszkańców</li> <li>• Stosunkowo wysoki poziom przestępczości – w tym dotkliwej dla turystów (kradzieże)</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozwój turystyki</li> <li>• Możliwość stworzenia przestrzeni wysokiej jakości (bez uciążliwości ruchu kołowego)</li> <li>• Poprawa wykorzystania przestrzeni publicznych</li> <li>• Godzenie obecności różnych funkcji w kamienicach</li> <li>• Wzrost wartości posesji po osiągnięciu „masy krytycznej” renowacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odzyskanie zdolności generowania dochodu przez posesje po renowacji</li> <li>• Aktywizacja prywatnych inwestorów</li> <li>• Spodziewany znaczący wzrost wartości nieruchomości w miarę postępów procesu rewitalizacji</li> <li>• Budowanie opłacalności dla inwestycji renowacyjnych</li> <li>• Trwała poprawa dochodowości utrzymania zasobów mieszkaniowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stworzenie wizji atrakcyjnego modelu mieszkania w historycznej zabudowie (promocja)</li> <li>• Współpraca instytucji kulturalnych i edukacyjnych dla wzmocnienia oferty</li> <li>• Integracja mieszkańców wokół przestrzeni wspólnych</li> <li>• Integrująca aktywność organizacji pozarządowych</li> <li>• Dalsza poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Możliwość znalezisk w trakcie renowacji (wzrost kosztów)</li> <li>• Wysoka presja na redukcję funkcji mieszkalnych na Starym Mieście (zagrożenie wyludnieniem = obniżanie bezpieczeństwa publicznego)</li> <li>• Degradacja zabudowy przez zaniedbania lub bezradność właścicieli</li> <li>• Postępująca dewastacja budynków przez mieszkańców oczekujących na wykwaterowanie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Małe zróżnicowanie oferty usług</li> <li>• Trudność trafnego oszacowania kosztów renowacji</li> <li>• Zwiększone ryzyko inwestowania z uwagi na niski poziom bezpieczeństwa publicznego</li> <li>• Presja na przenoszenie problemów marginalizacji do innych dzielnic miasta zamiast ich rozwiązywania</li> <li>• Zaniechanie kompleksowych renowacji budynków z powodu braku odpowiednich mechanizmów wsparcia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Część mieszkańców nie akceptuje swego miejsca zamieszkania i nie widzi szans na poprawę</li> <li>• Presja na wyludnienie Starego Miasta</li> <li>• Niski poziom bezpieczeństwa publicznego</li> <li>• Zwiększenie uciążliwości poprzez rozwój oferty w obszarze kultury masowej</li> <li>• Utrata klimatu lokalnego przez tzw. gentryfikację (przekształcenie na dzielnicę dla „bogaczy”)</li> </ul>

## 1.5. Wnioski towarzyszące analizie SWOT:

1.5.1. Rewitalizacja Starego Miasta jest uzasadniona potrzebą kontynuacji prac prowadzonych od 1995 roku. Proces zmian został zaawansowany i przyniósł znaczące ożywienie Starego Miasta, lecz dotyczy on w istocie przestrzeni publicznych i aktywności gospodarczej, a więc dopiero rozpoczyna budowanie gwarancji trwałej poprawy kondycji społeczno-ekonomiczno-przestrzennej tego kompleksu. Większość problemów społecznych nie uległa zmianie, zaawansowanie renowacji zasobu mieszkaniowego jest w fazie początkowej, atrakcyjna oferta kulturalna nie jest wystarczająco utrwalona, by można rezygnować ze specjalnych metod wsparcia zawartych w tym programie.

1.5.2. Poważne zaawansowanie poprawy przestrzeni publicznych ogranicza skalę bezpośrednich inwestycji miejskich w rejonie Starego Miasta. W tej dziedzinie pozostaje do wykonania zagospodarowanie skarpy staromiejskiej, urządzenie placu zabaw dla dzieci, uzupełnienie urządzenia ulic i placów o ławki i miejsca relaksu dla mieszkańców i dla turystów oraz wprowadzenie zieleni trwałej i sezonowej dla podniesienia walorów estetycznych miejsca. Brak zieleni jest postrzegany przez turystów i mieszkańców jako poważny deficyt obecnego zagospodarowania. Problem dojazdów do posesji i parkowania nadal nie znalazł zadowalającego rozwiązania, ale jest szansa na poprawę w związku z projektem budowy dużego parkingu podziemnego między ulicami Lubartowską a Świętoduską. Innym zagadnieniem wymagającym specjalnych rozwiązań systemowych jest zapewnienie odpowiednio skutecznej metody sprzątnięcia, gromadzenia i wywozu śmieci oraz szczególnej dbałości o zieleń (w miarę jej wprowadzania i urządzania)

1.5.3. Aktywność kulturalna na Starym Mieście od 2005 roku dopracowuje się coraz dojrzałego programu artystycznego. Skala imprez kulturalnych jest coraz bardziej proporcjonalna do zasobów kultury materialnej. Wymaga to jednak stałego wysiłku i długofalowej polityki wspierania kultury. Istnieją przykłady, że jest to możliwe pod warunkiem dużej determinacji środowisk kulturotwórczych. Złudzeniem i marnowaniem środków publicznych bywa natomiast wspieranie wyłącznie bytu instytucji społecznych lub kulturalnych, bez wymagania od nich zaangażowania w kształtowanie życia intelektualnego, kulturalnego i społecznego miasta. Obszar interwencji miasta jest tu niezmiernie trudny i z natury kontrowersyjny. Kluczowe zadania inwestycyjne w dziedzinie kultury będą dotyczyć renowacji Teatru Starego podjętego przez Miasto i wsparcia dla etapowej renowacji zespołu klasztornego O.O. Dominikanów. Projekty te będą mogły znacząco wzbogacić ofertę kulturalną Lublina, a w przypadku klasztoru oferta ta już funkcjonuje w zakresie możliwym do prowadzenia przed zakończeniem robót. Co istotne, przygotowanie badawcze obu projektów rozszerzyło wiedzę o historii i kulturze Lublina.

1.5.4. Wnioskując ze skali inwestycji w rozwój usług można przyjąć, że poprawa przestrzeni publicznych i obsługi infrastrukturalnej Starego Miasta (wraz z mechanizmami wsparcia z uchwały RM) okazała się warunkiem wystarczającym dla uruchomienia znaczącego rozwoju aktywności gospodarczej. Oferta kulinarna lokalnych restauracji jest bogata i dostosowana do różnych możliwości klientów – od studentów po biznesmenów. Niepokoi wąskie spektrum aktywności obejmujące głównie gastronomię i galerie artystyczne, lecz pojawiają się też coraz odważniej sklepy o innej ofercie (np. sportowy). Pojawiła się też oferta hotelowa, traktowana rozwojowo. Z uwagi wykonane w ostatnich latach inwestycje hotelarskie w śródmieściu i rozpoczęte na Starym Mieście, dalsze decyzje w tym kierunku powinny być poprzedzone rzetelną analizą rynku (nadal brakuje oferty w standardzie popularnym, turystycznym). Możliwości rozwoju usług i turystyki zostały wykorzystane w wysokim stopniu, przy czym od 2003 roku inwestorzy zaczęli podejmować się renowacji całych budynków, a nie tylko lokali usługowych. Pojawiła się więc nowa kategoria poważnych uczestników rewitalizacji, jaką są prywatni inwestorzy zainteresowani rozwojem usług.

1.5.5. Krytyczna kondycja zasobów mieszkaniowych będąca głównym problemem Starego Miasta, zaczyna ukazywać pierwsze objawy poprawy. Dotyczy to pojedynczych przykładów renowacji kamienic z udziałem mieszkań o bardzo wysokich standardach. Nadal

jednak brak systemowych rozwiązań w tym zakresie oznacza narastanie procesów nadzwyczaj niekorzystnych dla całego zespołu staromiejskiego, a polegających albo na ograniczeniu renowacji wyłącznie do lokali usługowych bez zatrzymania procesów degradacji budynków, albo na renowacjach polegających w istocie na likwidacji zasobów mieszkaniowych na rzecz funkcji bardziej opłacalnych (bez należytych analiz funkcjonalno-przestrzennych ani też rzetelnych analiz ekonomicznych). O ile bowiem „moda” na luksusowe mieszkania w tkance historycznej może pomóc w stymulowaniu inwestycji mieszkaniowych, o tyle nie należy oczekiwać, że takie rozwiązania będą w stanie przekształcić całość staromiejskiego zasobu mieszkaniowego. Skuteczna polityka mieszkaniowa państwa, regionu lub miasta likwidująca zaległości w remontowaniu zasobów mieszkaniowych w „starym” budownictwie jest warunkiem koniecznym do odrobienia zaległości inwestycyjnych w tym zakresie. Układ przestrzenny zabytkowych kamienic, polegający z zasady na łączeniu funkcji komercyjnych z mieszkalnymi sprawia, że wypracowanie zasad wsparcia dla renowacji samych mieszkań, przy wykształconej już dynamice inwestycji w usługi może okazać się kluczowym narzędziem stymulowania kompleksowej renowacji kamienic i jednocześnie ochrony zdrowych proporcji funkcjonalnych na Starym Mieście.

1.5.6. Renowacja zabudowy Starego Miasta powinna być pojmowana jako priorytet lokalnej polityki inwestycyjnej z uwagi na starania o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku i na zbliżającą się rocznicę 700-lecia lokacji Lublina na prawie magdeburskim, która przypadnie w 2017 roku. Skala inwestycji do zrealizowania w ciągu tych 8-9 lat obejmuje renowację około 80 budynków. Wymaga to zmobilizowania możliwie najszerszego grona inwestorów prywatnych.

1.5.7. Innym aspektem zbliżającego się jubileuszu lokacji Lublina jest pogłębienie wiedzy o historii naszego miasta oraz publikacje upowszechniające tę wiedzę. W ocenie specjalistów znacząca większość badań historycznych o Lublinie jest oparta na niewystarczających badaniach źródłowych oraz wrywkowych badaniach archeologicznych i architektonicznych prowadzonych „przy okazji” niezbyt licznych prac renowacyjnych. Długotrwały, kompleksowy program badawczy nad historią miasta oraz atrakcyjna publikacja jego efektów jest ważnym zadaniem zapewniającym stosowne obchody jubileuszu, pozwalającym na skuteczną promocję miasta i umożliwiającym starania o wpisanie Starego Miasta na listę światowego dziedzictwa kultury UNESCO. Program taki może też zapobiegać skutkom pewnej presji inwestorów na ukrywanie zabytkowych znalezisk z uwagi na komplikacje w przebiegu prac budowlanych.

1.5.8. Od 2008 roku Lublin uczestniczy w projekcie „Heritage as Opportunity” (HerO) realizowanym w ramach programu URBACT II, a polegającym na promowaniu metod zintegrowanego zarządzania rozwojem miast i dziedzictwem kulturowym. Jest to szansa na wypracowanie zarówno regulacji przestrzennych jak i innych, sprawdzonych form zarządzania sprzyjających wzmocnieniu atrakcyjności miast historycznych. Może też stanowić pomoc w staraniach o wpis na Światową Listę Dziedzictwa UNESCO.

## **2. Cele i działania programu rewitalizacji dla Starego Miasta**

Stare Miasto jest kompleksem urbanistycznym decydującym o tożsamości Lublina. Wynika to z jego eksponowanej lokalizacji i unikalnego charakteru krajobrazu miejskiego. Obok rangi przedsięwzięć naukowych czy gospodarczych, które będą kształtować przyszłość miasta, jego prestiż będzie zależał od stanu jaki zaprezentuje ten niewielki, ale dobrze widoczny jego fragment. Poza prezentowaniem dawnej świetności miasta, będzie ono świadectwem współczesnej kultury społeczności Lublina i tego, czy zasługujemy na dziedzictwo otrzymane od poprzednich pokoleń.

Cel główny Programu w tym obszarze zdefiniowano zgodnie z intencjami strategii rozwoju miasta oraz studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Lublina.

<b>Cel główny</b>	<b>Doprowadzenie Starego Miasta do stanu odpowiadającego aspiracjom Lublina i Lubelszczyzny</b> (w tym do prezentowania wyjątkowych walorów kulturalnych i atrakcyjności turystycznej)
-------------------	--

W świetle diagnozy stanu, opisu zachodzących zmian i wniosków na przyszłość, cele operacyjne Programu przyjęto zasadniczo jako kontynuację zapisów wcześniejszej strategii rewitalizacji z 1995 roku. Dokonano jednak zmian kolejności celów stosownie do zachodzących zmian i oceny szans i zagrożeń.

Po zakończeniu modernizacji uzbrojenia i przestrzeni publicznych, priorytetem dla prawidłowego przebiegu procesu rewitalizacji stały się wszelkie działania poprawiające stan zasobów mieszkaniowych. Niska jakość i nieopłacalność inwestowania w zasoby mieszkaniowe na Starym Mieście stanowią obecnie najpoważniejszą blokadę dla pożądanego kierunku zmian. Dlatego też pierwszy cel operacyjny został określony następująco :

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Sanacja zasobów mieszkaniowych</b>
Działanie 1.1.	Renowacja części mieszkalnych kamienic staromiejskich (lub wspieranie renowacji części mieszkalnych – jako zmniejszanie barier ekonomicznych dla kompleksowych renowacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych)
Działanie 1.2.	Poprawa standardów użytkowych mieszkań
Działanie 1.3.	Ochrona funkcji mieszkalnych i zapobieganie wyludnieniu Starego Miasta
Działanie 1.4.	Dostosowanie zasobów mieszkaniowych i usług publicznych do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych

Drugi cel wynika z potrzeby odpowiedniej oceny historycznych walorów kulturowych, następnie ich wykorzystania dla rozwoju nie tylko Starego Miasta, ale wręcz Lublina – na wzór innych historycznych miast europejskich. Cel ten wiąże się z szeregiem przedsięwzięć o kluczowym znaczeniu dla miasta, a mianowicie: z odpowiednim przygotowaniem do przypadającego w 2017 roku jubileuszu 700lecia nadania Lublinowi praw miejskich, ze staraniami o przyznanie tytułu Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku, z realizacją projektu HerO w ramach programu URBACT II, a przede wszystkim ze staraniami o wpisanie na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Promocja funkcji kulturalnych i innych funkcji publicznych</b>
Działanie 2.1.	Prowadzenie i publikowanie badań dotyczących historii Lublina, zespołu staromiejskiego i obiektów zabytkowych <sup>2</sup>
Działanie 2.2.	Renowacja obiektów przeznaczonych na działalność kulturalną i społeczną
Działanie 2.3.	Rozszerzanie oferty kulturalnej związanej ze Starym Miastem i historią Lublina
Działanie 2.4.	Organizacja i aktywizacja działań na rzecz społeczności lokalnej, w tym edukacja i rekreacja dla dzieci i młodzieży oraz zapobieganie patologiom

Trzeci cel operacyjny jest w pewnym sensie kontynuacją wcześniejszego programu urządzenia przestrzeni publicznych i modernizacji uzbrojenia. Prace inwestycyjne dotyczące infrastruktury podziemnej oraz zagospodarowania ulic i placów zostały już wprowadzicie

<sup>2</sup> - Szeroki zakres badań historycznych, archeologicznych i architektonicznych uzupełniający dotychczasowy stan wiedzy i w miarę możliwości wyprzedzający proces inwestycji pozwoli – z jednej – strony precyzyjniej określić warunki konserwatorskie dla inwestycji, a z drugiej – przygotować należyty materiał badawczy do starań o wpisanie na listę dziedzictwa kulturowego UNESCO. Skutkiem takich badań są też materiały do promocji miasta eksponujące jego walory historyczne. Z punktu widzenia budowy prestiżu Lublina badania takie należy uznać jako priorytetowe.

zakończone, jednakże niezbędna jest kontynuacja wysiłków na rzecz poprawy wizerunku i bieżącego utrzymania przestrzeni publicznych, ale także posesji prywatnych, tzw. przestrzeni „półprywatnych”, dostosowania przestrzeni wspólnych do zmian zachodzących w odnawianych posesjach, wprowadzenia zieleni i należytej o nią dbałości.

Cel operacyjny 3.	<b>Poprawa użytkowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i bywalców spoza Starego Miasta</b>
Działanie 3.1.	Zagospodarowanie podwórek zgodnie z potrzebami użytkowników posesji i wytycznymi konserwatorskimi
Działanie 3.2.	Wprowadzenie wyższych standardów oczyszczania, gromadzenia i wywozu śmieci i zapewnienie odpowiednich warunków sanitarnych oraz poprawa bezpieczeństwa publicznego
Działanie 3.3.	Remonty elewacji i dachów budynków zgodnie z wymogami konserwatorskimi i uwarunkowaniami krajobrazu miasta
Działanie 3.4.	Zagospodarowanie terenów dla rekreacji mieszkańców w różnym wieku i o różnych zainteresowaniach oraz miejsc odpoczynku dla turystów
Działanie 3.5.	Wprowadzenie sezonowej i trwałej zieleni wraz z zapewnieniem odpowiedniej dbałości o jej stan

Mimo iż dotychczasowe efekty świadczą o silnie pobudzonej żywotności gospodarczej cel czwarty, jako kontynuacja dotychczasowych działań wymaga zachowania. Wąska oferta usług (dominacja gastronomii) i ekonomiczna zasadność wspierania rozwoju usług w parterach kamienic z bocznych uliczek przemawia za zachowaniem pomocy dla tego kierunku zmian.

Cel operacyjny 4.	<b>Rozwój usług i obsługi ruchu turystycznego</b>
Działanie 4.1.	Poprawa dostępności usług i atrakcji turystycznych (informacja, organizacja, likwidacja barier, obsługa internetowa, tłumaczenia, system parkowania)
Działanie 4.2.	Wspieranie przekształceń lokali w parterach na usługi (kontynuacja dotychczasowych ułatwień dla inwestorów)
Działanie 4.3.	Redukowanie kolizji funkcjonalnych w budynkach mieszkalno-usługowych
Działanie 4.4.	Tworzenie oferty miejsc pracy adresowanej do mieszkańców Starego Miasta

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 Programem Rewitalizacji dla Starego Miasta jeżeli zlokalizowany jest w granicach murów miejskich, lub (w przypadku terenów zielonych i urządzeń terenowych dla mieszkańców) nie dalej niż 100 metrów od jego granic, a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech działań zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych odnoszących się do Starego Miasta.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego.

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

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla Starego Miasta

Dla sprawnego zarządzania procesem zmian zarysowanych w Programie należy opracować zestaw następujących, sukcesywnie aktualizowanych opracowań i instytucjonalnych narzędzi zarządzania:

**3.1. Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkańców, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, w układzie porównywalnym z zestawieniem opracowanym w dokumentacji z 1995 roku (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Bank danych o pracach renowacyjnych prowadzonych w budynkach od momentu rozpoczęcia realizacji Programu rewaloryzacji (ok. 1970), w tym rejestr obiektów w złym stanie technicznym.
- Aktualizowana corocznie inwentaryzacja zieleni
- Analiza sytuacji społecznej mieszkańców
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych dla budynków, posesji, kwartałów i całego zespołu
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

**3.2. Program zarządzania dziedzictwem historycznym**, opracowany zgodnie z wytycznymi UNESCO, (w ramach projektu HerO – w programie URBACT II) – definiujący specjalistyczne aspekty renowacji i ochrony zabytków oraz zasady ich wykorzystania dla budowania atrakcyjności turystycznej i kulturowej.**3.3. Plan miejscowy** opracowany przy zaangażowaniu mieszkańców i podmiotów aktywnych na Starym Mieście opracowany w skali 1:500, który, poza ustawowo wymaganymi, zawierał będzie następujące ustalenia:

- Wymogi konserwatorskie o dokładności odpowiadającej aktualnemu stanowi wiedzy i wymogi określające zasadny zakres i tryb uzupełnienia stanu badań;
- Charakterystyka wysokości zabudowy, pokrycia dachowego i zdefiniowanie charakteru lukarn i/lub okien połaciowych pod kątem ich wpływu na krajobraz miejski;
- Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące szyldów, reklam, tablic pamiątkowych itp.);
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, źródeł, innych urządzeń technicznych itp.);
- Minimalny udział powierzchni mieszkalnych w oparciu o badania historyczne i ustalenia z właścicielami i mieszkańcami;
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem proporcji przestrzeni, pół-prywatnej (miejsca rekreacji mieszkańców dostępne bez przeszkód z przestrzeni publicznych) i pół-publicznej (w tym „ogródki” lokali gastronomicznych i wnętrza urbanistyczne dostępne zwiedzającym) w zależności od profilu użytkowania.

**3.4. Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w obszarze Starego Miasta zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW

powinni wchodzić przedstawiciele Rady Osiedla, przedsiębiorców, instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.

- 3.5. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.6. **Koordinator rewitalizacji Starego Miasta** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

Pierwotna lista projektów została opracowana w 2005 roku na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych i uzyskanych zgłoszeń oraz stanu przygotowań inwestycji. W ramach kolejnych aktualizacji dokonano rozszerzenia listy projektów. Obecna lista uwzględnia wszystkie dotychczas zgłoszone projekty, skorygowane o stan zaawansowania ich realizacji:

**Projekt A.1. Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych na terenie Starego Miasta** – jest realizacją działania 2.4., działania 3.2, a ponadto pośrednio wpływa na warunki realizacji działań 4.1. i 1.2. Realizatorem projektu, rozpoczętego w 2005 roku jest Miasto Lublin we współpracy z Policją. Projekt **częściowo zrealizowano** w 2007 roku przez zainstalowanie kamer monitorujących na Rynku, w ulicy Grodzkiej i na Placu po Farze oraz zapewniono ich stałą obsługę wraz ze stworzeniem systemu szybkiego reagowania na objawy zagrożenia bezpieczeństwa. W roku 2009 przewiduje się montaż dalszych kamer w mniej uczęszczanych ulicach. Efektem projektu ma być spadek przestępczości i wzrost poczucia bezpieczeństwa publicznego a także znaczące ograniczenie przestępczości nieletnich. Realizacja projektu jest prowadzona od 2005 roku, a koszt jest określany sukcesywnie dla każdego etapu realizacji, w zależności od rozwiązań technicznych w porozumieniu z Policją.

**Projekt A.2. Zagospodarowanie publicznych przestrzeni integrujących** – dotyczy placów zabaw, boisk oraz miejsc spotkań dla mieszkańców w różnych grupach wiekowych, co jest realizacją działań 1.4., 2.4, 3.4. a ewentualnie też 3.5, zamierzonych na podstawie wniosku Rady Osiedla. Realizatorem projektu (i beneficjentem funduszy strukturalnych) jest miasto Lublin z udziałem doradczym Rady Dzielnicy i możliwym zaangażowaniem administratorów kamienic i organizacji pozarządowych (w zakresie użytkowania efektów projektu). Projekt polega na realizacji kolejno: boiska na błoniach pod skarpią staromiejską wraz z ogrodzeniem i zielenią towarzyszącą, urządzenia ławek (siedzisk) na placu Rybnym, na Placu po Farze i ewentualnie na Rynku i przy Teatrze Starym, a w końcu placów zabaw (pierwotnie jeden ogólnodostępny przewidywano przy ścianie szczytowej posesji Grodzka 20, do realizacji po renowacji obiektu i w porozumieniu z inwestorem – możliwe są inne lokalizacje, we wnętrzach blokowych, a także na placu przy klasztorze O.O. Dominikanów). Projekt jest wieloetapowy. Jego efektem będzie poprawa warunków życia, zapobieganie zjawiskom patologii społecznej wśród nieletnich, a w dalszej perspektywie poprawa zdrowotności i jakości życia mieszkańców. Szacowany



koszt projektu wynosi 1,5 mln zł, a jego realizacja nastąpić powinna w latach 2009-2015, w miarę możliwości finansowania i postępu modernizacji sąsiedniej zabudowy

**Projekt A.3. „Klasztor w sercu miasta” – etap II** – jest kontynuacją renowacji zespołu klasztornego O.O. Dominikanów, prowadzoną etapowo od 2000 roku i zakładającą, obok funkcji klasztornej, prowadzenie otwartej działalności kulturalnej i społecznej niesprzecznę z misją zgromadzenia, z ekspozycją walorów zabytkowych kompleksu, co oznacza realizację działań 2.2., 2.3., 2.4., 3.3, 3.5 i 4.1. oraz ewentualnie 3.4 i 4.4. W ramach projektu **zrealizowano** zabezpieczenie fundamentów i części podziemnych klasztoru i bazyliki, oraz wykonano część prac renowacyjnych we wschodnim skrzydle klasztoru, na kwotę rzędu 5 mln zł, co umożliwiło uruchomienie trasy turystycznej prezentującej najcenniejsze pomieszczenia klasztoru (m.in. sala Unii Lubelskiej, Refektarz, piwnice, krużganki) oraz organizację szerszego wachlarza wydarzeń kulturalnych zamierzonych jako cykliczne. Kontynuacja prac o wartości ok. 15 mln zł jest przewidywana w latach 2009-2010 o ile zapewnione zostanie odpowiednie wsparcie finansowania projektu.

**Projekt A.4. Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w zabudowie historycznej** – projekt ten realizuje wszystkie działania (od 1.1 do 1.4.) pierwszego celu operacyjnego a także działanie 4.3., umożliwia podjęcie realizacji działań 3.1., 3.2., 3.3., 3.4. i 3.5. oraz może zawierać elementy działania 4.4. W założeniu jest długotrwałym mechanizmem finansowym korygującym niedostatecznie wykształcone mechanizmy rynkowe dla inwestycji budowlanych w zabudowie historycznej. Pomoc udzielana byłaby właścicielom budynków na podstawie umowy cywilno-prawnej i w oparciu o zatwierdzoną dokumentację kompleksowej renowacji budynku. Projekt ten wymaga podjęcia odrębnej uchwały Rady Miasta. Uruchomienie pomocy jest prawdopodobne około roku 2010. Stare Miasto powinno być obszarem pilotażowym dla uruchomienia takiej formy pomocy, stopniowo rozszerzanej na inne kompleksy zabudowy historycznej miasta objęte Programem Rewitalizacji.

**Projekt A.5. Remont Bramy Rybnej** - projekt ten polegać będzie na remoncie obu elewacji, przejazdu bramowego i mieszkań w budynku pomiędzy kamienicami Rynek 5 i Grodzka 2, a także rozwiązanie prawne dotyczące dostępności mieszkań z kamienicy Rynek 5. Jest realizacją działań 1.1, 1.2., 3.2. i 3.3., a dzięki eksponowanej lokalizacji znacząco wpłynie na wizerunek Starego Miasta i Rynku. Obiekt stanowi własność Miasta Lublin, i ono będzie realizatorem projektu i ewentualnym beneficjentem pomocy z funduszy strukturalnych. Szacowany koszt projektu wynosi 1,5 mln PLN, a jego realizacja powinna nastąpić w latach 2009-10.

**Projekt A.6. Modernizacja biblioteki** – projekt dotyczący rozszerzenia oferty biblioteki na Rynku Starego Miasta o możliwości korzystania z Internetu (PIAP) oraz modernizacji obecnego lokalu i lepszego dostosowania do potrzeb lokalnej społeczności, jako realizacja działań: 1.4., 2.2., 2.3. i 2.4. **został zrealizowany w 2006 roku**. Realizatorem projektu i ewentualnym beneficjentem wsparcia projektu było miasto Lublin w porozumieniu z właścicielem kamienicy. Wartość projektu wyniosła 0,5 mln zł.

**Projekt A.7. Renowacja kamienicy Grodzka 20** – projekt polega na renowacji zabytkowej zabudowy posesji na cele mieszkalno-usługowe. Projekt realizuje działania 1.1, 1.2, 1.4, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 i 4.2. Realizatorem projektu będzie właściciel kamienicy. Szacowany koszt projektu wynosi 25 mln zł, a jego realizacja zależy od formalno-prawnego ustalenia warunków realizacji.

**Projekt A.8. Renowacja Teatru Starego** – projekt przewiduje pełny remont budynku teatru oraz konserwację i rekonstrukcję jego wystroju wewnątrz z przywróceniem pierwotnych funkcji kulturalnych tego jednego z najstarszych teatrów miejskich w Polsce. Realizację projektu **rozpoczęto** w 2007 roku od wykonania pilnych robót zabezpieczających o wartości 4,9 mln. Projekt realizuje działania 2.2, 2.3, 3.3. i 4.1. Oferta kulturalna założona w projekcie realizuje cele strategii rozwoju miasta związane z rozwojem funkcji metropolitalnych. Realizatorem projektu i beneficjentem jego wsparcia

będzie Miasto Lublin. Przewidywany dalszy koszt projektu wynosi ok. 22,6 mln zł, a jego zakończenie zależy od uzyskania wsparcia finansowego i jest prawdopodobne w 2011 roku.

- Projekt A.9. „Klasztor w sercu miasta” – etap III** – jest kontynuacją projektu A.3. Projekt obejmuje prace renowacyjne w kolejnych skrzydłach klasztoru oraz zagospodarowanie terenu po dawnych ogrodach klasztornych. Realizatorem projektu jest zgromadzenie zakonne O.O. Dominikanów z udziałem wspierającym Miasta Lublina, środowisk akademickich i artystycznych, z prawdopodobnym partnerstwem z Teatrem Lalki i Aktora im. H.Ch. Andersena. Skutkiem projektu będzie kompleksowe odnowienie jednego z najcenniejszych w Polsce zabytkowych zespołów klasztornych i udostępnienie znaczącej części zabytku dla zwiedzających, a także realizacja programu edukacyjnego i kulturalnego zawartego w projekcie renowacji i aktywizacji klasztoru. Szacowany koszt całości projektu wynosi 30 mln PLN. Realizacja projektu przebiegać będzie zależnie od wysokości zebranych środków inwestycyjnych i przygotowania dokumentacyjnego kolejnych etapów prac.
- Projekt A.10. Podziemna Trasa Turystyczna** – projekt polega na wykorzystaniu kompleksu połączonych ze sobą piwnic odnowionych jeszcze w latach 80tych. Został **zrealizowany** w 2006 roku i jest użytkowany oraz rozwijany przez Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN” jako miejsce prezentowania historii Lublina. Obecnie realizuje działania 2.1, 2.3, 2.4 i 4.1. Projekt ten jest przykładem współpracy Miasta z instytucjami kulturalnymi dla wzbogacenia oferty turystycznej i dla popularyzacji walorów historycznych Lublina. Projekt posiada wystarczające zabezpieczenie prawne i instytucjonalne w ramach których może się starać o rozszerzenie programu użytkowego.
- Projekt A.11. Renowacja pałacu Pawęczkowskich** – projekt ten dotyczy stosunkowo dużego obiektu zabytkowego położonego przy Placu Rybnym, który w 2007 roku uległ katastrofie budowlanej, a wymaga znacznej skali badań przedprojektowych kolidujących z dotychczasowym sposobem jego użytkowania. Realizacja projektu byłaby więc dwuetapowa i obejmowałaby etap badań i opracowania dokumentacji (działanie 2.1.) jak i etap realizacji prac budowlanych. Ustalenie pełnego programu użytkowego budynku będzie możliwe po zakończeniu badań i wtedy nastąpi dokładniejsze sprecyzowanie kontynuacji projektu. Ranga zabytku uzasadnia przyjęcie takiej kolejności działań.
- Projekt A.12. „Kamienice Miasta”** – jako wieloetapowe zamierzenie spółki o tej nazwie powołanej do administrowania i renowacji kilkunastu nieruchomości zlokalizowanych w rejonie Starego Miasta lub jego otoczeniu. W ciągu 4 lat istnienia spółki **nastąpiła poprawa** standardów bieżącego utrzymania i dyscypliny finansowej, obejmującej także płatności najemców. Projekt w dalszej fazie ma w założeniu realizować działania 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 oraz 3.1, 3.2 i 3.3. Ustalenia zakresu projektu, jego etapowania, i kosztów realizacji nastąpi po zakończeniu prac nad dokumentacją przygotowawczą i po opracowaniu programu działania w tym zakresie.
- Projekt A.13. Modernizacja budynku Archiwum Państwowego w Lublinie** – projekt dotyczy renowacji części dawnego Kolegium Jezuickiego przyległego do Archikatedry Lubelskiej, w szczególności zaś wzmocnienia stropów w magazynach Archiwum, remontu instalacji elektrycznych i zabezpieczających (przeciwpożarowej, antywłamaniowej), adaptacji części strychu oraz remontu elewacji (wraz z wymianą stolarki) i zagospodarowaniem dziedzińca. Projekt jest komplementarny w stosunku do prac remontowych w kompleksie Archikatedry Lubelskiej, gdyż dotyczy historycznie tego samego zespołu zabudowań po-jezuickich. Projekt realizuje działania 2.2, 2.3, 3.3, 3.4 i 3.5. Programu z podkreśleniem, że jego realizacja znacząco usprawni badania nad historią Lublina, a więc sprzyja realizacji wszelkich przedsięwzięć w ramach działania 2.1. Projekt jest realizowany od 2007 roku, do końca 2009 przewiduje się wykonanie robót o wartości ok. 2,2 mln zł, podczas gdy dalsze prace przewidywane na lata 2010 – 2012 są szacowane na 1,8 mln zł. Prace są finansowane ze źródeł własnych, ze wsparciem środków MKiDN, a wydłużony czas realizacji projektu wynika z potrzeby zachowania ciągłości pracy Archiwum.

**Projekt A.14. Etap końcowy renowacji kompleksu Archikatedry**

**Lubelskiej** – projekt obejmuje prace konserwatorskie oraz roboty renowacyjne i elewacyjne dotyczące nie tylko kościoła jako cennego przykładu baroku polskiego, ale obejmie także północne skrzydło dawnego Kolegium Jezuickiego, wraz z Bramą Trynitarą mieszczącą Muzeum Archidiecezjalne. Projekt jest komplementarny z projektem modernizacji budynku Archiwum Państwowego, zajmującego pozostałą część dawnego kolegium. W ramach projektu są wzbogacane walory ekspozycji Muzeum Archidiecezjalnego, a wykonane i przyszłe odkrycia archeologiczne i historyczne są publikowane i udostępniane. Projekt realizuje działania 2.1, 2.2, 2.3 oraz 3.3 i 4.1. W efekcie realizacji projektu oprawa architektoniczna całego Placu Archikatedralnego zostanie odnowiona i lepiej wyeksponowana. Lepsze warunki działania uzyskają także liczne inicjatywy społeczne, działające przy kurii w budynkach poddawanych renowacji. Realizatorem projektu jest Kuria Metropolitalna w Lublinie. Całkowity koszt projektu jest szacowany na 7 mln zł. Szczegółowy zakres i koszty projektu będą znane po opracowaniu pełnej dokumentacji technicznej. Projekt jest w trakcie realizacji od 2007 roku, a tempo realizacji zależy od pozyskiwania środków na jego finansowanie.

**Projekt A.15. Renowacja zespołu klasztorowego z kościołem św. Wojciecha**

– projekt dotyczy renowacji elewacji kompleksu klasztorowego (dawny szpital św. Łazarza) wraz z wymianą okien, oraz zagospodarowania wirydarza klasztorowego i terenu wokół klasztoru (wraz z urządzeniem parkingu). W efekcie jego realizacji funkcjonujące tam centrum formacji intelektualnej dla animatorów życia społecznego oraz centrum integracji i dialogu (oraz inne formy aktywności społeczno-formacyjnej) uzyskuje lepsze warunki działania i możliwości organizacji imprez artystycznych. Projekt realizuje działania 2.2, 3.3, 3.4 i 3.5 i przyczynia się do realizacji działań 2.3 i 2.4. Pomimo lokalizacji poza murami, obiekt ten jest historycznie i krajobrazowo ściśle związany ze Starym Miastem (szpitale były tradycyjnie lokowane poza murami miasta) i dlatego został włączony w ten obszar rewitalizacji. Koszt realizacji projektu szacowany jest na 4 mln zł. Przewidywany czas realizacji projektu – 2 lata, a projekt będzie gotowy do realizacji pod koniec 2010 roku.

**5. Ocena realizacji programu**

(ta część zapisu podlega aktualizacji dokonywanej przez koordynatora)

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Wartość Projektu w mln zł
A.1.	Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych	Miasto Lublin + Policja	100%	2005-2006	Zamontowano 4 kamery w głównych miejscach.	0,1
A.2.	Zagospodarowanie publicznych przestrzeni integrujących	Miasto Lublin	0%	Do 2015		1,5
A.3.	„Klasztor w sercu miasta” – etap II	O.O. Dominikanie	25%	2006-2011	Projekt zaawansowany, udostępniona część skrzydła wschodniego klasztoru	20,0
A.4.	Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w zabudowie historycznej	Miasto Lublin	0,0%	Od 2010	Ograniczenia prawne w realizacji projektu	b.d.
A.5.	Remont Bramy Rybnej	Miasto Lublin	0,0%	2009-2010	Wyjaśniony stan prawny	b.d.
A.6.	Modernizacja biblioteki	Miasto Lublin	100,0%	2006-2007	Projekt zrealizowany w 2007 roku	0,5

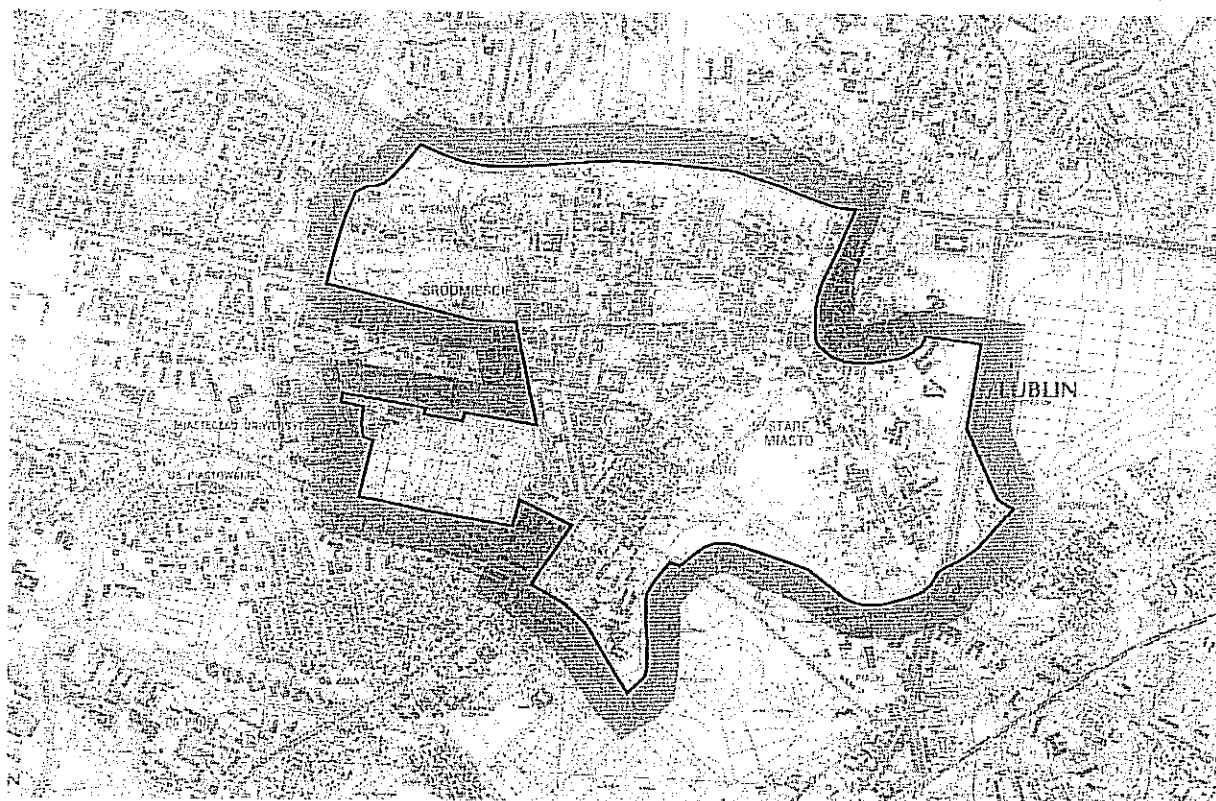
## PROGRAM REWITALIZACJI dla Lublina

## A. Stare Miasto

A.7.	Renowacja kamienicy Grodzka 20		0,0%		W 2009 rozstrzygnięty przetarg na kupno posesji	b.d.
A.8.	Renowacja Teatru Starego	Miasto Lublin	17,8%	2007-2011	(WPI) Wykonano prace zabezpieczające i dokumentację. Projekt na wstępnej liście projektów kluczowych POiŚ.	27,5
A.9.	„Klasztor w sercu miasta” – etap III	O.O. Dominikanie	0,0%	b.d.	Projekt koncepcyjny kompleksowej renowacji klasztoru, ekspertyzy	30,0
A.10.	Podziemna Trasa Turystyczna	Brama Grodzka – Teatr NN	100%	2005-2007 z kontynuacją	Projekt zrealizowany w 2007, nadal rozwijany o dalsze części ekspozycji	0,4
A.11.	Renowacja pałacu Pawęczkowskich		0,0%	b.d.	Trwa przygotowanie inwestycji	b.d.
A.12.	„Kamienice Miasta”	„KM” Sp. z o.o.	10%	Działania ciągłe	Wprowadzono poprawę zarządzania i bieżące naprawy	b.d.
A.13.	Modernizacja budynku Archiwum Państwowego w Lublinie	Archiwum Państwowe	55,0%	2007-2012	Zaawansowano modernizację piwnic i wzmocnienia stropów wraz z urządzeniem pracowni naukowej	4,0
A.14.	Etap końcowy renowacji kompleksu Archikatedry Lubelskiej	Kuria Metropolitalna	80%	Od 2007	Wykonano większość prac przy renowacji wnętrza, rozpoczęto remont elewacji katedry	7,0
A.15.	Renowacja zespołu klasztorowego z kościołem św. Wojciecha	Kuria Metropolitalna		2008 -2010		4,0

## B. Śródmieście

Załącznik graficzny nr 3.



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **244 ha**, co stanowi **1,7 %** powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – **15.398**, co stanowi **4,5 %** ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);
- Liczba obiektów wpisanych do rejestru zabytków – **136**
- Liczba podmiotów gospodarczych – **4242** (wg danych GUS za 2007 rok);
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **1771** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **895** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **524** (dane Policji za 2007 rok)

**1.2. Uzasadnienie objęcia programem**

Wskaźniki	jednostki	Śródmieście	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubieszczyny
poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	27,55	11,49	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo			
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	5,30	3,41	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	34,03	42,8	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	115,02	79,6	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	90	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	95	Ok. 85	> 85,8

**1.3. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów**

W Strategii Rozwoju Miasta Lublin obszar śródmieścia został zaliczony do strefy pielęgnacji historycznej tożsamości Miasta.

Układ przestrzenny śródmieścia Lublina stanowi jedyny w swoim rodzaju zapis rozwoju miasta poza linią murów miejskich, wzdłuż traktów handlowych, zgodnie z naturalną i urozmaiconą rzeźbą terenu. Analiza układu urbanistycznego poświadcza, że złożony jest on ze zlewających się ze sobą dawnych przedmieść, osad i jurydyk. Niewielkie rozmiary miasta w granicach murów sprawiły, że rozwój miasta szybko przekroczył linię murów, tkanka zabudowy poza murami jest niewiele młodsza od Starego Miasta. Krakowskie Przedmieście, stanowiące główną oś śródmieścia zostało ukształtowane w obecnym kształcie przede wszystkim pod wpływem potrzeb wynikających z funkcjonowania Trybunału Królewskiego, kiedy wokół murów miejskich wybudowano znaczną liczbę klasztorów oraz rezydencji i pałaców należących do niemal wszystkich ważnych rodów pierwszej Rzeczypospolitej – nadając miastu unikalną formę dyktowaną jego funkcją publiczną. Nie wszystkie z tych cennych zabytków są należycie udokumentowane, a wiele zostało przerobionych na kamienice czynszowe w XIX wieku. Zniszczenia wojenne nie były w tej części Lublina znaczące, a czasy powojenne nie przyniosły dużych zmian, więc zespół śródmiejski prezentuje dość zwarty układ urbanistyczny, harmonijnie wpisany w rzeźbę terenu, którego panoramy zrastające się z widokami Starego Miasta nadają miastu walor wyjątkowo wyrazistej tożsamości przestrzennej. Tożsamość tę wyznaczają tu przeważnie renesansowe i barokowe kościoły i klasztory, pałace z pozostałościami założen parkowych, ciągi pierzei dwu-, trzypiętrowych kamienic o klasycystycznych lub dziewiętnastowiecznych wystrojach elewacji, z widocznymi gdzieś rysami kompozycji pałacowo-rezydencjonalnej, ze stopniowo coraz wyższymi kamienicami z końca XIX wieku, występującymi coraz częściej w miarę oddalania się od Starego Miasta. W ten układ harmonijnie wpisywały się niezbyt liczne budynki z lat 30tych a nawet z lat 50tych XX wieku. Natomiast zaledwie kilka realizacji wysokich biurowców, domów mieszkalnych i hotelu z lat 70tych i 80tych stanowi wyraźny dysonans w krajobrazie miejskim. Tamte czasy przyniosły także zanik dbałości o starą zabudowę, o stan przestrzeni publicznych i zieleni.

Rewitalizacja śródmieścia Lublina rozpoczęła się niemal natychmiast po odzyskaniu samorządności i gospodarki rynkowej. Początkowo był to proces spontaniczny – wsparty prywatyzacją handlu przeprowadzoną w sposób sprzyjający przedsiębiorczości a łagodzący

szok transformacji, a następnie z lekka jedynie koordynowany polityką inwestycyjną miasta. Kamieniem milowym tego procesu była modernizacja starszego odcinka Krakowskiego Przedmieścia zakończona w 1997 roku. Dzięki decyzji o wyłączeniu z ruchu tej części ulicy śródmieście (wraz ze Starym Miastem) zaczęło być miejscem spotkań i spędzania wolnego czasu. Przestrzeń zespołu zabytkowego miasta, uwolniona z nadmiaru ruchu kołowego ujawniła swoje walory, a niezbyt wysoka zabudowa pozwoliła właścicielom dość sprawnie remontować kamienice lub choćby ich elewacje. Nie bez znaczenia była tu pomoc służb konserwatorskich i miasta, które wspólnie zaoferowały projekty kolorystyki elewacji całych ciągów ulicznych opracowane na podstawie badań architektonicznych.

Ożywienie w obszarze śródmieścia dokonane w efekcie modernizacji uzbrojenia, przestrzeni publicznych i stopniowo prowadzonych remontów kamienic dotyczy obecnie około 40% jego obszaru. Poza Krakowskim Przedmieściem, zmiany jakościowe obserwuje się w ulicach 3 Maja, Zielonej, Świętoduskiej, Kołłątaja, Peowiaków, Kościuszki, górnego odcinka ul. Narutowicza, Chopina i Lipowej oraz w rejonie ulicy Rusałka, gdzie wytworzył się swoisty „klaster” sklepów i usług budowlanych. Zmiany te postępują stopniowo i z trudnościami, których część ma źródło w braku systematycznej polityki wspierania renowacji tradycyjnej zabudowy miejskiej o charakterze mieszkalno-usługowym. Pozostałe tereny uzyskały co prawda pewien impuls rozwojowy w postaci aktywności drobnych przedsiębiorców, ale skala tego zjawiska nie przekłada się jeszcze na inwestycje remontowe i budowlane. Rejony ulic: Zamojskiej, Bernardyńskiej, Wieniawskiej i Jasnej, dolnego odcinka Narutowicza wraz z Orlą nie zdradzają objawów trwałych i dynamicznych zmian jakościowych.

Obserwowane są też zjawiska niekorzystne dla żywotności obszaru, a polegające na nadmiernej ekspansji ruchu kołowego i na parkowaniu samochodów blokującym dostępność niektórych budynków czy nawet ulic, a często wywołującego dewastację zieleni. Problemy tego typu występują nawet na Placu Litewskim i na poszerzonym odcinku Krakowskiego Przedmieścia. Wzrost różnorodnej aktywności śródmieścia wywołuje presję na zabudowanie (lub zamianę na parkingi) terenów zielonych i na redukcję programu mieszkaniowego na rzecz biur i usług. Przy zauważalnym ruchu inwestycji remontowych znikoma jego część skierowana jest na poprawę jakości mieszkań (z wyjątkiem inwestycji samych mieszkańców o trudnej do oszacowania skali). Brak planu miejscowego nie pozwala na egzekwowanie należnych proporcji między strumieniami ruchu generowanymi przez poszczególne obiekty, a urządzeniem stosownych dojazdów i proporcjonalnej liczby parkingów. Jedynym skutecznym obecnie regulatorem ruchu inwestycyjnego w obrębie Zabytkowego Zespołu Miasta Lublina (mającym wpływ na jakość inwestycji) są wytyczne i uzgodnienia konserwatorskie, ale ta regulacja nie wiąże się z zapewnianiem należytej obsługi infrastrukturalnej.

**1.4. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza**

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bardzo dobra lokalizacja w mieście</li> <li>Unikalna skala i charakter przestrzeni</li> <li>Walory historyczne i krajobrazowe</li> <li>Zaawansowana modernizacja infrastruktury i aranżacji przestrzeni publicznych</li> <li>Kompleksy historycznej zieleni parkowej i cmentarnej</li> <li>Zwolnienie większości właścicieli z podatku od nieruchomości</li> <li>Dobre warunki dojazdu samochodowego (także transportu publicznego) z regionu i z innych części miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dobra skala przestrzenna dla rozwoju drobnych i średnich przedsięwzięć „trzeciego sektora”</li> <li>Duża różnorodność oferty handlowo-usługowej i obsługi biznesu</li> <li>Rosnąca liczba turystów i rozwój bazy turystycznej</li> <li>Postępująca specjalizacja obsługi popytu niszowego o wzrastającym zasięgu oddziaływania (region +)</li> <li>Dobra dostępność instytucji obsługi biznesu i administracji wszystkich szczebli regionalnych</li> <li>Lokalizacja oceniana tradycyjnie jako najlepsza w mieście dla działalności gospodarczej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dobra dostępność do usług publicznych (szkół, usług zdrowia, kultury itp.) i komercyjnych</li> <li>Zróżnicowana oferta kulturalna o rosnącym zasięgu i ambitnych aspiracjach</li> <li>Atrakcyjna oferta rozrywkowo-rekreacyjna dla mieszkańców, turystów i dla młodzieży akademickiej</li> <li>Tradycje mieszczańskie rdzennych mieszkańców śródmieścia</li> <li>Dobra proporcja funkcji mieszkalnych w stosunku do administracyjno-usługowych (jeszcze)</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niedostateczna liczba miejsc postojowych</li> <li>Konieczność ograniczenia funkcji o dużych kubaturach</li> <li>Ograniczona przydatność standardowa elementów wnętrza i urządzeń</li> <li>Nasłonecznienie i komfort akustyczny mieszkań miejscowo niekorzystny</li> <li>Niedobór zieleni przydomowej i przyulicznej</li> <li>Niedostateczna dbałość o zielen przyuliczną i o estetykę przestrzeni publicznych</li> <li>Nadmiar reklam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wydłużony czas przygotowania i realizacji inwestycji w obiektach zabytkowych</li> <li>Dekapitalizacja znacznej liczby posesji</li> <li>Problemy ze współ-własnościami</li> <li>Niewystarczająca informacja dla potencjalnych inwestorów (w tym brak planu miejscowego i metoda 'prób i błędów' dla uzgodnień konserwatorskich)</li> <li>Utrudnienia w przygotowaniu inwestycji wynikające z wymogów konserwatorskich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obniżający się standard mieszkań wywołany „luką remontową” starej zabudowy</li> <li>Miejscowe nasilenia problemów społecznych</li> <li>Warunki życia mieszkańców podporządkowane wymogom użytkowników komercyjnych posesji</li> <li>Złe warunki dla rekreacji dzieci i osób starszych</li> <li>Stopniowy zanik usług dla mieszkańców</li> <li>Bariery architektoniczne dla niepełnosprawnych mieszkańców</li> <li>Miejscowe obniżenia bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nietypowa oferta mieszkaniowa o szerokim wachlarzu rozwiązań</li> <li>Poprawa warunków akustycznych i dostępności w miarę modernizacji układu komunikacyjnego</li> <li>Przywrócenie charakteru parkowego na Rusalce i na skwerach</li> <li>Upowszechnienie dbałości o jakość przestrzeni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wykształcenie oferty luksusowej i specjalistycznej usług dla popytu niszowego oraz zróżnicowanej oferty gastronomiczno-rozrywkowej</li> <li>Promocja miasta w oparciu o korzystny wizerunek jego śródmieścia</li> <li>Atrakcyjność miasta dla elit profesjonalnych związanych z nowymi technologiami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tradycje wielo-kulturowe miasta sprzyjające rozwojowi kontaktów międzynarodowych</li> <li>Wzmocnienie prestiżu i publicznej obecności środowisk artystycznych miasta</li> <li>Renesans atrakcyjności mieszkań, kultury i etosu mieszczańskiego w śródmieściu</li> <li>Nadzieja na tytuł Europejskiej Stolicy Kultury 2016</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Narastanie zaniedbań remontowych</li> <li>Postępująca redukcja ilości i degradacja stanu zieleni</li> <li>Narastanie problemów związanych z przejezdnością ulic i dostępnością wszystkich funkcji śródmieścia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wzrastająca konkurencja ze strony wielko-kubaturowych ośrodków handlowych na peryferiach</li> <li>Bezlądna „modernizacja” niszcząca dotychczasowe walory zagospodarowania pod presją finansową „nuworyszów”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obniżenie atrakcyjności mieszkań w śródmieściu w wyniku zaniedbań remontowych</li> <li>Wyprowadzenie funkcji mieszkalnej pod presją aktywności komercyjnych</li> <li>Narastanie bezradności społecznej mieszkańców</li> </ul>



## 1.5. Wnioski

1.5.1. Kontynuacja modernizacji infrastruktury i zagospodarowania przestrzeni publicznych pozostaje podstawowym zadaniem inwestycyjnym miasta. Decyduje ona o warunkach dostępności i możliwościach rozwoju oferty funkcjonalnej śródmieścia. W pierwszej kolejności wymagają modernizacji następujące ulice: środkowy i dolny odcinek ul. Narutowicza wraz z ulicami bocznymi po obu stronach, ul. 3go Maja i górny odcinek ul. Lipowej. Niedobór miejsc parkingowych jest zgłaszany jako podstawowa uciążliwość dla mieszkańców i innych użytkowników, która powinna zostać uwzględniona w projektach tych inwestycji.

1.5.2. Stan zieleni w śródmieściu wymaga podjęcia szerokiego zakresu prac pielęgnacyjnych i uzupełnień. W tak ruchliwych miejscach nie można liczyć na to, że samoistne procesy biologiczne sprostają występującym tu i narastającym uciążliwościom i zagrożeniom. Konieczne jest ustalenie i rygorystyczne przestrzeganie zasad ochrony i pielęgnacji drzew przyulicznych i małych enklaw zieleni. Najskuteczniejsze byłoby zawarcie ich w umowach o sprzątanie ulic, odśnieżanie i inne formy zapewnienia porządku (przy okazji powinno być też nastąpić egzekwowanie odpowiedniej skuteczności sprzątania).

1.5.3. Skwery, parki i cmentarze wymagają ciągłych prac pielęgnacyjnych, a najbardziej eksponowany z nich Plac Litewski powinien zostać poddany renowacji po ustaleniu warunków godzących sprzeczne względem siebie nawarstwienia historyczne oraz wymogi współczesne. Ochrona tych kompleksów zieleni powinna być jednym z głównych zadań planowania przestrzennego w tym rejonie.

1.5.4. Niezbędne jest opracowanie planów miejscowych dla poszczególnych fragmentów śródmieścia. Poza oczywistą uciążliwością dla inwestorów, brak planów może zaważyć na trwałym obniżeniu standardów zainwestowania z uwagi na brak odpowiednich wymogów dotyczących obsługi. Podstawowym zadaniem tych planów powinno być ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej, w tym stworzenie narzędzi prawnych do zaspokajania potrzeb parkingowych w miarę realizacji inwestycji budowlanych.

1.5.5. Podobnie jak na Starym Mieście, potrzeba wsparcia dla renowacji zasobów mieszkaniowych jest równie paląca. Stan tej zabudowy i standard mieszkań nie jest może tak krytyczny jak na Starym Mieście, ale też presja na wypieranie funkcji mieszkalnych z najbardziej atrakcyjnych zasobów jest nieporównanie silniejsza. Potwierdza to znaczny spadek liczby ludności, wynoszący ponad 3000 mieszkańców, czyli niemal 1 % ludności miasta, w stosunku do danych z 2005 roku.

1.5.6. Oferta kulturalna śródmieścia jest coraz lepiej obecna, ale nadal przytłumiona aktywnością handlu, banków, administracji i gastronomii (ta ostatnia ratuje społeczny charakter przestrzeni miejskich). Potrzebny jest rozwój nowych form aktywności kulturalnej, ale niezbędne jest też zwielokrotnienie aktywności już obecnych tu instytucji. Dobrym przykładem są w tym względzie działania Centrum Kultury, z dążeniem do ożywienia przestrzeni publicznych. Imprezy takie, jak np. „Noc Kultury” służą wytworzeniu pożądanых nawyków społecznego uczestnictwa w kulturze. Rozbudowa infrastruktury dla potrzeb aktywności kulturalnej jest warunkiem dla starań o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury w 2016 roku.

1.5.7. Postulat kompleksowych badań nad historią miasta opisany we wniosku 1.5.7. w części „A. Stare Miasto” jest dla tej części Lublina równie ważny i uzasadniony. Badania te są niezbędne, w staraniach o wpisanie Zespołu Zabytkowego Miasta Lublina na Listę Dziedzictwa Światowego UNESCO.

1.5.8. Zachowanie walorów zabytkowych śródmieścia w przyjętych granicach nie koliduje z rozwojem nowoczesnej oferty centrum miasta, gdyż na obrzeżach tego obszaru występują tereny rozwojowe, możliwe do zagospodarowania zgodnie z aspiracjami nowoczesnego kształtowania przestrzeni. W takim przypadku zachowanie zabytkowej tkanki

śródmieścia nie hamuje jego rozwoju ale służy zachowaniu tożsamości miasta. Ograniczenia sąsiednich obszarów możliwej ekspansji centrum miasta dotyczyłyby jedynie zachowania ekspozycji panoramy miasta z kierunków zdefiniowanych przez uwarunkowania krajobrazowe.

## 2. Cele i działania programu rewitalizacji dla śródmieścia

O ile Stare Miasto stanowi o zakorzenieniu w historii miasta, o tyle śródmieście stanowić winno świadectwo łączenia bogatej tradycji i kultury z wymogami współczesności. Cel główny rewitalizacji dla obszaru śródmieścia został więc wyprowadzony przede wszystkim z dokumentów strategicznych w odniesieniu do funkcji metropolitalnych, z oczywistym ograniczeniem skali i formy nowych obiektów podyktowanym harmonijnym współistnieniem w przestrzeni z tradycyjną zabudową i funkcjami. (Powstawanie nowoczesnych kompleksów istotnych dla rangi miasta zostało uwzględnione w rewitalizacji terenów sąsiadujących z obecnie definiowanym śródmieściem.)

**Zapewnienie wysokiej jakości przestrzeni  
i szerokiej, wielokierunkowej oferty obsługi miasta i regionu  
z wykształceniem metropolitalnej rangi usług w dziedzinach kultury i  
nauki**

O ile bowiem funkcje administracyjne dysponują odpowiednimi lokalizacjami, a ich ranga wynika z regulacji ustrojowych samorządu regionalnego i lokalnego, a obsługa biznesu dysponuje bardzo elastycznymi metodami dostosowania technologicznego, o tyle instytucje kultury i nauki potrzebują specyficznych warunków lokalowych (sale koncertowe, sale wystawowe, budynki i sale teatralne, sale wykładowe, centra kongresowe itp.) oraz odpowiednich mechanizmów wsparcia i promocji, bez których trudno im osiągnąć odpowiedni poziom aktywności. W ramach przyjętego celu istotą interwencji programowych będzie harmonizowanie różnych, wzajemnie zależnych aspektów rozwoju głównych funkcji miasta.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa jakości zagospodarowania przestrzennego</b>
Działanie 1.1.	Renowacja infrastruktury podziemnej, usprawnienie ruchu kołowego i zagospodarowanie przestrzeni publicznych
Działanie 1.2.	Pielęgnacja i urządzenie zieleni (przyulicznej, przydomowej i ogólnodostępnej)
Działanie 1.3.	Remonty elewacji i dachów budynków zgodnie z wymogami konserwatorskimi i uwarunkowaniami krajobrazu miasta
Działanie 1.4.	Urządzenie miejsc parkingowych stosownie do potrzeb
Działanie 1.5.	Urządzenie przestrzeni półprywatnej zgodnie z potrzebami użytkowników posesji (klatki schodowe, podwórka, wejścia do budynków, likwidacja barier architektonicznych)

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Rozwój funkcji ważnych dla rangi Lublina w regionie, w Polsce i w Europie</b>
Działanie 2.1.	Prowadzenie i publikowanie badań dotyczących historii i współczesności Lublina (analogicznie do działania 2.1 dla Starego Miasta – jako promocja miasta)
Działanie 2.2.	Renowacja obiektów zabytkowych dla potrzeb funkcji wyższego rzędu (zwłaszcza dla kultury i nauki)
Działanie 2.3.	Wspieranie wydarzeń naukowych i kulturalnych (konferencji, kongresów, wystaw, koncertów i festiwali) o randze krajowej i międzynarodowej
Działanie 2.4.	Uzupełnienia tkanki miejskiej z respektowaniem współczesnych wymogów wysokiej jakości funkcjonalno-przestrzennej

Dwa powyższe cele dotyczą stymulowania poprawy „zewnątrznego” wizerunku i budowania „marki” Lublina jako regionalnej metropolii. Dla utrwalenia efektów tych zmian oraz dla wprowadzenia rzeczywistej poprawy jakościowej niezbędne jest podjęcie równoległych starań skierowanych ku poprawie „wewnętrznej” spójności tkanki miejskiej, a więc służących poprawie warunków życia mieszkańców śródmieścia, ale także zaspokajających potrzeby społeczne mieszkańców całego Lublina i regionu oraz turystów.

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Ochrona funkcji mieszkaniowych</b> (zachowanie udziału 50% powierzchni mieszkaniowych w powierzchni użytkowej ogółem w skali dzielnicy)
Działanie 3.1.	Wspieranie renowacji części mieszkalnej kamienic (jako łagodzenie bariery ekonomicznej dla renowacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych)
Działanie 3.2.	Poprawa standardów użytkowych mieszkań
Działanie 3.3.	Ochrona funkcji mieszkalnych i zapobieganie wyludnieniu śródmieścia
Działanie 3.4.	Dostosowanie zasobów mieszkaniowych do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych

<b>Cel operacyjny 4.</b>	<b>Wzmocnienie aspiracji indywidualnych i grupowych wśród mieszkańców Lublina</b>
Działanie 4.1.	Poprawa bezpieczeństwa publicznego
Działanie 4.2.	Budowane oferty szkolenia ustawicznego i wyrównywania szans
Działanie 4.3.	Wspieranie aktywności i integracji w różnych grupach wiekowych i tematycznych (wolontariat, organizacje pozarządowe, samopomoc)
Działanie 4.4.	Tworzenie miejsc pracy

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 Programem Rewitalizacji dla śródmieścia jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub służy realizacji jego celów 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 rozdziale 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla śródmieścia

Dla sprawnej realizacji procesu zmian zarysowanego w Programie konieczne jest zebranie i opracowanie następujących materiałów i dokumentów:

#### 3.1. Inwentaryzacja urbanistyczna obejmująca następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów

- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych,
- Informacja o dostępnych wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości itp.)
- Bank danych o pracach renowacyjnych od 1990 roku oraz rejestr obiektów w złym stanie technicznym.
- Inwentaryzacja zieleni (aktualizowana w miarę potrzeb)
- Analiza sytuacji społecznej mieszkańców
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych dla budynków, posesji, kwartałów i całego zespołu
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, wymagany w ramach rozliczania efektów funduszy strukturalnych.

3.2. **Program zarządzania dziedzictwem historycznym**, opracowany zgodnie z wytycznymi UNESCO, w ramach projektu HerO (URBACT II), dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków

3.3. **Plany miejscowe** opracowane przy zaangażowaniu mieszkańców i podmiotów aktywnych w śródmieściu, w skali 1: 1000 i 1:500, które, poza ustawowo wymaganymi, zawierać będą następujące ustalenia:

- Wymogi konserwatorskie o dokładności odpowiadającej aktualnemu stanowi wiedzy i wymogi określające zakres i tryb uzupełnienia stanu badań;
- Charakterystyka wysokości zabudowy, pokrycia dachowego i zdefiniowanie charakteru lukarn i/lub okien połaciowych pod kątem ich wpływu na krajobraz miejski;
- Wytyczne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych i elewacji (w tym wymogi dotyczące sztyldów, tablic pamiątkowych itp.);
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, zdrojów, innych urządzeń technicznych, parkingów itp.);
- Minimalny udział powierzchni mieszkalnych w oparciu o badania historyczne i ustalenia z właścicielami i mieszkańcami;
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem proporcji przestrzeni prywatnej, pół-prywatnej i pół-publicznej w zależności od profilu użytkowania.

Z uwagi na rozległość obszaru i złożoność procesów konsultacji wskazane jest zastosowanie podziału obszaru rewitalizacji na co najmniej trzy obszary planistyczne: rejon ulicy Zamojskiej, rejon ulicy Narutowicza i rejon Krakowskiego Przedmieścia. Podział na mniejsze obszary jest wskazany, zwłaszcza w przypadku pojawienia się silnej miejscowej presji na przekształcenia przestrzenne.

3.4. **Ramowy plan finansowy Programu** z uwzględnieniem ustaleń Wieloletniego Planu Inwestycyjnego w zakresie dotyczącym obszaru śródmieścia.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

Pierwotna lista projektów została opracowana w 2005 roku na podstawie przeprowadzonych konsultacji społecznych i uzyskanych zgłoszeń oraz stanu przygotowań inwestycji. W ramach kolejnych aktualizacji dokonano rozszerzenia listy projektów. Obecna lista uwzględnia wszystkie projekty ujęte w uchwałach, skorygowane o stan zaawansowania ich realizacji oraz projekty zgłoszone w trakcie opracowania aktualizacji:

- Projekt B.1. Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych na terenie śródmieścia** – jest realizacją działania 4.1, a ponadto istotnie wpływa na warunki realizacji wszystkich działań zawierających się w 1, 2 i 3 celu operacyjnym. Realizatorem projektu (i beneficjentem funduszy strukturalnych) jest Miasto Lublin we współpracy z Policją. Projekt dotyczy zainstalowania kamer monitorujących w lokalizacjach wskazanych przez policję, oraz zapewnienia ich stałej obsługi wraz ze stworzeniem systemu szybkiego reagowania na objawy zagrożenia bezpieczeństwa. Efektem projektu ma być spadek przestępczości i wzrost poczucia bezpieczeństwa publicznego a także znaczące ograniczenie przestępczości nieletnich. Realizacja projektu jest prowadzona od 2005 roku, a koszt jest określany etapowo po sprecyzowaniu rozwiązań technicznych, w porozumieniu z Policją. Do 2009 roku zamontowano 8 kamer.
- Projekt B.2. Renowacja kompleksu klasztoru powizytkowskiego dla potrzeb Centrum Kultury** – jest przede wszystkim realizacją działania 2.2, ale także 1.2, 1.4 i 1.5. oraz 4.2. i 4.3. Realizatorem projektu jest Miasto Lublin we współpracy z Centrum Kultury i innymi instytucjami kulturalnymi. Projekt stanowi kontynuację prac renowacyjnych prowadzonych w latach 1995-2003. W latach 2005-2007 opracowano dokumentację techniczną na kompleksową renowację zespołu poklasztorowego. W wyniku projektu powierzchnia użytkowana na cele kultury wzrośnie o 133% a bryła klasztoru odzyska historyczne proporcje, przy czym planowana jest rekonstrukcja bryły dawnego kościoła. Ponadto teren dawnego ogrodu klasztorowego zostanie poddany pielęgnacji i poprawie zagospodarowania, uwzględniającego plac zabaw dla dzieci, galerię rzeźby plenerowej i niewielki parking dla niepełnosprawnych. Zabytkowa kapliczka na zamknięciu ul. Kollataja i zostanie poddana konserwacji a teren wokół niej obniżony do pierwotnego poziomu, z zagospodarowaniem placu przed głównymi wejściami do budynku. Koszt projektu jest szacowany na 47,6 mln zł, a jego realizacja powinna nastąpić w latach 2009-2011. Projekt ma zapewnione dofinansowanie w ramach POIS na poziomie 16,4 mln zł.
- Projekt B.3. Przebudowa ul. Narutowicza (od ul. Okopowej do ul. Głębokiej) wraz z ulicami przyległymi oraz adaptacja budynku przy ul. Narutowicza 32 na potrzeby Państwowej Szkoły Muzycznej II stopnia im T. Szeligowskiego** – Projekt realizuje działania 1.1, 1.2, 1.4 i 4.1, a jednocześnie umożliwia realizację działań 2.2, 3.1, 3.2, 3.3. i 4.4. w części dotyczącej ulic, natomiast w części dotyczącej Szkoły Muzycznej obejmuje działania 1.3, 1.5, 2.3, 4.2 i 4.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Miasto Lublin, działające w porozumieniu z dysponentami sieci infrastruktury podziemnej oraz właścicielami i użytkownikami przyległych nieruchomości. Efektem projektu będzie zasadnicza poprawa jakości przestrzeni publicznych, poprawa dostępności nieruchomości (i podmiotów gospodarczych), wzmocnienie oferty edukacyjnej i kulturalnej Lublina oraz poprawa bezpieczeństwa publicznego i ograniczenie problemów z parkowaniem. Projekt stanowić będzie kontynuację prac rozpoczętych w ramach programu PHARE 2000 ESC wykonanych na górnym odcinku ulicy Narutowicza. Szacowany koszt projektu wynosi 38 mln zł, a jego realizacja powinna nastąpić w latach 2010-2012. W przypadku trudności w finansowaniu projektu możliwa jest oddzielna realizacja części drogowej i adaptacji szkoły.
- Projekt B.4. Przebudowa ulic 3go Maja i Radziwiłłowskiej wraz ze skrzyżowaniami** – projekt istotnie wpływa na obsługę komunikacyjną rejonu Placu Litewskiego i strefy pieszej śródmieścia. Projekt realizuje działania 1.1, 1.2, 1.4 i 4.1, a jednocześnie umożliwia realizację działań 2.2, 3.1, 3.2, 3.3. i 4.4. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Miasto Lublin, działające w porozumieniu z dysponentami sieci infrastruktury podziemnej oraz właścicielami i użytkownikami przyległych nieruchomości. Szacowany koszt projektu wynosi 18 mln zł, a jego realizacja powinna nastąpić w latach 2009-2011.
- Projekt B.5. Rozwój Zakładu Doskonalenia Zawodowego przy ul. Królewskiej**, jako instytucji o zasięgu regionalnym oferującej możliwości rozwoju kwalifikacji zawodowych. Projekt polega na renowacji siedziby Zakładu i rozszerzeniu oferty szkoleń

dzięki lepszym warunkom lokalowym i poprawie wyposażenia (w tym pracownie komputerowe). Projekt realizuje działania 2.2, 1.2, 1.3 i 1.5. oraz 4.2. Realizatorem projektu i beneficjentem funduszy strukturalnych jest Zakład Doskonalenia Zawodowego, przy wsparciu władz samorządowych w regionie. Do 2008 roku zrealizowano około 50% zakresu robót budowlanych. Szacowany koszt projektu wynosi 1,5 mln zł, a jego realizacja prowadzona jest w latach 2007 – 2010.

- Projekt B.6. Aktywizacja Młodzieżowego Domu Kultury nr 2 przy ul. Bernardyńskiej** – polega na realizacji dwóch zadań o odrębnej specyfice: na pracach remontowych w obiekcie zabytkowym i na rozszerzeniu prowadzonego w nim Programu Wyrównywania Edukacji. Jest to więc realizacja działań 2.2, 4.2, i 4.3. Do 2008 roku wykonano najpilniejsze prace remontowe, w tym odgrzybienie budynku, finansowane z budżetu miasta. Formuła regularnej i długoterminowej (kilkuletniej) oferty kulturalno-edukacyjnej obejmuje rocznie ok. 400 dzieci, a dotyczy także integracji dzieci niepełnosprawnych, korzystania ze środków komunikacji elektronicznej oraz wspomagania relacji rodzinnych i społecznych (także przez kontakty z Uniwersytetem III wieku). Poza tym realizowane są projekty związane z organizacją wydarzeń artystycznych, edukacyjnych i kulturalnych i uczestnictwo w wydarzeniach i projektach o zasięgu miejskim i regionalnym. Zadania te realizowane są w ramach kosztów operacyjnych MDK nr 2. W planach przewiduje się dalsze prace remontowe (remont dachu i elewacji) a także uczestnictwo w projektach kulturalnych sprzyjających rozwojowi kulturalnemu i społecznemu dzieci i młodzieży, także związanych z planami rozbudowy miejskiej oferty kulturalnej w staraniach o tytuł Europejskiej Stolicy Kultury 2016. Realizatorem projektu jest MDK nr 2, ze wsparciem Miasta Lublin działającego jako prawny przedstawiciel tej instytucji. Szacowany koszt projektu w zakresie prac remontowych wynosi 1,0 mln zł, a prowadzony jest w latach 2006-2010.
- Projekt B.7. Rewaloryzacja Ogrodu Saskiego** – jako kontynuacja wieloetapowego programu prac, w którym najbliższe zamierzenia obejmują wymianę ogrodzenia parku i zmiany nawierzchni ścieżek i elementów wyposażenia, zgodnie z projektem rewaloryzacji Ogrodu. Projekt realizuje działania 1.2, 2.2 i 4.1. W 2006 roku zrealizowano wymianę ogrodzenia i wystroju architektonicznego przy głównym wejściu do Ogrodu za kwotę 0,6 mln zł. Szacowany koszt projektu wynosi 17 mln PLN, a jego realizacja zależy od możliwości finansowania.
- Projekt B.8. Termomodernizacja budynków przy ul. Bernardyńskiej 11 i Środkowej 13** – realizujący działania 1.3.1.5, 3.2 i 3.4. Dla budynku przy ul. Bernardyńskiej 11 projekt jest przygotowany dokumentacyjnie, a jego koszt jest szacowany na 1 mln zł. Dla drugiego budynku koszt jest oceniany wstępnie na 3 mln zł. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia z funduszy strukturalnych będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa Spółdzielca. Rozpoczęcie realizacji projektu jest możliwe od 2009 roku, lecz zależy przede wszystkim od finansowania.
- Projekt B.9. Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w zabudowie historycznej** – projekt ten realizuje wszystkie działania (od 3.1 do 3.4.) trzeciego celu operacyjnego oraz działania 1.3 i 4.1, będąc rozszerzeniem projektu A.4. na obszar śródmieścia już po wypracowaniu skutecznych zasad wspierania renowacji mieszkań. W założeniu jest długotrwałym mechanizmem finansowym uzupełniającym wykształcone mechanizmy rynkowe dla stymulowania inwestycji mieszkaniowych w zabudowie historycznej. Pomoc udzielana byłaby właścicielom budynków na podstawie umowy cywilno-prawnej i w oparciu o zatwierdzoną dokumentację kompleksowej renowacji budynku. Projekt ten wymaga podjęcia odrębnej uchwały Rady Miasta. Wobec pierwszeństwa dla kamienic staromiejskich, uruchomienie pełnej skali pomocy dla śródmieścia jest prawdopodobne nie wcześniej niż w 2012 roku. Spodziewana skala pomocy zostanie na podstawie dynamiki inwestycyjnej wypracowanej przez projekt A.4. na Starym Mieście.
- Projekt B.10. Centrum wielofunkcyjne przy ulicy Jasnej** – projekt dotyczy zabudowy niemal całego kwartału pomiędzy ulicami Wieniawska, Jasną, Ewangelicką i Partyzancką.

Powinien być realizowany przez „konsorcjum” zrzeszające wszystkich właścicieli gruntów w kwartale i ten podmiot powinien być beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych. Działania realizowane w projekcie to: 1.4. (szczególnie ważne z uwagi na deficyt miejsc parkingowych dla potrzeb administracji miasta i województwa), 2.4 i 4.4. Ponadto centrum stwarza szanse poprawy warunków lokalowych dla administracji miasta i regionu, co wpłynie na poprawę standardu funkcjonowania tych instytucji. Podstawowym elementem tego obiektu powinien być parking podziemny o skali określonej na podstawie rzetelnej analizy potrzeb dla obszaru zdefiniowanego w planie miejscowym. Przystąpienie do realizacji projektu wydaje się możliwe w latach 2012-15, a koszt w znacznej części zależeć będzie od uzgodnionego przez zainteresowanych programu użytkowego. Uchwalenie Planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części śródmieścia mogłoby znacznie przybliżyć realizację projektu.

- Projekt B.10a** Możliwe jest rozszerzenie projektu B.10. na przyległy teren między ulicami Wieniawską, Partyzancką, Spokojną i Tramecourta i ewentualną realizację „Ośrodka poszukiwań teatralnych dla Dzieci i Pedagoga” wg koncepcji Teatru im. H. Ch. Andersena, z kosztem szacowanym na 30.000 tys. zł. Zakres i program projektu zależy od ustaleń zainteresowanych inwestorów, a realizacja zależy od możliwości finansowania.
- Projekt B.11. Przebudowa ulicy Lipowej, wraz z ulicami lokalnymi** – zamykający ważny etap poprawy stanu sieci i głównych ulic w śródmieściu. Projekt będzie realizował działania 1.1, 1.2, 1.4 i 4.1, a jednocześnie umożliwi realizację działań 2.2, 3.1, 3.2, 3.3. i 4.4. Projekt realizowany jest przez Miasto Lublin w porozumieniu z właścicielami i użytkownikami przyległych nieruchomości. Projekt został zaawansowany przy realizacji Galerii Handlowej „Lublin Plaza”. Szacowany koszt projektu wynosi 6,0 mln zł, a jego realizację rozpoczęto w 2006 roku i będzie kontynuowana do 2012.
- Projekt B.12. Rewaloryzacja cmentarza przy ul Lipowej wraz ze skwerem przy wejściu** – dotyczy ogrodzenia cmentarza, pielęgnacji zieleni, poprawy nawierzchni ścieżek i oświetlenia, oraz sukcesywne prace renowacyjne przy zabytkowych nagrobkach, a także pielęgnację zieleni i urządzenie skweru przy ul. Lipowej przed wejściem na cmentarz, a także wejścia i parkingu od ulicy Obrońców Pokoju. Projekt realizuje działania 1.2, 1.4, 2.2 i 4.1. Koszt projektu jest szacowany na 3 mln zł, a jego realizacja przewidywana jest na lata 2007 – 2013.
- Projekt B.13. Rekompozycja zagospodarowania Placu Litewskiego** – dotyczy jednego z głównych placów Lublina, łączącego funkcje reprezentacyjne i rekreacyjne. Projekt realizuje działania 1.1, 1.2, 2.2 i 4.1. Plac był wielokrotnie przekształcany w historii miasta i wobec tego trudno o jednoznaczne wskazania wytycznych konserwatorskich, a i proporcje ważności obu wspomnianych funkcji placu nie są bezdyskusyjne. W efekcie dotychczasowe propozycje zagospodarowania placu nie znalazły aprobaty, a wyłonienie dalszych propozycji wymagać będzie prawdopodobnie przeprowadzenia konkursu na podstawie warunków uzgodnionych ze wszystkim stronami zaangażowanymi w tę inwestycję. W tej sytuacji termin realizacji projektu i określenie jego kosztów będzie możliwe dopiero po rozstrzygnięciu konkursu.
- Projekt B.14. Modernizacja przychodni Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego im. Jana Bożego przy ulicach Niecałej i Piłsudskiego** – długoterminowa inwestycja obejmująca remont elewacji i dachów zgodnie z wymogami architektonicznymi, likwidację barier architektonicznych dla niepełnosprawnych (winda dla niepełnosprawnych w przychodni przy ul. Niecałej), zagospodarowanie zieleni oraz urządzenie miejsc parkingowych dla pacjentów. Projekt realizuje działania 1.2, 1.3, 1.4. i 2.2. Programu dla śródmieścia.
- Projekt B.15. Przebudowa skrzyżowania Al. Solidarności, ul. 3go Maja i ul. Prusa** - będzie realizował działania 1.1, 1.2, 1.4 i 4.1, a jednocześnie umożliwi realizację działań 2.2, 3.1, 3.2, 3.3. i 4.4. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Miasto Lublin, działające w porozumieniu z dysponentami sieci infrastruktury podziemnej oraz właścicielami i użytkownikami przyległych

nieruchomości. Szacowany koszt projektu wynosi 7,0 mln zł, a jego termin realizacji zależy od możliwości finansowania.

- Projekt B.16. Przebudowa ul. Wesołej** – obejmuje budowę kanalizacji deszczowej, modernizację pozostałych sieci uzbrojenia w miarę potrzeb, oraz wymianę nawierzchni jezdni i chodników. Projekt będzie realizował działania 1.1, 1.2, 1.4 i 4.1, a jednocześnie umożliwi realizację działań 2.2, 3.1, 3.2, 3.3. i 4.4. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Miasto Lublin, działające w porozumieniu z dysponentami sieci infrastruktury podziemnej oraz właścicielami i użytkownikami przyległych nieruchomości
- Projekt B.17. „Kamienice Miasta”** – jako wieloetapowy projekt spółki o tej nazwie powołanej do renowacji kilkunastu nieruchomości zlokalizowanych w rejonie Starego Miasta lub jego otoczeniu. Ustalenia zakresu projektu, jego etapowania, i kosztów realizacji nastąpi po zakończeniu prac nad dokumentacją przygotowawczą i po opracowaniu programu działania w tym zakresie.
- Projekt B.18. Pałac Gubernialny na Placu Litewskim** – obejmuje renowację zabytkowego i reprezentacyjnego obiektu pałacowego, z zachowaniem jego obecnej funkcji – jako obiektu dydaktycznego UMCS. Projekt będzie realizował działania 1.3, 2.2 i 2.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie UMCS. Koszty szacowane są wstępnie na 30 mln zł. Ustalenie zakresu prac, kosztów projektu i terminu realizacji nastąpi po opracowaniu dokumentacji technicznej.
- Projekt B.19. Remont budynku Wydziału Pedagogiki i Psychologii przy ul. Narutowicza** – obejmuje renowację zabytkowego i reprezentacyjnego obiektu pałacowego, z zachowaniem jego obecnej funkcji – jako obiektu dydaktycznego UMCS. Projekt będzie realizował działania 1.3, 2.2 i 2.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie UMCS. Koszty szacowane są wstępnie na 35 mln zł. Ustalenie zakresu prac, kosztów projektu i terminu realizacji nastąpi po opracowaniu dokumentacji technicznej.
- Projekt B.20. Pałac Sobieskich przy ul. Bernardyńskiej** – projekt dotyczy kompleksowej renowacji zabytkowego zespołu pałacowego dla potrzeb dydaktycznych Kierunku Architektura i Urbanistyka Politechniki Lubelskiej. Projekt będzie realizował działania 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 oraz 2.2 i 2.4, a pośrednio także 2.1, 2.3, 4.1, 4.2 i 4.3, z podkreśleniem, że prowadzi on do rozszerzenia oferty edukacyjnej Lublina i zapewnienia mu dobrych warunków funkcjonowania i eksponowanej lokalizacji w mieście. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Politechnika Lubelska. Koszt projektu szacowany jest na 20 mln zł, a jego realizacja powinna nastąpić w latach 2010-2015. Ustalenie dokładnego zakresu prac, kosztów projektu i terminu realizacji nastąpi po opracowaniu dokumentacji technicznej.
- Projekt B.21. Renowacja zespołu klasztornego przy ul. Staszica** – projekt dotyczy wykonania pilnych prac zabezpieczających w kompleksie zabytkowym (osuszenia murów, wzmacnianie fundamentów i konstrukcji kościoła i budynków klasztornych), wykonania instalacji sanitarnej i ciepłowniczej, wymiany pokrycia dachów i remontu elewacji oraz prac konserwatorskich dotyczących wystroju kościoła i zabytków ruchomych, a także zagospodarowania terenów otwartych i zieleni wokół zabudowań klasztornych. W efekcie realizacji projektu funkcjonujące tam centrum formacji społecznej i kulturowej, stanowiące centrum wolontariatu, uzyska lepsze możliwości działania i oddziaływania na mieszkańców miasta, w szczególności młodzież akademicką. Projekt będzie realizował działania 1.1, 1.2 i 1.3, 2.2 oraz 4.3. Całkowity koszt projektu jest szacowany wstępnie na 5 mln zł. Szczegółowy zakres i koszty projektu będą znane po opracowaniu pełnej dokumentacji technicznej. Projekt jest w realizacji od 2007 roku, a tempo realizacji zależy od pozyskania środków na jego finansowanie.
- Projekt B.22. Renowacja pobrygidkowskiego zespołu klasztornego przy ul. Narutowicza** – projekt dotyczy przede wszystkim wykonania prac zabezpieczających w tym niemal najstarszym (1410 r.) zachowanym kościele Lublina (osuszenie,



wzmocnienie ścian, odwodnienie terenu, wymiany więźby dachowej i pokrycia dachu) oraz odkrycia i konserwacji polichromii we wnętrzu kościoła wraz ze stosowną rekompozycją wystroju wnętrza, z udostępnieniem dla zwiedzających części polichromii ponad sklepieniem, a ponadto obejmuje prace remontowo-adaptacyjne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie budynków klasztornych w ich funkcją edukacyjną oraz konserwację licznych zabytków ruchomych. Z uwagi na wartość historyczną kościoła i unikalność polichromii, projekt znacząco poszerzy ofertę turystyczną miasta. Projekt będzie realizował działania: 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 oraz 4.2 i 4.3. Całkowity koszt projektu jest szacowany wstępnie na 15 mln zł. Projekt może być gotowy do realizacji od 2009 roku, a termin rozpoczęcia i tempo realizacji zależą od pozyskania środków na jego finansowanie.

**Projekt B.23. Renowacja zespołu pomisjonarskiego przy ul. Wyszyńskiego 6** – projekt dotyczy zagospodarowania terenu i remontu elewacji zabytkowych budynków seminarium duchownego, w tym dawnego dworu Suchorabskich z unikalnym fryzem z rzeźbionymi medalionami, oraz ich adaptacji wraz z wyposażeniem jako ośrodka edukacyjno-formacyjnego dla duchowych wyznania rzymsko- i greko-katolickiego, realizującego także kontakty dwóch kultur narodowych (polskiej i ukraińskiej), i szerzej, między-kulturowych i międzynarodowych dzięki przygotowywaniu osób wyjeżdżających na misje do krajów całego świata. Projekt będzie realizował działania: 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 oraz 4.2 i 4.3. Całkowity koszt projektu jest szacowany wstępnie do 10 mln zł. Szczegółowy zakres i koszty projektu będą znane po opracowaniu pełnej dokumentacji technicznej o szerokim zakresie opracowań specjalistycznych i ekspertyz. Projekt może być gotowy do realizacji od 2010 roku, a termin rozpoczęcia i tempo realizacji zależą od pozyskania środków na jego finansowanie.

**Projekt B.24. Renowacja tkanki mieszkaniowej i otoczenia kamienic na posesjach przy ulicy Niecałej nr 6, 16 i 18 oraz przy ulicy 3 Maja 20** – projekt dotyczy poprawy standardów technicznych kamienic (wymiana sieci, remont części wspólnych budynków) oraz poprawy zagospodarowania działek i wizerunku przyległych przestrzeni publicznych w połączeniu z poprawą bezpieczeństwa publicznego dzięki monitoringowi nieruchomości i jej otoczenia. Projekt realizuje działania 1.2, 1.3, 1.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 i 4.1. Realizatorem projektu będą razem działające wspólnoty mieszkaniowe. Realizacja projektu (jego czas trwania i zakres szczegółowy) zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.

**Projekt B.25. Modernizacja obiektów Komendy Wojewódzkiej Policji przy ul. Narutowicza** – dotyczy modernizacji i przebudowy zespołu budynków Policji, poprawy zagospodarowania terenu wraz z parkingami, modernizacji uzbrojenia terenu i sieci w budynkach oraz zapewnienia stosownych zabezpieczeń. Projekt będzie realizował działania 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.4 i 4.1. Realizatorem projektu będzie Komenda Wojewódzka Policji w Lublinie. Ustalenie szczegółowego zakresu prac, kosztów projektu i terminu realizacji nastąpi po opracowaniu dokumentacji technicznej.

**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla śródmieścia.**

**5. Ocena realizacji programu**

(ta część zapisu podlega okresowej aktualizacji dokonywanej przez koordynatora)

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Wartość Projektu w mln zł
B.1.	Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych na terenie śródmieścia	Miasto Lublin + Policja	Zamontowano 8 kamer (50%)	Od 2005	Projekt w trakcie realizacji	0,2
B.2.	Renowacja kompleksu klasztoru powiżytkowskiego dla potrzeb Centrum Kultury	Miasto Lublin	5% Dokumentacja + dofinansowanie UE	2009-2011	(WPI) Rozpoczęcie prac budowlanych w 2009 r. jest realne. Trwa postępowanie przetargowe	47,6 w tym 16,4 mln z POiŚ
B.3.	Przebudowa ul. Narutowicza (od ul. Okopowej do ul. Głębokiej) wraz z ulicami przyległymi oraz Adaptacja budynku przy ul. Narutowicza 32 na potrzeby Państwowej Szkoły Muzycznej II stopnia im T. Szeligowskiego	Miasto Lublin	0%	2010-2012	(WPI) Końcowy etap opracowania dokumentacji Wnioskowanie o dofinansowanie w 2009 roku	40,0
B.4.	Przebudowa ulic 3go Maja i Radziwiłłowskiej wraz ze skrzyżowaniami	Miasto Lublin	Projekt gotowy dokumentacyjnie	2010-2011	(WPI) Wnioskowanie o dofinansowanie w 2009 roku	18,0
B.5.	Rozwój Zakładu Doskonalenia Zawodowego przy ul. Królewskiej	ZDZ	50%	2007-2010	Projekt w trakcie etapowanej realizacji ze środków własnych ZDZ	1,5
B.6.	Aktywizacja Młodzieżowego Domu Kultury nr 2 przy ul. Bernardyńskiej	Miasto Lublin	50%	2008-2010	Projekt w trakcie etapowanej realizacji	1,0
B.7.	Rewaloryzacja Ogrodu Saskiego	Miasto Lublin	32%	2006-2010	(WPI) Projekt w trakcie etapowanej realizacji	17,0
B.8.	Termomodernizacja budynków przy ul. Bernardyńskiej 11 i Środkowej 13	SM „Spółdzielca”	Dokumentacja	Od 2009	Projekt zależy od finansowania	4,0
B.9.	Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w zabudowie historycznej	Miasto Lublin	0%	b.d.	Projekt zależy od regulacji prawnych dot. Rewitalizacji	b.d.
B.10.	Centrum wielofunkcyjne przy ulicy Jasnej	Do ustalenia	0%	b.d.	Projekt uzależniony od współpracy właścicieli gruntów; wskazany plan miejscowy	b.d.
B.10a	Rozszerzenie projektu na sąsiedni kwartał	Do ustalenia	0%	b.d.	Projekt uzależniony od źródeł finansowania, programu użytkowego i planu miejscowego	b.d.
B.11.	Przebudowa ulicy Lipowej, wraz z ulicami lokalnymi	Miasto Lublin	60%	Od 2006	W trakcie etapowanej realizacji. Zależy od współdziałania z sąsiednimi inwestorami	6,0
B.12.	Rewaloryzacja cmentarza przy ul Lipowej wraz ze skwerem przy wejściu	Miasto Lublin + administracja cmentarza	30%	2007-2013	W trakcie etapowanej realizacji.	3,0

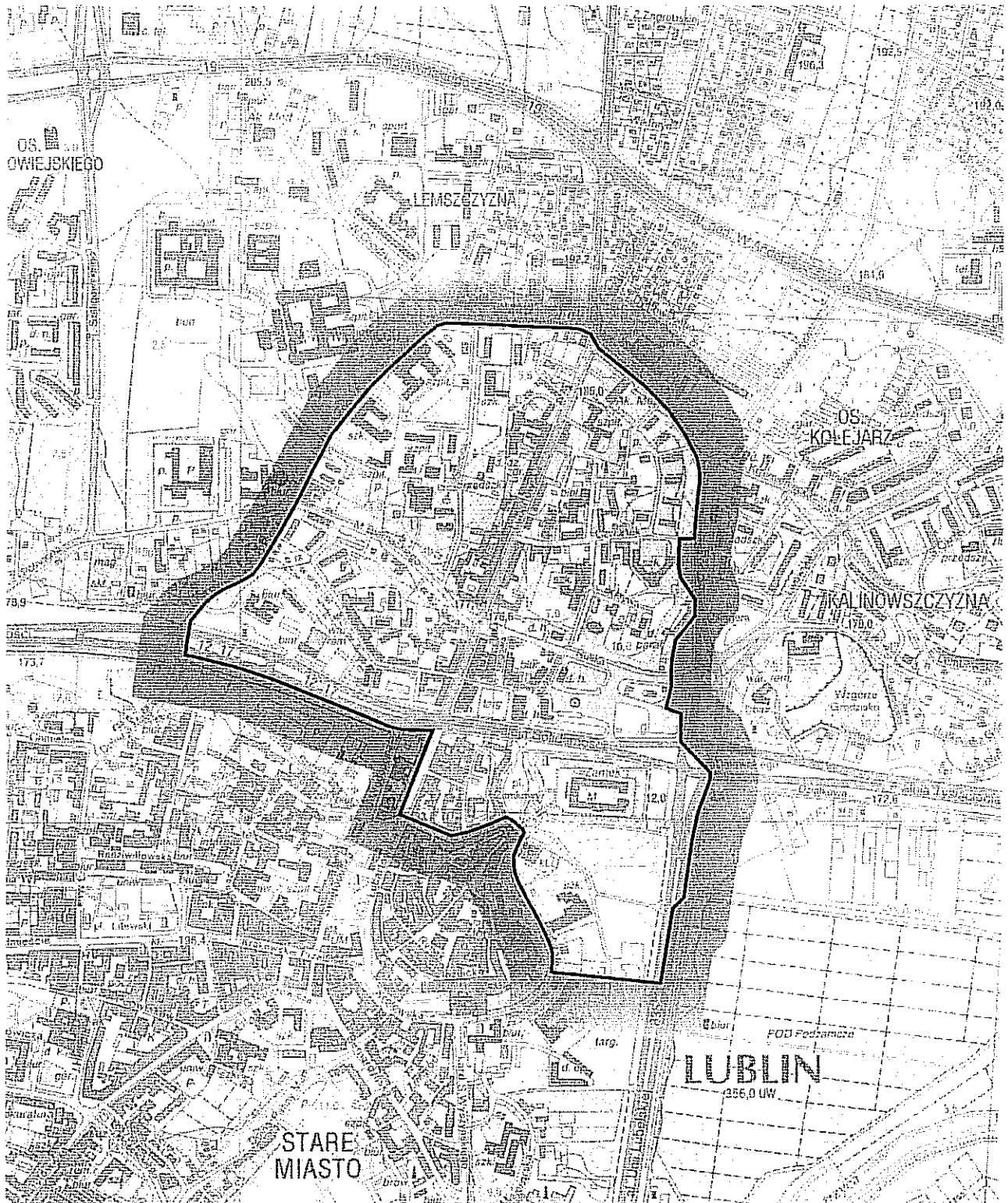
## PROGRAM REWITALIZACJI dla Lublina

## B. Śródmieście

B.13.	Rekompozycja zagospodarowania Placu Litewskiego	Miasto Lublin	0%	b.d.	Konkurs architektoniczny (w przygotowaniu) określi program, zakres i koszt projektu	b.d.
B.14.	Modernizacja przychodni Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego im. Jana Bożego przy ulicach Niecałej i Piłsudskiego		b.d.			b.d.
B.15.	Przebudowa skrzyżowania Al. Solidarności, ul. 3go Maja i ul. Prusa	Miasto Lublin	0%	b.d.		7,0
B.16.	Przebudowa ul. Wesolej	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
B.17.	„Kamienice Miasta”	Spółka z o.o. „Kamienice Miasta”		b.d.		b.d.
B.18.	Pałac Gubernialny na Placu Litewskim	UMCS	0%		Projekt zależy od finansowania	30,0
B.19.	Remont budynku Wydziału Pedagogiki i Psychologii przy ul. Narutowicza	UMCS	0%		Projekt zależy od finansowania	35,0
B.20.	Pałac Sobieskich przy ul. Bernardyńskiej	Politechnika Lubelska	Opracowanie dokumentacji w toku	2010-2015	Projekt przygotowywany do realizacji w ramach PORPW	20,0
B.21.	Renowacja zespołu klasztorowego przy ul. Staszica		30%	Od 2007	Projekt zależy od finansowania	5,0
B.22.	Renowacja pobrygidkowskiego zespołu klasztorowego przy ul. Narutowicza		0%		Projekt zależy od finansowania	15,0
B.23.	Renowacja zespołu pomisjonarskiego przy ul. Wyszyńskiego 6	Archidiecezja Lubelska	0%		Projekt zależy od finansowania	10,0
B.24.	Renowacja tkanki mieszkaniowej i otoczenia kamienic na posesjach przy ulicy Niecałej nr 6, 16 i 18 oraz przy ulicy 3 Maja 20	Wspólnoty mieszkaniowe		2007-2012		1,5
B.25.	Modernizacja obiektów Komendy Wojewódzkiej Policji przy ul. Narutowicza	KW Policji				

**C. Podzamcze i Czwartek**

Załącznik graficzny nr 4.



## 1. Diagnoza stanu

### 1.1. Dane ogólne:

- o Powierzchnia – **75 ha**, co stanowi 0,5 % powierzchni miasta
- o Liczba mieszkańców – **7061** (dane WUS z 2007 r.), co stanowi 2,05% ludności miasta
- o Liczba obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków – **11**
- o Liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą - **882** (dane WUS z 2007r.)
- o Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **948** (dane z 2008 r.)
- o Liczba bezrobotnych – **291**(dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- o Liczba przestępstw – **613** (dane Policji za 2007 rok)

Wskaźniki	jednostki	Podzam- cze i Czwartek	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubieszczyny
poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	12,49	11,49	< 6,9
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	3,76	3,41	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	86,81	42,8	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	134,26	79,6	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	Ok. 80	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	Ok. 95	Ok. 85	> 85,8

### 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Obszar ten obejmuje teren osady targowej Czwartek, sięgającej początków osadnictwa wczesnośredniowiecznego, oraz terenów dawnego miasta żydowskiego u podnóża wzgórza zamkowego. Historia tej części Lublina nie jest zbadana na tyle, na ile zasługują dobrze uzasadnione hipotezy historyków oparte o znane dotychczas, dość skąpe przekazy źródłowe. Część Podzamcza uległa podczas wojny całkowitemu wyburzeniu i na tym miejscu powstało w latach 1945-54 założenie urbanistyczne obecnego Placu Zamkowego oraz tereny zieleni wokół Zamku. Ulice: Kowalska, Furmańska, Cyrulicza, Lubartowska, Nadstawna, Targowa i Nowy Plac Targowy są pozostałością dawnego zespołu urbanistycznego miasta żydowskiego z zachowanym na ogół dawnym charakterem zabudowy a nawet pojedynczymi znaczącymi zabytkami (dzięki aktywizacji gminy żydowskiej budynek dawnej jeshiwy i studnia na placu manewrowym mogą odzyskać swoje pierwotne znaczenie przestrzenne). Niestety stan większości tej zabudowy jest bardzo zły, przede wszystkim z powodu ponad półwiecznych zaniedbań w remontowaniu tego zasobu. Nawet zabudowa powojenna przy Placu Zamkowym świadczy o tych zaniedbaniach, tym bardziej, że w latach 80tych dachówkę kryjącą tamte domy zastąpioną tandetną blachą cynkową, obecnie już widocznie zużyta.

Przebieg Alei Tysiąclecia rozdzielił ten obszar i do reszty zagubił jego charakter. Wzdłuż tej drogi tranzytowej, a w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowej cerkwi zlokalizowano rozległe dwa dworce autobusowe, których znacząca część stanowią parkingi dla autobusów i dwa obszerne

placze manewrowe. Z uwagi na budowę obwodnicy Lublina planowaną w latach 2008-2012 należy się liczyć z zasadniczą zmianą charakteru i skali ruchu drogowego w tej dzielnicy. Powstaje możliwość przekształcenia tej arterii komunikacyjnej w reprezentacyjną aleję śródmiejską. Zmiany w układzie drogowym może wywołać także realizacja węzła transportu zbiorowego w rejonie dworca kolejowego – oznacza ona bowiem przeniesienie głównego dworca komunikacji autobusowej w sąsiedztwo dworca PKP. Te dwie zmiany stwarzają szanse na dokonanie radykalnych zmian jakościowych w zagospodarowaniu Podzamcza.

Jest to o tyle istotne, że przestrzeń dna doliny wypełniona jest obiektami handlowymi o różnej skali (od kiosków handlowych i kompleksu stoisk targowych po duże hale obiektów handlowych, które (z jednym wyjątkiem) są obiektami tymczasowymi o bardzo niskiej jakości funkcjonalnej i przestrzennej. Sieć uliczna pomiędzy tymi obiektami jest niemal zawsze wypełniona parkującymi gęsto i bezładnie samochodami. Chaos przestrzenny tego obszaru jest dominującym wrażeniem – doskonale widocznym ze wzgórza zamkowego. Witalność tego miejsca wydaje się bardzo płytka, skoro w ciągu ostatnich 20 lat gospodarki rynkowej nie przyniosła trwałych inwestycji. Przyczyną tego jest trudna sytuacja własnościowa, ale, w większym stopniu, brak wizji przekształcenia tego obszaru. W efekcie oferta handlowa tego miejsca powoli traci na atrakcyjności na rzecz lepiej dostępnych nowych kompleksów handlowych na obrzeżach Lublina. Zabudowa wzgórza Czwartek, pomimo niewątpliwych walorów historycznych i krajobrazowych pozostaje w cieniu aktywności handlowej Podzamcza. Stan zaniedbań remontowych dominuje i w tej części. Skutkiem tego jest niski standard mieszkań i związana z tym postępująca degradacja społeczna dzielnicy, wpływająca negatywnie na wizerunek całej dzielnicy. Licznie występują problemy społeczne, z których te o charakterze ekonomicznym są rozwiązywane częściej przez prace doraźne niż znajdowanie trwałych źródeł dochodu. Wśród społeczności lokalnej dominuje niski poziom oczekiwań i przyzwyczajenie do niedogodności płynących z sąsiedztwa funkcji targowych. W nieco lepszej sytuacji jest społeczność zamieszkująca zespół nowszej zabudowy z lat 60tych XX wieku na wschodnim obrzeżu wzgórza, ale i tam konieczne jest podjęcie prac modernizacyjnych, wsparcie dla rosnącej grupy osób starszych i poprawa zagospodarowania terenów przydomowych. Bliskie sąsiedztwo obu środowisk stwarza pewne szanse na zapobieganie społecznej degradacji uboższemu z nich, o ile nastąpi integracja mieszkańców wokół procesów zmian w dzielnicy. Ważną grupą jest też społeczność osób prowadzących działalność gospodarczą – w znaczącej liczbie jako rodzinne mikroprzedsiębiorstwa. Zachowanie miejsc pracy o tej formie jest dla nich ochroną jedynej formy utrzymania rodziny – a liczbę takich rodzin należy oszacować na ok. 1000. Dlatego też jakiegokolwiek zmiany muszą zdobyć akceptację tej grupy w sensie zapewnienia ciągłości aktywności gospodarczej i racjonalnego poziomu przypisanego jej udziału w kosztach przekształceń.

W stosunku do stanu dzielnicy w 2005 roku nastąpiła pewna poprawa bezpieczeństwa publicznego wynikająca z wprowadzenia monitoringu i obserwowanego „uspokojenia” dynamiki handlu na Podzamczu. Likwidacja działalności PZU w budynku przy ul. Nadstawnej nieco zmniejszyła potrzeby parkowania, nastąpiło też pewne uregulowanie komunikacji mikrobusowej redukujące wrażenie chaosu. Zmiany te są jednak jedynie zmniejszeniem uciążliwości. Uregulowanie własności terenu należącego do dworca PKS otworzyło możliwości inwestowania na terenach o zdefiniowanym stanie prawnym, ale dotychczasowe próby porozumienia między właścicielami terenu nie okazały się wystarczająco skuteczne, aby umożliwić kompleksowe przekształcenie zagospodarowania terenu. W 2008 roku, na podstawie analiz urbanistycznych i dwóch wariantów zagospodarowania Podzamcza, otwarto dyskusję nad zdefiniowaniem przestrzennych przekształceń, jednak jej przebieg nie doprowadził jeszcze do konkretnych ustaleń.

**1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza**

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobra lokalizacja w mieście</li> <li>▪ Walory krajobrazowe i punkty widokowe na Stare Miasto</li> <li>▪ Dobre warunki dojazdu samochodowego (także transportu publicznego) z regionu i z innych części miasta</li> <li>▪ Atrakcyjna krajobrazowo i funkcjonalnie tradycyjna tkanka miejska</li> <li>▪ Obecność kilku zabytków znaczących dla wielo-kulturowych tradycji miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bogata oferta handlowo-usługowa adresowana do mieszkańców regionu</li> <li>▪ Tradycyjny obszar aktywności drobnych przedsiębiorców z miasta i regionu (targowisko + zakłady rzemieślnicze)</li> <li>▪ Dobry kontakt z regionem dzięki powiązaniom autobusowym</li> <li>▪ Oferta gospodarcza dla nabywców wiejskich o niższym poziomie dochodów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobra dostępność do usług publicznych (szkół, usług zdrowia itp.) i komercyjnych</li> <li>▪ Obszar styku zakorzenionych regionalnie tradycji i religii</li> <li>▪ Znaczące zaangażowanie mieszkańców w aktywność gospodarczą wokół targowisk</li> <li>▪ Mocne poczucie więzi sąsiedzkich</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niedostateczna liczba miejsc postojowych</li> <li>▪ Kolidują przestrzenna Alei Tysiąclecia z tradycyjnym układem urbanistycznym</li> <li>▪ Konieczność ograniczenia funkcji o dużych kubaturach z uwagi na harmonijność kształtowania zabudowy</li> <li>▪ Nasłonecznienie i komfort akustyczny mieszkań miejscowo niekorzystny</li> <li>▪ Niedobór zieleni przydomowej i przyulicznej i niedostateczna dbałość o zieleni istniejącą</li> <li>▪ Niska jakość przestrzeni publicznych – zwłaszcza intensywnie użytkowanych (targowiska i okolice)</li> <li>▪ Brak badań archeologicznych w miejscu najstarszej osady</li> <li>▪ Brak planu miejscowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dekapitalizacja znacznej liczby posesji</li> <li>▪ Problemy ze współwłasnościami</li> <li>▪ Niewystarczająca informacja dla potencjalnych inwestorów (brak planu miejscowego)</li> <li>▪ Tendencja do utrwalania tymczasowych form zainwestowania o niskim standardzie funkcjonalnym</li> <li>▪ Chaotyczne i nieefektywne zagospodarowanie terenów o wysokim potencjale gospodarczym (dworzec PKS i otoczenie)</li> <li>▪ Niedostateczna ilość miejsca dla drobnych form handlu</li> <li>▪ Wysokie opłaty targowe</li> <li>▪ Roszczenia gruntów do negocjacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tendencja do korzystania z doraźnych form zarobkowania</li> <li>▪ Obniżający się standard mieszkań wywołany „luką remontową” starej zabudowy</li> <li>▪ Problemy społeczne wynikające z koncentracji wykluczenia społecznego</li> <li>▪ Złe warunki dla rekreacji dzieci i osób starszych</li> <li>▪ Niski poziom bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Uciążliwość intensywnej aktywności gospodarczej targowisk wobec funkcji mieszkalnych</li> <li>▪ Brak aktywnych placówek kultury</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lepsze wykorzystanie terenów o dużej atrakcyjności komercyjnej</li> <li>▪ Poprawa kontekstu widokowego i przestrzennego Starego Miasta</li> <li>▪ Znaczące zmniejszenie uciążliwości ruchu po wybudowaniu obwodnicy Lublina – możliwość zmiany charakteru tej drogi na aleję śródmiejską</li> <li>▪ Powstanie ośrodka handlu o specyfice atrakcyjnej dla mieszkańców miasta, regionu i dla turystów</li> <li>▪ Uczytelnienie biegu Czechówki w układzie zagospodarowania</li> <li>▪ Poprawa zagospodarowania terenów towarzyszących funkcjom mieszkalnym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stopniowy wzrost potencjału ekonomicznego dzięki wzrostowi zamożności tradycyjnej klienteli</li> <li>▪ zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ rozszerzenie oferty handlowo-usługowej</li> <li>▪ rozwój usług towarzyszących turystyce</li> <li>▪ stworzenie ośrodka promocji regionalnych produktów rzemiosła i form nieprzemysłowych</li> <li>▪ możliwość rozwoju ośrodka wzornictwa (moda, rzemiosło artystyczne, wystroje wnętrz itp.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poprawa i stabilizacja sytuacji materialnej mieszkańców</li> <li>▪ samo-zatrudnienie i nowe miejsca pracy w rzemiośle artystycznym i twórczości rodzimej w oparciu o popyt wywołany turystyką</li> <li>▪ poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ poprawa zdrowotności mieszkańców</li> <li>▪ oferta gospodarcza dostosowana do wymogów mniej zamożnych grup społecznych regionu</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ utrata walorów krajobrazowych w wyniku wprowadzenia sztamkowej zabudowy i przekroczenia skali zabudowy</li> <li>▪ utrwalenie chaotycznych form zagospodarowania</li> <li>▪ zablokowanie rozwoju przez inwestycje wielko-kubaturowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wyparcie obecnych form aktywności gospodarczej przez dużych inwestorów komercyjnych</li> <li>▪ upadek wielkiej liczby małych przedsiębiorstw rodzinnych</li> <li>▪ utrata tradycyjnej klienteli na rzecz innych miast regionu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wzrost zagrożenia bezrobociem przez dużych wypieranie drobnej przedsiębiorczości</li> <li>▪ zanik integracji społecznej</li> <li>▪ spadek bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>

## 1.4 Wnioski

1.4.1 Podstawowym powodem objęcia tego obszaru Programem Rewitalizacji jest chaos zagospodarowania przestrzennego kompromitujący dla całego wizerunku miasta oraz 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, zagrożenie wyłudzeniami haraczu od kupców na targowiskach i w okolicy), a także możliwość uruchomienia przekształceń w oparciu o istniejące rezerwy terenowe.

1.4.2 Przekształcenia obszaru Podzamcza wymagają podjęcia procesu wielostronnych uzgodnień z właścicielami terenu i z wszystkimi przedsiębiorcami – efektem tych uzgodnień powinien być plan miejscowy opracowany w granicach określonych ulicami: Lubartowską, Ruską (wraz z terenami przyległymi do skarpy wzgórza Czwartek), Aleją Unii Lubelskiej i Aleją Tysiąclecia i porozumienie (list intencyjny) dotyczące scenariusza realizacji zmian i ich finansowania. Zapewnienie ciągłości handlu dla drobnych przedsiębiorców, zrównoważenie potrzeb parkingowych, zdefiniowanie kosztów inwestycji i wymóg zdefiniowania kompozycji przestrzennej odpowiedniej dla kontekstu przestrzennego (określonego m.in. przez Stare Miasto, wzgórze zamkowe i wzgórze Czwartek) wymagają zastosowania wysokiej dokładności tego planu miejscowego – zbliżonej do koncepcji architektoniczno-przestrzennej. Konieczność wielostronnych uzgodnień z właścicielami i użytkownikami nie pozwala na przeprowadzenie konkursu architektoniczno-urbanistycznego w tym zakresie, co byłoby uzasadnione z uwagi na eksponowaną lokalizację. (nie wyklucza to jednak konkursów na elementy tego planu przeprowadzonych na podstawie jego ustaleń).

1.4.3 Spodziewany spadek uciążliwości ruchu kołowego dzięki wybudowaniu obwodnicy miejskiej otworzy drogę do zasadniczej przebudowy charakteru Alei Tysiąclecia – z możliwością redukcji parametrów technicznych drogi, wprowadzenie szpalerów zieleni przyulicznej przekształcających dotychczasową trasę komunikacyjną w reprezentacyjną aleję śródmiejską.

1.4.4 Do czasu opracowania planu miejscowego możliwe są prace modernizujące wykształcony układ uliczny w dzielnicy, remonty kamienic i odnawianie ich elewacji i dachów, a nawet uzupełnienia zabudowy zdefiniowanych już kwartałów zabudowy.

1.4.5 Omawiany teren powinien być objęty programem kompleksowych badań nad historią miasta, (wg opisu we wniosku 1.3.6. rozdziału „Stare Miasto”), a w tym szczególnie programem badań archeologicznych wyprzedzających znacznie proces przekształceń.

1.4.6 Plany miejscowe dla pozostałej części Podzamcza (od ulicy Kowalskiej i Wodopojnej do Alei Tysiąclecia) i dla wzgórza Czwartek powinny zostać opracowane w dokładności zbliżonej do planów dla obszaru śródmieścia i na podstawie szczegółowych uzgodnień z właścicielami i użytkownikami terenu.

1.4.7 Wobec znacznej skali problemów społecznych w dzielnicy działania priorytetowe powinny dotyczyć uzupełnienia infrastruktury społecznej – a w tym tworzenia warunków do rekreacji dla wszystkich grup wiekowych i uprawiania sportu (zwłaszcza dla młodzieży), rozwinięcia oferty kulturalnej i edukacyjnej (biblioteka, ośrodek kultury, centrum dla wolontariuszy i działań samopomocowych, świetlice socjoterapeutyczne, ale także np. ośrodek doradztwa dla mikrobiznesu, szkolenia rzemiosł artystycznych itp.)

1.4.8 Problem poprawy standardów mieszkań w starej zabudowie dzielnicy jest tu równie poważny jak w śródmieściu i porównywalny z sytuacją w rejonie ul. Zamojskiej. Poprawa standardów użytkowych mieszkań wraz ze wspieraniem renowacji zasobów mieszkaniowych jest



niezbędnym obszarem interwencji programowych, pomimo tego, że presja na wypieranie funkcji mieszkaniowych nie jest tu tak widoczna jak w śródmieściu i na Starym Mieście.

1.4.9 Lokalizacja przy drodze tranzytowej i w sąsiedztwie Starego Miasta wskazuje na możliwość rozszerzenia lokalnej oferty o obsługę ruchu turystycznego i ofertę handlową dla turystów (upominki, rzemiosło artystyczne, „specjały” regionalne, ale też baza noclegowa o standardzie popularnym – odpowiedniki „Domu Turysty”). Ten obszar gospodarczy stwarza szansę dla stworzenia „klastra” o zasięgu regionalnym, korzystającego też ze stoisk targowych.

1.4.10 Niezależnie od powyższych możliwości obszar i ofertę targowiska należy utrzymać jako dostosowaną do potrzeb i możliwości mniej zamożnych grup społecznych z miasta i z regionu, i dostępny dzięki komunikacji zbiorowej – jest to bowiem wielowiekowa tradycja miejsca z wykształconymi strukturami regulacji popytu i podaży. Ze względu na sezonowe wahania w specyfice tego handlu konieczne jest jednak utrzymanie ochrony dla oferty handlu świeżymi owocami i warzywami, co z kolei powinno przyciągać klientów o wyższej zamożności poszukujących surowców kulinarnych, w tym także turystów.

1.4.11 Bardzo ważnym aspektem rewitalizacji obszaru jest ochrona zabytków, podniesienie jego walorów krajobrazowych, oraz ochrona i pielęgnacja zieleni towarzyszącej zabudowie. Z uwagi na ekspozycję widokową dzielnicy zarówno ze Wzgórza Zamkowego jak i ze wzgórza Czwartek, konieczna jest dbałość o poprawę wrażeń widokowych z tych dwóch punktów ekspozycji, a w tym dbałość o jakość estetyczną dachów i tzw. „piątej elewacji” istniejącej i wprowadzanej zabudowy.

## 2 Cele i działania Programu dla Podzamcza i Czwartku

Podzamcze i Czwartek jako części miasta bezpośrednio przyległe do Starego Miasta i śródmieścia stanowią naturalny obszar rozwoju centrum miasta. Obecny stan zainwestowania daje szansę na istotne zwiększenie efektywności wykorzystania terenów Podzamcza i radykalny rozwój jakościowy całego obszaru. **Cel główny** został więc określony następująco:

### **Jakościowe przekształcenie zagospodarowania i funkcjonowania gospodarczego i społecznego dzielnicy, z poszanowaniem zabytków i walorów krajobrazu miejskiego**

Konieczność przekształceń zagospodarowania wynika z obecnego stanu, który szkodzi wizerunkowi miasta. Ekspozycja widokowa i sąsiedztwo Starego Miasta przesądzają o tym, zasadniczym celem jest przede wszystkim poprawa jakości zainwestowania, a wprowadzanie nowej zabudowy i zwiększanie programu użytkowego dzielnicy jest wtórne w stosunku do zamierzonej poprawy jakości. Ważne jest też to, że poprawa ma dotyczyć nie tylko zagospodarowania, zabudowy i urządzenia tego obszaru, ale także społecznych i gospodarczych aspektów życia dzielnicy. Wzgórze Czwartek, poza własnymi dobrze eksponowanymi zabytkami, dysponuje także walorem prezentowania wyjątkowo atrakcyjnego widoku na panoramę lubelskiego kompleksu zabytków. Dlatego właśnie podstawowym odniesieniem przy ocenie przestrzennych skutków przekształceń powinny być względy zachowania walorów zabytkowych i relacji widokowych, jako fundamentu atrakcyjności dzielnicy i jej lokalizacji.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Rozwój funkcji ważnych dla rangi Lublina w regionie, w Polsce i w Europie</b>
<b>Działanie 1.1.</b>	Prowadzenie i publikowanie badań dotyczących historii i współczesności Lublina (analogicznie do działania 2.1 dla Starego Miasta)
<b>Działanie 1.2.</b>	Renowacja obiektów zabytkowych
<b>Działanie 1.3.</b>	Remonty elewacji i dachów budynków zgodnie z wymogami konserwatorskimi i uwarunkowaniami krajobrazu miasta
<b>Działanie 1.4.</b>	Wspieranie wydarzeń kulturalnych (koncertów, targów, festiwali) o randze lokalnej, regionalnej, krajowej i międzynarodowej

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Przekształcenie obszaru handlowego Podzamcza zgodnie z wielostronnym porozumieniem zainteresowanych grup</b>
<b>Działanie 2.1.</b>	Ochrona aktywności dotychczasowych małych przedsiębiorstw rodzinnych podczas i po przekształceniach (jako założenie do scenariusza zmian, zapobiegające bezrobociu i promujące samozatrudnienie)
<b>Działanie 2.2.</b>	Wzmacnianie oferty handlowej targowiska (oferta dla turystów, świeża i zdrowa żywność, gwarancje jakości)
<b>Działanie 2.3.</b>	Stopniowa przebudowa przestrzeni handlowych
<b>Działanie 2.4.</b>	Promocja produktów regionalnych i innowacyjność oferty (wzornictwo, promocja „klastrow”) oraz inne formy współdziałania przedsiębiorców

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa obsługi komunikacyjnej i technicznej</b>
<b>Działanie 3.1.</b>	Zapewnienie miejsc parkingowych stosownie do skali potrzeb wynikających z aktywności gospodarczej
<b>Działanie 3.2.</b>	Usprawnienie i przekształcenia jakościowe urządzeń terenowych dla transportu zbiorowego (przystanki, poczekalnie, system przesiadkowy, kasy biletowe itp.)
<b>Działanie 3.3.</b>	Poprawa jakości przestrzeni publicznych i modernizacja sieci ulicznej wraz z uzbrojeniem podziemnym
<b>Działanie 3.4.</b>	Udostępnienie dzielnicy dla komunikacji rowerowej

<b>Cel operacyjny 4</b>	<b>Poprawa środowiska zamieszkania i warunków życia</b>
<b>Działanie 4.1.</b>	Renowacja (lub jej wspieranie) części mieszkalnej kamienic (jako likwidowanie bariery ekonomicznej dla renowacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – wprowadzanie rozwiązań systemowych wypracowanych na Starym Mieście)
<b>Działanie 4.2.</b>	Poprawa standardów użytkowych mieszkań
<b>Działanie 4.3.</b>	Poprawa bezpieczeństwa publicznego
<b>Działanie 4.4.</b>	Rozwój infrastruktury społecznej dla potrzeb mieszkańców (modernizacje szkół i innych obiektów użyteczności publicznej, tworzenie i rozwój bibliotek i ośrodków kultury, rozwój sieci obiektów oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych itp.)
<b>Działanie 4.5.</b>	Zagospodarowanie i pielęgnacja terenów zielonych (od zieleni publicznej po przydomową)

**Projekt lub zadanie inwestycyjne jest zgodne z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla Podzamcza i Czwartku jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru, a**

**ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

W rozdziale 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych zdefiniowanych w 2005 roku oraz uzupełnionych w trakcie aktualizacji dokonanej w 2009 roku wraz z ich charakterystyką.

### **3 Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla Podzamcza i Czwartku**

3.1. **Szczegółowa koncepcja zagospodarowania przestrzennego** terenu między ulicą Lubartowską i Ruską, Aleją Unii Lubelskiej i Aleją Tysiąclecia, jako zapis uzgodnień wszystkich zainteresowanych stron i dokument koordynujący przygotowanie dokumentacji szczegółowych. Koncepcja ta powinna uzyskać rangę prawną **planu miejscowego** o dużej dokładności ustaleń, uzupełnionego ramowym kosztorysem, podziałem zadań i harmonogramem inwestycji potwierdzonym formą listu intencyjnego podpisanego przez właścicieli gruntów, przedsiębiorców, służby konserwatorskie i Miasto Lublin. Jednym z ważnych celów tego dokumentu winna być organizacja procesu przekształceń i identyfikacja interesów indywidualnych, grupowych i publicznych. Innym celem jest zapisanie standardów jakościowych obsługi i metody zapewnienia stosownej liczby miejsc parkingowych i innych warunków od których zależy zapewnienie prawidłowego funkcjonowania obszaru. Opracowanie to może być podstawą dla powołania spółki lub konsorcjum realizującego zadanie przebudowy obszaru w trybie partnerstwa prywatno-publicznego – w takim przypadku realizacja procesu uzyska gwarancje prawno-instytucjonalne w oparciu o zdefiniowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Bez powołania takiej struktury proces może być koordynowany przez dokument tegoż planu miejscowego i list intencyjny, ale z ograniczoną możliwością realizacji harmonogramu przekształceń i zobowiązań wszystkich stron porozumienia.

3.2. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, w układzie porównywalnym z zestawieniem opracowanym w dokumentacji z 1995 roku (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Bank danych o pracach renowacyjnych prowadzonych w budynkach od momentu rozpoczęcia realizacji Programu rewaloryzacji (ok. 1970), w tym rejestr obiektów w złym stanie technicznym.
- Aktualizowana corocznie inwentaryzacja zieleni
- Analiza sytuacji społecznej mieszkańców
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych dla budynków, posesji, kwartałów i całego zespołu
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

3.3. Opracowanie dalszych **planów miejscowych** obejmujących pozostałe części omawianego obszaru, a mianowicie: wzgórze Czwartek (teren na północ i zachód od granic planu opisanego w punkcie 3.1.) oraz wzgórze Zamkowe z otoczeniem (teren Alei Tysiąclecia i terenów do niej przyległych od strony południowej). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Charakter i standardy jakości dla przestrzeni publicznych (w tym dla przekształcenia Alei Tysiąclecia na reprezentacyjną aleję śródmiejską po uruchomieniu obwodnicy)
- Charakter zabudowy działek i kwartałów (z wyszczególnieniem obiektów zabytkowych i specyficznych elementów zagospodarowania)
- Wymogi konserwatorskie o dokładności odpowiadającej aktualnemu stanowi wiedzy i wymogi związane ze wskazanym zakresem i trybem uzupełnienia stanu badań
- Charakterystyka formy i materiałów pokrycia dachów oraz ilość, wielkość i charakteru lukarn i/lub okien połaciowych
- Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące szyldów, tablic pamiątkowych itp.)
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i inne parametry obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, stacje trafo, wymiennikownie, inne urządzenia techniczne)
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem charakteru użytkowania, minimalnych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, zieleni przydomowej i urządzeń dla mieszkańców

Dla uruchomienia szerzej skali inwestycji istotne jest uspołecznienie procesu planowania i dostosowanie formy ustaleń do wymogów sprawnej obsługi inwestorów.

3.4. **Program zarządzania dziedzictwem historycznym**, w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych, opracowany zgodnie z wytycznymi UNESCO, (w ramach projektu HerO – w programie URBACT II) – definiujący specjalistyczne aspekty renowacji i ochrony zabytków oraz zasady ich wykorzystania dla budowania atrakcyjności turystycznej i kulturowej.

3.5. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w obszarze Podzamcza i Czwartku, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Dzielnicy, kupców i innych przedsiębiorców, kluczowych inwestorów, instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.

3.6. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.

3.7. **Koordinator rewitalizacji Podzamcza i Czwartku** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:

- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
- stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
- pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
- organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
- monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
- przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015

- Projekt C.1. Modernizacja ul. Czwartek** – realizuje działania 3.3, 3.4. i 4.3. oraz umożliwia realizację działania 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Miasto Lublin, działające w porozumieniu z dysponentami sieci infrastruktury podziemnej oraz właścicielami i użytkownikami przyległych nieruchomości. Szacowany koszt projektu jest szacowany na 1.000 tys. PLN. Termin realizacji projektu nie został ustalony i nie wynika z realizacji innych zamierzeń.
- Projekt C.2. Remont dachów i elewacji zespołu budynków przy Placu Zamkowym** – realizuje działania 1.2, 1.3, 1.4 i 4.1. Realizatorem projektu będzie zarządca nieruchomości (ZNK), a beneficjentem wsparcia i podmiotem współ-finansującym zadanie będą wspólnoty mieszkaniowe i Miasto Lublin. Efektem projektu będzie przywrócenie dachówki ceramicznej na budynkach i odnowienie ich elewacji, co poprawi wygląd Placu Zamkowego – głównego wnętrza urbanistycznego prowadzącego na Stare Miasto, a także miejsca organizacji imprez kulturalnych. Szacowany koszt projektu zostanie określony w trakcie jego przygotowania. Termin realizacji projektu nie został ustalony i nie wynika z realizacji innych zamierzeń.
- Projekt C.3. Budowa szkolnych boisk i obiektów sportowych przy ul. Sieroczej** – projekt wieloetapowy, w którym realizacja boiska przyszkolnego i jego udostępnienie dla mieszkańców stanowi formę pilotażowej ściślejszej współpracy szkoły ze środowiskiem lokalnym – realizuje działania 4.3, 4.4 i 4.5 i może wspierać działanie 1.3. w zakresie lokalnym. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie Miasto Lublin, działające w porozumieniu z dyrekcją szkoły, Radą Osiedla oraz z zainteresowanymi grupami mieszkańców. Szacowany koszt projektu wynosi 2 mln PLN, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania.
- Projekt C.4. Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych na terenie Podzamcza** – realizuje działania 4.3., 3.3. i 1.3. Realizatorem projektu (i beneficjentem funduszy strukturalnych) jest Miasto Lublin we współpracy z Policją. Projekt dotyczy zainstalowania kamer monitorujących w lokalizacjach wskazanych przez policję, oraz zapewnienia ich stałej obsługi wraz ze stworzeniem systemu szybkiego reagowania na objawy zagrożenia bezpieczeństwa. Efektem projektu ma być spadek przestępczości i wzrost poczucia bezpieczeństwa publicznego a także znaczące ograniczenie przestępczości nieletnich. Szacowany koszt projektu wynosi 140 tys. PLN. Realizacja projektu jest prowadzona od 2005 roku i skutkuje stopniową poprawą bezpieczeństwa publicznego. W ramach projektu zainstalowano 3 kamery.
- Projekt C.5. Przebudowa ulic Lubartowskiej, Ruskiej i ulic lokalnych** – możliwy do podjęcia jako pierwszy etap realizacji koncepcji przebudowy realizuje działanie 2.3, 3.3. i 4.3. Określenia realizatora i beneficjenta możliwe będzie po ustaleniu formy prawno-organizacyjnej realizacji przebudowy. Dokładny zakres prac i warunki techniczne inwestycji określi koncepcja przebudowy opisana w punkcie 3.1. Wstępnie szacowany koszt projektu wynosi 30 mln PLN, a możliwy termin realizacji zależy od możliwości finansowania.
- Projekt C.6. Modernizacja kompleksu zabudowy Szpitala im. Jana Bożego** – wieloetapowe zadanie inwestycyjne obejmujące modernizację sieci uzbrojenia terenu, termomodernizację budynków zespołu wraz z przebudową, rozbudową i modernizacją poszczególnych budynków szpitalnych, renowację kościoła św. Eliasza, wymianę ogrodzenia terenu i zagospodarowanie zieleni oraz wprowadzenie urządzeń dla rekreacji pacjentów i personelu.
- Projekt C.7. Dworzec przesiadkowy** – dotyczy przebudowy dworca autobusowego i przystanków komunikacji miejskiej z uwzględnieniem wszystkich zainteresowanych przewoźników stanowiąc

będzie ważny element realizacji działań 2.1, 2.3, 3.1, 3.2. i 3.3. – dzięki tej inwestycji poprawi się obsługa podróźnych a jednocześnie zmniejszy się teren zajmowany obecnie przez dworce i place manewrowe na rzecz rozwoju innych form zainwestowania. Określenie realizatora i beneficjenta możliwe będzie po ustaleniu formy prawno-organizacyjnej realizacji przebudowy. Dokładny zakres prac i warunki techniczne inwestycji określi koncepcja przebudowy opisana w punkcie 3.1.

- Projekt C.8. Przebudowa ulic Cyruliczej i Furmańskiej** – realizuje działania 3.3 i 4.3 i w pewnym sensie działania 1.3 gdyż jest kontynuacją prac zawartych w projekcie C.2., poprawiając funkcjonowanie i dostępność kompleksu zabudowy Placu Zamkowego. Wymogi techniczne tego projektu są określone istniejącym zainwestowaniem i jego przygotowanie jest wykonalne niezależnie od opracowania planu miejscowego.
- Projekt C.9. Przebudowa ulic Szkolnej i Unickiej** - realizuje działanie 2.3, 3.3. i 4.3. Realizatorem projektu (i beneficjentem funduszy strukturalnych) jest Miasto Lublin w porozumieniu z służbami komunalnymi. Zakres inwestycji i jej koszty zostaną określone po opracowaniu dokumentacji
- Projekt C.10. Przebudowa targowiska „BAZAR” i otoczenia** – jako projekt zmiany zabudowy i zagospodarowania terenu obecnego targowiska, hali Nova i otoczenia tych obiektów. Projekt będzie realizował działania 2.1, 2.2, 2.3. i 3.1 i jednocześnie powinien stanowić pilotażową realizację fragmentu szczegółowej koncepcji przekształceń opracowanej zgodnie z punktem 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych będzie BAZAR, Spółka z o.o. w porozumieniu z pozyskanymi partnerami przedsięwzięcia. Ustalenie zakresu prac, kosztów projektu i terminu realizacji nastąpi po zakończeniu przygotowania inwestycji.
- Projekt C.11. Renowacja kompleksu obiektów sakralnych w obrębie wzgórza Czwartek** – projekt ma charakter wieloetapowy i obejmuje przeprowadzenie kompleksowych badań archeologicznych z uwagi na spodziewane odkrycia najstarszych śladów osadnictwa na terenie Lublina, a następnie przeprowadzenie robot zabezpieczających (odwodnienie terenu, wzmocnienie skarpy, osuszenie ścian) konserwatorskich i remontowych w kościele św. Mikołaja, konserwację organów i zabytków ruchomych, prace pielęgnacyjne dotyczące zadrzewienia wzgórza, montaż iluminacji, poprawę zagospodarowania terenu ułatwiającą dostępność kompleksu przebudowę innych obiektów na wzgórzu dla prowadzenia działalności wychowawczo-opiekuńczą dla dzieci z rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym, obsługi ruchu turystycznego i centrum integracji kultur i religii wschodu i zachodu (zgodnie z misją życiową patrona tego kościoła). Projekt będzie realizował działania 1.1, 3.2, 3.4, 4.2 i 4.3. Całkowity zakres i koszt projektu zostanie określony po wykonaniu badań archeologicznych i historycznych oraz po opracowaniu pełnej dokumentacji technicznej o szerokim zakresie opracowań specjalistycznych i ekspertyz, co – z uwagi na wagę badań - stanowić będzie pierwszy etap realizacji projektu. Projekt może być gotowy do realizacji od momentu opracowania programu badawczego w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, a termin rozpoczęcia, etapowanie i tempo realizacji zależą od pozyskania środków na jego finansowanie.
- Projekt C.12. Aleja Tysiąclecia** – projekt polega na przebudowie odcinka drogi S-17 na śródmiejską aleję reprezentacyjną z uwagi na zmianę charakteru ruchu kołowego po uruchomieniu obwodnicy Lublina planowanym na 2012 rok. Projekt ten będzie realizował działania 3.2, 3.3, 3.4, 4.3 i 4.5. Zakres przebudowy określi odnośny plan miejscowy na podstawie zmian w potokach ruchu po wybudowaniu obwodnicy i w relacji do planowanego układu komunikacyjnego obsługi dzielnicy. Projekt ten powinien być także uwzględniony w koncepcji opisanej w punkcie 3.1. Realizatorem projektu będzie Miasto Lublin lub inny podmiot realizujący przebudowę dzielnicy, któremu zostaną udzielone stosowne upoważnienia. Koszt i zakres

projektu oraz termin realizacji zostanie określony po zakończeniu przygotowania inwestycji.  
(projekt wynika z prezentacji uwarunkowań i propozycji dla Podzamcza oraz z przewidywanego wpływu budowy obwodnicy)

Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla Podzamcza i Czwartku

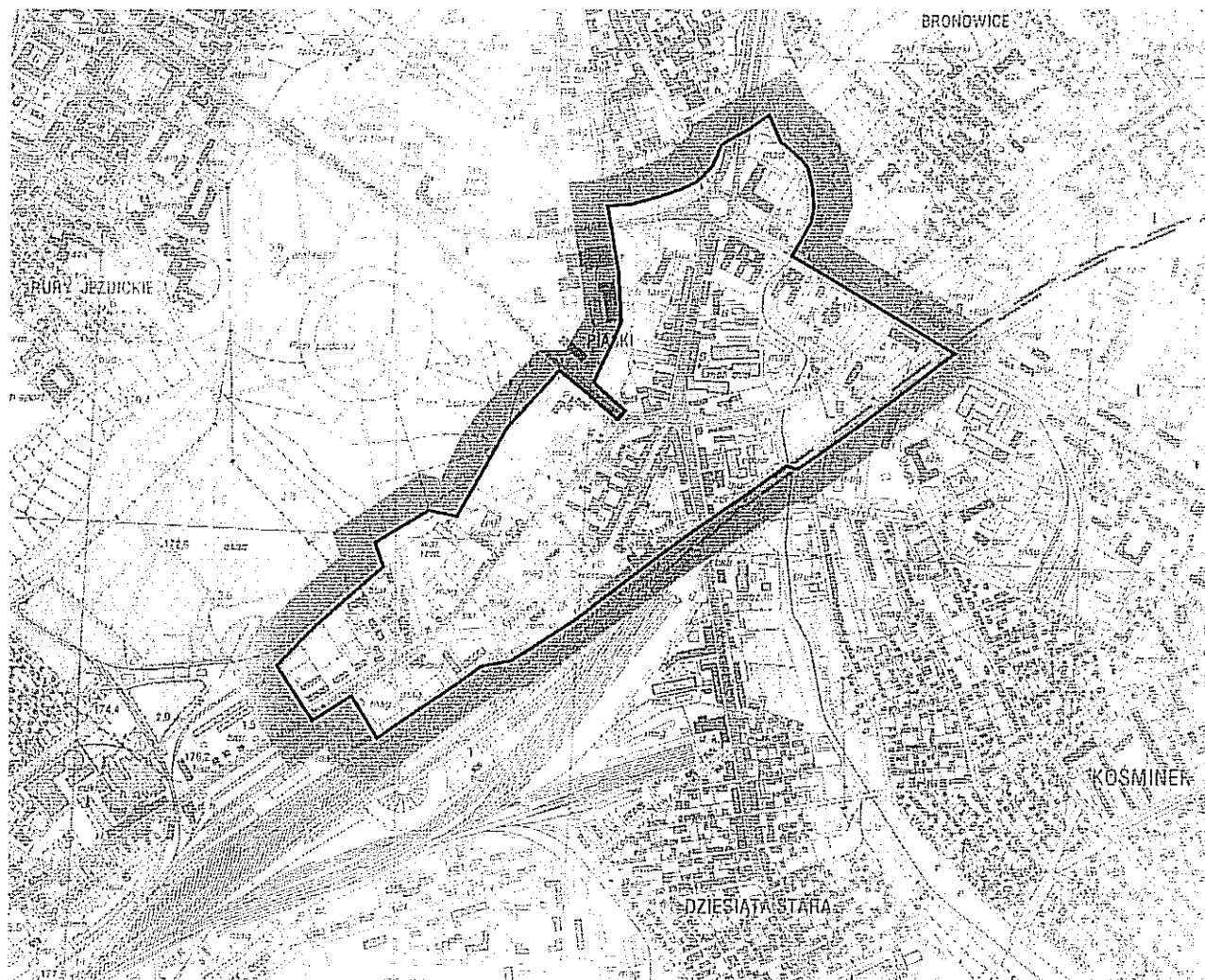
## 5. Ocena realizacji programu

(ta część zapisu podlega aktualizacji dokonywanej przez koordynatora)

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
C.1.	Modernizacja ul. Czwartek	Miasto Lublin	0%			1,0
C.2.	Remont dachów i elewacji zespołu budynków przy Placu Zamkowym	Wspólnota mieszkaniowe + Miasto Lublin	0%			3,5
C.3.	Budowa szkolnych boisk i obiektów sportowych przy ul. Sieroczej	Miasto Lublin	0%			2,0
C.4.	Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych na terenie Podzamcza	Miasto Lublin + Policja	50%			0,2
C.5.	Przebudowa ulic Lubartowskiej, Ruskiej i ulic lokalnych	Miasto Lublin	0%			30,0
C.6.	Modernizacja kompleksu zabudowy Szpitala im. Jana Bożego	Szpital im. Jana Bożego	0% ???			70,0
C.7.	Dworzec przesiadkowy	Miasto Lublin	0%			10,0
C.8.	Przebudowa ulic Cyruliczej i Furmańskiej	Miasto Lublin	0%			2,0
C.9.	Przebudowa ulic Szkolnej i Unickiej	Miasto Lublin	0%			3,0
C.10.	Przebudowa targowiska „BAZAR” i otoczenia	„Bazar” Spółka z o.o. + partnerzy	0%			20,0
C.11.	Renowacja kompleksu obiektów sakralnych w obrębie wzgórza Czwartek	Parafia św. Mikołaja / Archidiecezja Lubelska	0%	b.d.		b.d.
C.12.	Aleja Tysiąclecia	Miasto Lublin	0%	po 2012		30,0

## D. Rejon dworca PKP

Załącznik graficzny nr 5



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **48** ha, co stanowi **0,4 %** powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – **2 253**, co stanowi **0,64%** ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok); w 2005 roku było odpowiednio 2737 osób i 0,8 %
- Liczba obiektów wpisanych do rejestru zabytków – **15**
- Liczba podmiotów gospodarczych – **631** (wg danych GUS za 2007 rok) w 2005 roku było to 812
- Liczba –osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **581** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **220** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **304** (dane Policji za 2007 rok)



Wskaźniki	Jednostki	Rejon Dworca PKP	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	28,01	11,53	<6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	6,69	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwale bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	4,19	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	134,93	42,97	>26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	257,88	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	Ok. 80	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	Ok. 95	Ok. 85	>85,8

Objęcie rejonu dworca programem rewitalizacji wynika przede wszystkim ze znacznie podwyższonego poziomu przestępczości i poziomu zaangażowania opieki społecznej, które świadczą o znacznej skali problemów społecznych dzielnicy, a także z niskiej spójności i jakości zainwestowania terenów w obszarze o wysokim potencjale rozwojowym wynikającym z położenia i z wiodącej funkcji dzielnicy.

## 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Tereny wzdłuż ul. 1 Maja, Wolskiej i Młyńskiej oraz wokół Placu Bychawskiego i Placu Dworcowego, które niegdyś tworzyły osadę Piaski na drodze z Lublina do Bychawy, zostały w pełni zurbanizowane w następstwie budowy linii kolejowej i dworca PKP ponad 150 lat temu. Tradycją carską było lokalizowanie dworców w pewnej odległości od centrum miasta, co wynikało z wielu przyczyn i redukowało znaczenie kolei w życiu miast. W Lublinie dworzec kolejowy spowodował ożywienie inwestycyjne wzdłuż ulicy 1go Maja (nazwa ulicy jest przedwojenna), która w ciągu XIX i w początkach XX wieku uzyskała zwarte pierzeje kamienic i budynków administracyjnych związanych z zespołami przemysłowymi. W latach 70tych ubiegłego wieku wiele z tych kamienic poddano tzw. modernizacji, polegającej na likwidacji detalu architektonicznego. W efekcie, pomimo korzystnego odnowienia kilku elewacji, ulica sprawia wrażenie monotonnej i szarej. Plac Bychawski i Plac Dworcowy prezentują niezbyt kompletne kompozycje przestrzenne, z kilkoma budynkami o wyraźnych walorach architektonicznych (w tym charakterystyczny budynek dworca kolejowego), natomiast pozostałe ulice (Wolska, Młyńska, Dworcowa) utraciły jakkolwiek charakter urbanistyczny i prezentują „wynikową” przestrzeń zdefiniowaną przez obiekty mniej lub bardziej tymczasowe lub przypadkowe.

Zespół zabudowy mieszkalno-usługowej S.M. „Unia” zlokalizowany na południe od ulicy Fabrycznej zbudowany w latach 1989-91 nie poprawił wizerunku dzielnicy od strony ul. Fabrycznej, gdzie dominują pawilony usługowe pozbawione wyrazu architektonicznego, obrosłe reklamami i zaprzeczające formule zabudowy pierzejowej ulicy. Należy tu dodać, że budynek tej samej spółdzielni wybudowany w pierzei ulicy 1 Maja był jednym z pierwszych przypadków dobrego dostosowania nowoczesnej zabudowy do przestrzeni ulicy.

W 2007 roku ukończono 1 etap przebudowy kwaterału między Czerniejówką, al. Unii Lubelskiej i ul. Fabryczną, gdzie powstała galeria handlowa „Gala”. Kontrast jakości zabudowy w relacji z

otoczeniem ma zauważalny wpływ na ryzyko biznesowe tej inwestycji, ale wpływa ona pozytywnie na obsługę całego otaczającego terenu i może stymulować jego przekształcenia, tym bardziej, że nowy obiekt wprowadził „wielkowiejską” skalę zabudowy.

Niska jakość przestrzenna większości obszaru objęta się negatywnie na jakości relacji gospodarczych i społecznych. Niski poziom bezpieczeństwa publicznego rzutuje negatywnie na opinie o wiarygodności lokalnego biznesu i o jego odległości od „szarej strefy”. Mieszkańcy dzielnicy, w znacznym stopniu uczestniczący w jej życiu gospodarczym podporządkowują mu swoje potrzeby i wymogi. Jest to obszar niemal całkowicie pozbawiony zieleni przydomowej. Trudny problem tzw. „marginesu społecznego” jest tu zwielokrotniony dużą liczbą przybyszów z innych miast, zatrzymujących się w rejonach dworca. Przekształcenia ostatnich lat (w tym monitoring) przyniosły pewną poprawę sytuacji społecznej ale dotyczy ona przede wszystkim redukcji uciążliwości. Warunki życia nie uległy zasadniczym zmianom, co skutkuje obserwowaną stopniową redukcją liczby mieszkańców.

W ciągu ostatnich lat transformacji gospodarczej wszelkie formy transportu zbiorowego pozostawały w cieniu dynamicznego rozwoju motoryzacji prywatnej. Pogłębiał się stan zużycia taboru i infrastruktury przewoźników zbiorowych, malała ich rentowność, a decyzje strukturalne zostały podjęte stosunkowo niedawno. W efekcie rola inwestycyjna wiodących przewoźników zbiorowych (PKP i PKS) jest trudna do przewidzenia, ale ich potrzeby inwestycyjne w zakresie infrastruktury (w tym dworców) są znaczne. Renowacja zabytkowego budynku dworca jest inwestycją, która w takich warunkach zasługuje na szczególne uznanie.

Dzielnica jest w trakcie zasadniczej przebudowy układu komunikacyjnego. Pierwszy odcinek tzw. „trasy Zielonej” między rondem Lubelski Lipiec '80 a Aleją Piłsudskiego został ukończony. W 2007 roku został przebudowany układ komunikacyjny Placu Bychawskiego, którego efektem jest nie tylko zamierzona poprawa bezpieczeństwa ruchu kołowego, ale niestety także ograniczenie dostępności ul. 1 Maja i dalsza dezintegracja przestrzeni placu. Przygotowywana jest przebudowa ronda Lubelski Lipiec 80', budowa drugiego odcinka Trasy Zielonej, równoległe do ul. Młyńskiej wzdłuż granicy Parku Ludowego. Jej dalszy przebieg na południe zapewni połączenie z dwupasmowym układem ulic łączących z kierunkami wylotowymi na Rzeszów i Kraśnik oraz na Przemyśl i Bychawę. Połączenie na zachód, z ulicą Muzyczną i Głęboką zapewnią dobry dostęp rejonu dworca z zachodniej części miasta. Zmiany te zapewnią dużo lepszą dostępność dzielnicy i zredukują uciążliwość nadmiernego ruchu kołowego w nieregularnym układzie ulic. Od ich realizacji zależy wykorzystanie potencjału rozwoju tej części miasta.

Zmiany te są w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Lublina, które przewidują stworzenie w tym miejscu regionalnego węzła komunikacji zbiorowej (z wahadłowym połączeniem z przyszłym portem lotniczym), umożliwiającego sprawną zmianę środków transportu i ofertę połączeń o różnym zasięgu. Dzięki temu wzrośnie komplementarność połączeń autobusowych i kolejowych, a cała Lubelszczyzna uzyska lepszą dostępność do „reszty świata”. Funkcja węzła komunikacji zbiorowej stwarza szansę na równoległy rozwój infrastruktury biznesu (banków, pośrednictwa, doradztwa i przedstawicielstw firm i grup kapitałowych), przy wykorzystaniu atutu dobrych połączeń.

## 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	Aspekty przestrzenne i ekologiczne	Gospodarka	Aspekty społeczne
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dobra lokalizacja dla połączeń regionalnych i ponad-regionalnych</li> <li>▪ bliskość centrum miasta</li> <li>▪ możliwości znaczących przekształceń tkanki miejskiej dla nowych inwestycji</li> <li>▪ przeprowadzona renowacja dworca PKP</li> <li>▪ rozpoczęta budowa Trasy Zielonej</li> <li>▪ ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego sprzyjające zmianom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ obszar o długiej tradycji aktywności gospodarczej</li> <li>▪ rosnący udział oferty usług biznesowych</li> <li>▪ żywotność drobnej przedsiębiorczości</li> <li>▪ lokalizacja Międzynarodowych Targów Wschodnich</li> <li>▪ znaczący potencjał gruntów do zagospodarowania</li> <li>▪ istniejące kontakty gospodarcze wschód – zachód</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ skłonność mieszkańców do dostosowania się wymogom gospodarczym</li> <li>▪ silna reprezentacja drobnej, rodzinnej przedsiębiorczości</li> <li>▪ duże poczucie więzi sąsiedzkich wśród mieszkańców i wśród przedsiębiorców</li> <li>▪ aspiracje społeczne dla poprawy prestiżu miasta</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niepełnosprawne połączenia komunikacyjne z centrum miasta (układ drogowy i komunikacja publiczna)</li> <li>▪ wysoki stopień chaotyczności w zainwestowaniu terenów</li> <li>▪ brak wykorzystania funkcji dworców (PKP i PKS) dla rozwoju potencjału gospodarczego</li> <li>▪ niska estetyka przestrzeni przydworcowej tworząca zły wizerunek miasta w oczach przyjezdnych</li> <li>▪ brak planu miejscowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niski standard obsługi podróżnych</li> <li>▪ brak komplementarności („intermodalnej”) środków transportu publicznego (kłopotliwe przesiadki między dworcem PKS na Podzamczu a dworcem PKP)</li> <li>▪ niski poziom rozwoju usług dla podróżnych (brak hotelu, gastronomii itp.)</li> <li>▪ brak atrakcyjnej oferty dla mieszkańców regionu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niska ocena prestiżu lokalizacji w mieście</li> <li>▪ ograniczona dostępność dla osób niepełnosprawnych</li> <li>▪ wyparcie mieszkańców w znaczącej części tkanki miejskiej obszaru</li> <li>▪ podatność na „import” okazjonalnych zjawisk przemocy i wandalizmu i związane z tym obniżenie bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wykształcenie regionalnego („intermodalnego”) centrum komunikacji zbiorowej (PKP, PKS, mikrobusy, MPK, połączenia z lotniskiem i inne)</li> <li>▪ poprawa połączeń drogowych między dzielnicami Lublina</li> <li>▪ powstanie atrakcyjnego kompleksu zabudowy nowego centrum w oparciu o nowy plan miejscowy</li> <li>▪ rozładowanie problemów parkingowych centrum miasta dzięki przeniesieniu części instytucji biznesowych w rejon nowego centrum</li> <li>▪ wzrost rangi Lublina w kontaktach UE z Ukrainą (potencjalnie też z Białorusią)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ powstanie kompleksu usług regionalnych (centrum II) w oparciu o dostępność regionalnego węzła komunikacyjnego</li> <li>▪ rozwój ośrodka usług dla biznesu o zasięgu euro-regionalnym</li> <li>▪ porozumienie inwestorów prywatnych i publicznych na rzecz przekształceń zabudowy</li> <li>▪ baza dla rozwoju kontaktów gospodarczych ze Wschodem</li> <li>▪ wzrost wartości nieruchomości wraz z nowymi perspektywami rozwoju</li> <li>▪ wzrost rangi Międzynarodowych Targów Wschodnich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ perspektywa powstania znaczącej liczby miejsc pracy dla osób o wysokich i średnich kwalifikacjach</li> <li>▪ poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ wzrost zamożności właścicieli nieruchomości i mieszkańców zatrudnionych w lokalnym biznesie</li> <li>▪ poszerzenie zakresu oferty Lublina dla mieszkańców regionu i poprawa współdziałania ośrodków w granicach Euroregionu</li> <li>▪ powstanie szerokiego porozumienia wspierającego zmiany</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dalsza marginalizacja środków komunikacji zbiorowej w scenariuszu rozwoju miasta i regionu</li> <li>▪ utrwalenie chaotyczności i tymczasowości zabudowy</li> <li>▪ przedłużający się brak regulacji planistycznych dla dzielnicy</li> <li>▪ rozwiązania komunikacyjne sprzyjające izolacji dzielnicy (np. wiadukt na Trasie Zielonej)</li> <li>▪ trudności w wypracowaniu uzgodnień dla zmian własnościowych gruntów (spowolnienie realizacji zamierzeń)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ redukcja działalności gospodarczej we wschodniej Polsce i w Lublinie</li> <li>▪ zaniechanie rozwoju ze względu na zbyt wysokie koszty rozbudowy infrastruktury</li> <li>▪ brak współdziałania inwestorów wywołujący niedostateczną kumulację kapitałów inwestycyjnych i wzrost ryzyka</li> <li>▪ zbyt niska konkurencyjność Lublina wobec innych ośrodków wzdłuż wschodniej granicy UE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ narastanie zagrożeń dla bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ narastanie bierności podmiotów gospodarczych na rzecz aktywności „szarej strefy”</li> <li>▪ dalsze wyludnienie strefy wokół dworca</li> <li>▪ izolowanie rejonu dworca z życia miasta („strefa buforowa dla przyjezdnych”)</li> <li>▪ trwałe i pogłębiające się pogorszenie wizerunku miasta w oczach przyjezdnych</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Rejon dworca PKP kwalifikuje się do objęcia programem rewitalizacji z uwagi na wysoki stopień zużycia dotychczasowego zainwestowania, chaotyczności zabudowy i ograniczoną dostępność obszaru z terenów miasta i regionu, co podważa funkcjonowanie podstawowej funkcji dzielnicy i ogranicza jej rozwój. Niskie parametry jakości przestrzeni powodują obniżenie bezpieczeństwa publicznego, a tym samym gorsze warunki dla działalności gospodarczej i degradację społeczną.

1.4.2. Kluczowym warunkiem otwierającym możliwości rozwoju dzielnicy jest jej połączenie drogowe z centrum Lublina i z układem drogowym we wszystkich kierunkach relacji regionalnych. To umożliwi wytworzenie węzła komunikacyjnego o zasięgu dostosowywanym do realnych potrzeb, nie ograniczonym względami technicznymi. W wymiarze przestrzennym oznacza to zakończenie budowy Trasy Zielonej i budowę połączenia z ulicą Głęboką z nowym mostem na Bystrzycy.

1.4.3. Przekształcenia obsługi komunikacyjnej dzielnicy muszą wpłynąć także na zmiany w jej zabudowie. Ochrona wykształconego historycznie układu zabudowy i wykształcenie uporządkowanej zabudowy wzdłuż nowych ciągów ulicznych wymaga opracowania planu miejscowego oferującego wysokie standardy przestrzenne i funkcjonalne dla nowej zabudowy i likwidującego kolizje przestrzenne.

1.4.4. Poprawa jakości przestrzeni publicznych jest kluczowym zadaniem warunkującym poprawę wizerunku Lublina w oczach przyjezdnych. Konieczne jest zapewnienie nie tylko sprawnej komunikacyjnie, ale też jakościowo atrakcyjnej formy istniejących i planowanych ulic, a zwłaszcza placów: Dworcowego i Bychawskiego.

1.4.5. Omawiany teren powinien być objęty programem kompleksowych badań nad historią miasta, (wg opisu we wniosku 1.3.6. rozdziału „Stare Miasto”), a w tym także programem badań archeologicznych w miarę możliwości wyprzedzających proces przekształceń.

1.4.6. Problem poprawy standardów mieszkań w starej zabudowie dzielnicy jest tu równie poważny jak w śródmieściu i porównywalny z sytuacją w rejonie ul. Zamojskiej i na Czwartku. Poprawa standardów użytkowych mieszkań wraz ze wspieraniem renowacji zasobów mieszkaniowych jest niezbędnym obszarem interwencji programowych. Na podstawie wielostronnych uzgodnień, plan miejscowy powinien zdefiniować udział funkcji mieszkalnych i poprawę ich standardu, Obecnie są one z jednej strony wypierane przez działalność gospodarczą, a z drugiej ulegają redukcji z powodu uciążliwości ruchu i obniżenia bezpieczeństwa, a te przyczyny powinny zaniknąć.

1.4.7. Wobec znacznej skali problemów społecznych w dzielnicy działania priorytetowe powinny dotyczyć poprawy bezpieczeństwa publicznego, a w tym także uzupełnienia infrastruktury społecznej – między innymi tworzenia warunków do rekreacji dla wszystkich grup wiekowych i uprawiania sportu (zwłaszcza dla młodzieży), rozwinięcia oferty kulturalnej i edukacyjnej (biblioteka, ośrodek kultury, ośrodek działań samopomocowych, świetlice socjoterapeutyczne)

1.4.8. Dla przekształceń zabudowy należy przyjąć zasadę zachowania działających dotychczas w dzielnicy podmiotów gospodarczych. Zmiany zainwestowania powinny być poddawane procesowi uzgodnień zainteresowanych stron i negocjacji warunków (lokalizacyjnych, inwestycyjnych itp.).

1.4.9. Obsługa węzła komunikacji zbiorowej i powstanie centrum obsługi biznesu wywołać powinno zjawisko „turystyki biznesowej”, która funkcjonuje już obecnie w skali międzynarodowego mikrobiznesu i w oparciu o niemal koczownicze standardy. Zjawisko to należy traktować jako zwiastun poważniejszych relacji gospodarczych, wymagających lepszej bazy noclegowej i wyższych standardów obsługi.

1.4.10. Dzięki zamierzonemu usprawnieniu transgranicznych połączeń komunikacyjnych, uwzględniającej powyżej opisane zjawisko stworzone będą warunki do wytworzenia międzynarodowego charakteru centrum obsługi biznesu, z specjalizacją w handlu we wschodnimi sąsiadami UE. Jest to jedna z najpoważniejszych szans Lublina na zdobycie prawdziwie metropolitalnej funkcji gospodarczej. Powodzenie w tym zakresie zależy od jakości rozwiązań przestrzennych.

1.4.11. Zagospodarowanie Parku Ludowego powiązane z rozwojem Międzynarodowych Targów Lubelskich oraz poprawa stanu technicznego obiektów sportowych przy Alejach Zygmuntońskich są uwzględnione w programie rewitalizacji dolin rzecznych i należy uwzględniać te zamiary jako najbliższy kontekst funkcjonalny w tej części miasta.

1.4.12. Realizacja przebudowy rejonu dworca PKP może być realizowana w dwóch możliwych scenariuszach:

- jako duże przedsięwzięcie inwestycyjne prywatno-publicznego konsorcjum regulowane (podobnie jak dla Podzamcza) umową cywilno-prawną zawartą na podstawie koncepcji architektoniczno-przestrzennej o skalkulowanych kosztach realizacji (przy czym, z uwagi na współzależność rozwiązań transportu zbiorowego, może to być ten sam podmiot prawny, realizujący równolegle przebudowę dwóch obszarów)
- jako ewolucyjny proces przekształceń regulowany zapisami planu miejscowego, a uruchomiony dzięki inwestycjom publicznym w przebudowę układu komunikacyjnego i w poprawę bezpieczeństwa publicznego.

Wybór scenariusza zależeć będzie od woli i możliwości podejmowania zobowiązań przez główne zainteresowane strony (miasto, PKP, PKS i inne duże firmy przewozowe, instytucje obsługujące biznes i inni)

## 2. Cele i działania Programu dla rejonu dworca PKP

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Stworzenie międzynarodowej strefy obsługi dla relacji wschód-zachód przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych rozwiązań dla różnych form transportu zbiorowego i indywidualnego**

Jeżeli Lublin ma wykorzystać historyczną szansę płynącą z integracji europejskiej i z procesu demokratyzacji Ukrainy, a w przyszłości być może Białorusi i innych krajów WNP, konieczne jest zorganizowanie stosownego zaplecza logistycznego dla relacji wschód-zachód w gospodarce, w kulturze, w nauce i w innych dziedzinach życia. Tereny wokół dworca PKP oferują do tego celu stosowne połączenia kolejowe, potencjał rozwoju innych, komplementarnych połączeń i możliwość kształtowania nowej zabudowy oraz renowacji istniejącej tkanki miejskiej,

zapewniając nowoczesne standardy użytkowe. Jest to w istocie tworzenie zupełnie nowej oferty, która ma uzasadnienie w aspiracjach Lublina do rangi metropolii.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Rozwój funkcji ważnych dla rangi Lublina w regionie, w Polsce i w Europie</b>
<b>Działanie 1.1.</b>	Prowadzenie i publikowanie badań dotyczących historii i współczesności Lublina (analogicznie do działania 2.1 dla Starego Miasta)
<b>Działanie 1.2.</b>	Podnoszenie standardu usług transportu zbiorowego różnego typu i zasięgu (w tym modernizacja dworca autobusowego i zapewnienie ciągłości połączeń z przyszłym portem lotniczym)
<b>Działanie 1.3.</b>	Tworzenie międzynarodowej i wielofunkcyjnej strefy obsługi logistycznej dla relacji wschód-zachód

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa obsługi komunikacyjnej i technicznej</b>
<b>Działanie 2.1.</b>	Budowa nowych połączeń komunikacyjnych zapewniających dostępność dzielnicy w skali miasta (Trasa Zielona, przedłużenie ul. Muzycznej)
<b>Działanie 2.2.</b>	Modernizacja pozostałej sieci ulicznej wraz z uzbrojeniem podziemnym (w tym likwidacja sieci napowietrznych SN i WN,)
<b>Działanie 2.3.</b>	Zapewnienie miejsc parkingowych stosownie do skali i charakteru potrzeb
<b>Działanie 2.4</b>	Udostępnienie dzielnicy dla komunikacji rowerowej o zasięgu miejskim

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
<b>Działanie 3.1.</b>	Poprawa bezpieczeństwa publicznego
<b>Działanie 3.2.</b>	Remonty elewacji i dachów budynków zgodnie z wymogami konserwatorskimi i uwarunkowaniami krajobrazu miasta – w tym: przywracanie starej zabudowie wystroju historycznego i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych
<b>Działanie 3.3.</b>	Uzupełnienie zabudowy dzielnicy (zgodnie z planem miejscowym)
<b>Działanie 3.4.</b>	Pielęgnacja i wprowadzanie zieleni przyulicznej, publicznej i przydomowej

<b>Cel operacyjny 4</b>	<b>Poprawa środowiska zamieszkania i warunków życia</b>
<b>Działanie 4.1.</b>	Poprawa standardów użytkowych mieszkań
<b>Działanie 4.2.</b>	Rozwój infrastruktury społecznej dla potrzeb mieszkańców (modernizacje szkół i innych obiektów użyteczności publicznej, tworzenie placów zabaw itp.)
<b>Działanie 4.3</b>	Pomoc dla osób w szczególnie trudnej sytuacji (wychodzenie z bezdomności, długotrwałe bezrobocie, wychodzenie z uzależnień)
<b>Działanie 4.4.</b>	Renowacja (lub jej wspieranie) zabudowy mieszkalno-usługowej (jako likwidowanie bariery ekonomicznej dla renowacji budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych)

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 Programem Rewitalizacji dla Rejonu dworca PKP jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub w odległości nie większej niż 100 m dla projektów związanych z funkcjami gospodarczymi i komunikacyjnymi dzielnicy), a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

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

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla rejonu dworca PKP

#### 3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana corocznie inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

#### 3.2. Opracowanie **planu miejscowego** dla obszaru określonego w odnośnym załączniku graficznym przy zastosowaniu rozszerzonych konsultacji społecznych (prowadzonych na etapie selekcji lub oceny propozycji ustaleń). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Docelowy układ komunikacyjny zapewniający dobre połączenia z miejskim i regionalnym układem drogowym
- Wymogi dotyczące jakości przestrzennej i standardów funkcjonalnych dworca autobusowego po modernizacji
- Charakter zabudowy nowo zdefiniowanych obszarów zabudowy z określeniem funkcji, linii i gabarytów zabudowy i warunków zaspokożenia potrzeb parkingowych
- Charakter zabudowy działek i kwartałów zagospodarowanych zgodnie z tradycją historyczną (z wyszczególnieniem obiektów zabytkowych i specyficznych elementów zagospodarowania)
- Wymogi konserwatorskie i dotyczące kompozycji urbanistycznej niezbędnej dla nawiązania spójności przestrzennej ze śródmieściem
- Charakterystyka formy i materiałów pokrycia dachów oraz ograniczenie ilości, wielkości i charakteru lukarn i/lub okien połaciowych
- Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące szyldów, reklam i tablic pamiątkowych itp.)
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, stacji trafo, innych urządzeń technicznych)
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem charakteru użytkowania, minimalnych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, zieleni przydomowej i urządzeń dla mieszkańców

#### 3.3. **Lokalna Grupa Wsparcia** (LGW)– jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w rejonie dworca PKP, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i

ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Osiedla, kupców i innych przedsiębiorców, kluczowych inwestorów, instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.

- 3.4. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.5. **Koordinator rewitalizacji rejonu dworca PKP** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

**Projekt D.1. Budowa Trasy Zielonej** – od Alei Piłsudskiego wzdłuż południowej granicy Parku Ludowego, jako kontynuacja inwestycji z lat 2000-2004 – przesądza o poprawie dostępności dzielnicy realizując działanie 2.1. i umożliwiając realizację działań 1.2, 1.3, 2.2. i 2.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie miasto Lublin (o ile nie zostanie powołany inny podmiot do realizacji przekształceń). Szacowany koszt projektu wynosi 27 mln PLN, a termin jego realizacji jest przewidywany w WPI na lata 2014 -2016. Projekt jest uwzględniony w WPI jako część zadania „Lubelski Lipiec '80”. Termin realizacji projektu może ulec zmianie w przypadku pozyskania dodatkowych źródeł finansowania.

**Projekt D.2. Budowa przedłużenia ul. Muzycznej wraz z mostem na Bystrzycy** jako inwestycja towarzysząca II etapowi budowy Trasy Zielonej (Projekt J.2.) - przesądza o poprawie dostępności dzielnicy od strony zachodnich dzielnic miasta, realizując działanie 2.1. i umożliwiając realizację działań 1.2, 1.3, 2.2. i 2.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie miasto Lublin (o ile nie zostanie powołany inny podmiot do realizacji przekształceń). Szacowany koszt projektu wynosi 69 mln PLN, a jego realizacja jest przewidywana na lata 2014-2016. Projekt jest uwzględniony w WPI jako część zadania „Lubelski Lipiec '80”. Termin realizacji projektu może ulec zmianie w przypadku pozyskania dodatkowych źródeł finansowania. Pomimo, że projekt ten jest częściowo zlokalizowany poza granicami obszaru, to jego uwarunkowania funkcjonalne są ściśle związane z rozwojem tej dzielnicy.

**Projekt D.3. Przebudowa dworca autobusowego z dostosowaniem do roli dworca głównego** – jest to projekt kluczowy dla stworzenia węzła obsługi transportu zbiorowego i dla budowania warunków dla rozwoju dzielnicy. Jest możliwy do rozpoczęcia po zrealizowaniu projektów D.1 i D.2. Dzięki poprawie dojazdu możliwe będzie przeniesienie głównego dworca autobusowego w sąsiedztwo dworca kolejowego, a tym samym ułatwienie komplementarnego wykorzystania obu środków transportu zbiorowego. Projekt realizuje działania 1.2., przyczyniając się do realizacji działań 1.3. i 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia



będzie Miasto Lublin lub podmiot powołany do realizacji przekształceń w ścisłym uzgodnieniu z PKS, MPK i innymi firmami przewozowymi. Koszt projektu zostanie oszacowany w trakcie jego przygotowania i w wyniku uzgodnień z przewoźnikami, a jego realizacja zależeć będzie od możliwości finansowania.

- Projekt D.4. Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych w rejonie dworca PKP** – realizuje przede wszystkim działanie 3.1, ale też 1.2, i 4.3. Realizatorem projektu jest Miasto Lublin we współpracy z Policją. Projekt dotyczy zainstalowania kamer monitorujących w lokalizacjach wskazanych przez policję, oraz zapewnienia ich stałej obsługi wraz ze stworzeniem systemu szybkiego reagowania na objawy zagrożenia bezpieczeństwa. W latach 2006-2008 zainstalowano 4 kamery monitoringu. Efektem projektu jest zauważalny spadek przestępczości i wzrost poczucia bezpieczeństwa. Decyzje o montowaniu kolejnych kamer zależeć będą od analizy potrzeb, a także wynikną ze zmian zainwestowania. Realizację projektu do końca 2008 można oszacować na 80% obecnie zdefiniowanych potrzeb.
- Projekt D.5. Poprawa przestrzeni publicznych i przywracanie wystroju architektonicznego zabudowy wzdłuż ul. 1go Maja** – jest związany z poprawą wizerunku dzielnicy i realizuje działania 2.2, 2.4, 3.1,3.2, 3.4 oraz ewentualnie 3.3, 4.1, 4.2 i 4.4. Koordynatorem projektu i beneficjentem wsparcia powinien być podmiot powołany do tego celu lub Miasto Lublin, działający we współpracy z właścicielami gruntów i przedsiębiorcami, Radą osiedla i mieszkańcami. Zakres prac i koszt projektu można będzie określić na podstawie planu miejscowego i koncepcji projektowej. Projekt może być też realizowany etapami, stosownie do możliwości właścicieli posesji, lecz zagospodarowanie wnętrza ulicy wymaga wiodącego udziału Miasta Lublin.
- Projekt D.6. Budowa międzynarodowego centrum obsługi relacji wschód-zachód** – na podstawie wprowadzonych wcześniej usprawnień połączeń drogowych i poprawy jakości przestrzeni realne jest podjęcie projektu rozszerzającego ofertę dzielnicy i miasta. Jest to realizacja działań 1.3, w połączeniu z 2.2, 2.3, 2.4, 3.2 i 3.3, oraz 3.4. zakres prac i koszt projektu można będzie określić na podstawie kolegiąlnie opracowanego programu funkcjonalnego oraz planu miejscowego i koncepcji projektowej. Realizacja tego projektu będzie wieloetapowa.
- Projekt D.7. Rozwój Centrum Targowo- Wystawienniczego Międzynarodowych Targów Lubelskich S.A.** – na terenie części Parku Ludowego, jako realizacja działań 1.3, 2.3 i 3.4. Koordynatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie MTL S.A. działające w porozumieniu z Miastem Lublin i z samorządem Województwa. Zakres prac i koszt zostanie określony na podstawie dokumentacji. Pomimo, że projekt ten jest formalnie zlokalizowany poza granicami obszaru, to jego uwarunkowania funkcjonalne są ściśle związane z rozwojem tej dzielnicy.
- Projekt D.8. GALA – Centrum Budownictwa** – jako kilkuetapowy projekt zmiany zabudowy kwartału między Al. Unii Lubelskiej ul. Fabryczną i rzeką Czarniejówką, został już w znaczącej części zrealizowany w 2007. Projekt realizuje działania 1.3, 2.3, 3.1. i 3.3. Realizatorem projektu i ewentualnym beneficjentem wsparcia funduszy strukturalnych jest GALA Centrum Budownictwa (w porozumieniu z pozyskanymi partnerami przedsięwzięcia). Zaawansowanie realizacji projektu szacuje się na 80%.
- Projekt D.9. Przebudowa ul. Fabrycznej i mostu na Czarniejówce** – projekt polega na przebudowie ronda Lubelski Lipiec '80, modernizacji mostu na Czarniejówce i przebudowie ulicy Fabrycznej wraz z jej poszerzeniem, a więc ma istotne znaczenie dla realizacji działań 1.2, 1.3, 2.1, 2.2. i 3.1. Realizatorem projektu będzie Miasto Lublin. Koszt projektu szacowany jest na 38 mln zł, a jego realizacja jest przewidywana na lata 2009-2011 z uwagi na potrzebę pilnej poprawy sprawności ruchu w tym rejonie.

- Projekt D.10 Remont mostu w ulicy Zamojskiej** – dotyczy niezbędnych prac remontowych i odtworzenia historycznego wyglądu najstarszego żelbetowego mostu w Lublinie, wybudowanego w 1909 roku (w miejscu starszej konstrukcji drewnianej). Projekt realizuje działania 2.2, 2.4, 3.2, 3.4 i 4.2. Przewidywany koszt realizacji projektu wynosi 5 mln zł, a termin realizacji planowany jest na lata 2010-11.
- Projekt D.11 Przebudowa kompleksu usługowego przy ul. Fabrycznej** – dotyczy przebudowy ciągu pawilonów usługowych przy ul. Fabrycznej, które są siedzibą dużej liczby małych i średnich przedsiębiorstw bez odpowiednich warunków dojazdu, a jednocześnie ich wygląd nie odpowiada wymogom jakościowym. Przebudowa stwarza możliwość zwiększenia powierzchni użytkowej, stworzenia nowych miejsc pracy i rozwoju przedsiębiorczości, poprawy walorów użytkowych, a przy okazji poprawy estetyki i jakości zabudowy. Projekt realizuje więc działania 1.3, 2.3, 3.1, 3.3, i 3.4. Realizatorem projektu będzie właściciel gruntu – w porozumieniu z podmiotami gospodarczymi zainteresowanymi rozwojem i poprawą jakości. Koszt i termin realizacji projektu zależy od decyzji i możliwości bezpośrednio zainteresowanych.
- Projekt D.12 Zagospodarowanie Placu Dworcowego** – dotyczy zmiany zagospodarowania przestrzeni publicznych zapewniających bezpośredni dostęp do obiektów dworca kolejowego i przyszłego dworca komunikacji samochodowej, stanowiąc przestrzeń przyjazną dla podróżnych a jednocześnie kształtująca korzystny wizerunek miasta. Projekt będzie więc realizował działania 1.2, 1.3, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1 i 3.4, a jego wiodącym realizatorem będzie Miasto Lublin (z możliwym udziałem wspomnianego wyżej konsorcjum). Warunkiem realizacji projektu jest zdefiniowanie potrzeb funkcjonalno-przestrzennych wynikających ze skupienia w tym miejscu środków komunikacji zbiorowej dokonane w planie zagospodarowania przestrzennego. Koszt i termin realizacji projektu zależy od decyzji i możliwości bezpośrednio zainteresowanych.

Zakres zmian proponowanych w zagospodarowaniu tej dzielnicy jest znaczny, a więc i prawdopodobna liczba projektów towarzyszących podstawowym zmianom będzie rosła w miarę ujawniania się potrzeb i nowych możliwości.

**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla rejonu dworca PKP**

## 5. Ocena realizacji programu

(ta część zapisu podlega aktualizacji dokonywanej przez koordynatora)

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
D.1.	Budowa Trasy Zielonej	Miasto Lublin lub konsorcjum	0%		(WPI)	27,0
D.2.	Budowa przedłużenia ul. Muzycznej	Miasto Lublin lub konsorcjum	0%		(WPI)	69,0
D.3.	Przebudowa dworca autobusowego z dostosowaniem do roli dworca głównego	Miasto Lublin lub konsorcjum	0%			b.d.
D.4.	Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych w rejonie dworca PKP	Miasto Lublin	80%			

## PROGRAM REWITALIZACJI dla Lublina

## D. Rejon dworca PKP

D.5.	Poprawa przestrzeni publicznych i przywracanie wystroju architektonicznego zabudowy wzdłuż ul. 1go Maja	Miasto Lublin lub konsorcjum	0%			b.d.
D.6.	Budowa międzynarodowego centrum obsługi relacji wschód-zachód	konsorcjum	0%			b.d.
D.7.	Rozwój Centrum Targowo-Wystawienniczego Międzynarodowych Targów Lubelskich S.A.	MTL S.A.	0%			b.d.
D.8.	GALA – Centrum Budownictwa	Gala S.A.	80%			b.d.
D.9.	Przebudowa ul. Fabrycznej i mostu na Czerniejówce	Miasto Lublin	0%	2010-2012	(WPI)	38,0
D.10.	Remont mostu w ulicy Zamojskiej	Miasto Lublin	0%	2010-2011	(wydatki remontowe)	5,0
D.11.	Przebudowa kompleksu usługowego przy ul. Fabrycznej	Właściciel + porozumienie zainteresowanych MŚP	0%			b.d.
D.12.	Zagospodarowanie Placu Dworcowego	Miasto Lublin lub konsorcjum	0%			b.d.

## E. Rejon ulicy Kunickiego

Załącznik graficzny nr 6



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **53 ha**, co stanowi **0,38 %** powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – **5292**, co stanowi **1,5%** ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok),
- Liczba podmiotów gospodarczych - **618** (wg danych GUS za 2007 rok);
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **859** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **309** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **250** (dane Policji za 2007 rok)

## Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Rejon ulicy Kunickiego	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	11,68	11,53	<6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	4,00	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwałe bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,51	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	47,24	42,97	>26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	162,32	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	Ok. 85%	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	Ok. 95%	Ok. 85	>85,8

Dzielnica wymaga objęcia programem rewitalizacji z uwagi na wysoki udział mieszkańców objętych opieką społeczną, podwyższony poziom przestępczości i wysoki stopień dekapitalizacji tradycyjnej zabudowy miejskiej (pochodzącej w większości z okresu 1900-1939).

### 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Rejon ulicy Kunickiego charakteryzuje się zwartą zabudową o średniej intensywności na planie regulacyjnym wprowadzonym na przełomie XIX i XX wieku. Jest to przykład dość typowej dzielnicy mieszkaniowej budowanej w sąsiedztwie zakładów przemysłowych powstających wzdłuż linii kolejowej. Mieszkańcami tych dzielnic byli ludzie średnio i mniej zamożni, rzemieślnicy, wykwalifikowani robotnicy i pracownicy nadzoru, ale także przedstawiciele „wolnych” zawodów świadczący usługi mieszkańcom i przedsiębiorstwom. Część z nich mieszkała w budynkach czynszowych, część we własnych domach lub domach stanowiących współwłasność mieszkańców. Dzielnica nie posiadała własnych obiektów publicznych i korzystała albo z usług przyfabrycznych albo ogólnomiejskich w centrum Lublina. Dopiero w okresie międzywojennym powstał Dom Kultury Kolejarza. Nie przewidziano także terenów parkowych i rekreacyjnych dla mieszkańców. Dostępne tereny zielone nad rzeką Czerniejówką stanowią zielenie nie urządzone, bez możliwości rekreacji. Modernizacja ulicy Kunickiego przeprowadzona w latach 90tych poprawiła bezpieczeństwo publiczne wzdłuż tej bardzo ruchliwej ulicy i spowodowała pewne ożywienie drobnej przedsiębiorczości. Drugą ważną inwestycją w dzielnicy w ciągu ostatnich lat była modernizacja browaru. W 2007 roku przeprowadzono kolejną modernizację ul. Kunickiego, z wprowadzeniem przejść i sygnalizacji drogowej, co w znaczny sposób poprawiło bezpieczeństwo ruchu, kosztem przepustowości ulicy.

Podstawowym problemem dzielnicy jest postępująca degradacja zabudowy występująca równolegle z powolnym ubożeniem społeczności lokalnej (raczej na skutek wyprowadzania się tych, którym się zaczęło lepiej powodzić) i z naturalnym procesem starzenia mieszkańców. Taka sytuacja, w połączeniu z miejscowo występującym zagrożeniem patologiami społecznymi, obniża jakość życia mieszkańców i pogłębia zagrożenie degradacją. Zauważalna jest stopniowa poprawa stanu zabudowy, dotycząca jednak prywatnych

budynków położonych w strefach wolnych od uciążliwości ruchu przy głównej ulicy. Niestety, razem z tymi zmianami likwidowane są ostatnie relikty wartościowej zabudowy drewnianej. Perspektywy dalszej poprawy kondycji gospodarczej wiążą się z jednej strony z uruchomieniem rozwoju w obszarze dworca kolejowego, a z drugiej strony z poprawą połączeń drogowych dzięki przedłużeniu ulicy Krańcowej najpierw do ul. Kunickiego, a potem dalej, wzdłuż ul. Wyścigowej do ul. Wrotkowskiej.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobre położenie w układzie komunikacyjnym miasta</li> <li>▪ Regularna sieć urbanistyczna dzielnicy sprzyjająca średniej skali zabudowy</li> <li>▪ Widok na Wieżę Trynitarzką jako dominantę głównej ulicy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozwój przedsiębiorczości wzdłuż głównej ulicy</li> <li>▪ Przewaga lokalnie zakorzenionej, drobnej przedsiębiorczości</li> <li>▪ Browary Lubelskie jako dominujący podmiot gospodarczy o korzystnej pozycji rynkowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dom Kultury Kolejarza jako dzielnicowe centrum kultury</li> <li>▪ Dobra dostępność szkół i służby zdrowia</li> <li>▪ Dobra dostępność komunikacji miejskiej</li> <li>▪ Wysoki stopień integracji mieszkańców</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kolizyjność aktywności gospodarczych z ruchem kołowym</li> <li>▪ Znaczący brak zieleni</li> <li>▪ Brak miejsc parkingowych</li> <li>▪ Nadmierna zależność dzielnicy od jednej ulicy zbiorczej</li> <li>▪ Bariery architektoniczne</li> <li>▪ Zły stan techniczny budynków czynszowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ograniczone możliwości rozwoju większych podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Niski poziom kumulacji lokalnego kapitału inwestycyjnego</li> <li>▪ Prawdopodobne występowanie „szarej strefy” wynikające z niedoboru edukacji ekonomicznej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Miejscowe zagrożenia bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Miejscowo występujące problemy społeczne</li> <li>▪ Rosnąca liczba osób starszych i niepełnosprawnych</li> <li>▪ Niska zamożność lokalnej społeczności</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zagospodarowanie doliny Czerniejówki jako terenu rekreacji dla mieszkańców</li> <li>▪ Budowa przedłużenia ulicy Krańcowej jako szansa na lepszą obsługę dzielnicy i złagodzenie kolizji funkcjonalnych</li> <li>▪ Wprowadzenie zieleni przydomowej i przyulicznej</li> <li>▪ Poprawa stanu i estetyki zabudowy dzielnicy</li> <li>▪ Renowacja i wykorzystanie starych budynków drewnianych jako atrakcji i zabytków lokalnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozwój drobnej przedsiębiorczości na skutek programów wspierających</li> <li>▪ Poprawa wskaźników dochodowości posesji</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości w wyniku procesu renowacji zabudowy</li> <li>▪ Aktywizacja gospodarcza rejonu dworca PKP jako poprawa kontekstu gospodarczego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wzmocnienie procesów samopomocy realizowanych przez organizacje pozarządowe</li> <li>▪ Poprawa zdrowotności dzięki stworzeniu warunków dla rekreacji</li> <li>▪ Wzrost możliwości zatrudnienia w dzielnicy i w rejonie dworca PKP</li> <li>▪ Poprawa warunków mieszkaniowych</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego dzięki aktywności mieszkańców</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrwalenie tendencji do utrzymania niskich standardów jakości zabudowy</li> <li>▪ Przesunięcie aktywności gospodarczej w zamożniejsze dzielnice miasta</li> <li>▪ Utrwalenie wizerunku dzielnicy jako biednej i pozbawionej możliwości na rozwój</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozminięcie oferty usług z potrzebami lokalnymi</li> <li>▪ Miejscowa presja na rozwój funkcji gospodarczych uciążliwych dla otoczenia</li> <li>▪ Stopniowe przenoszenie aktywności gospodarczej do innych dzielnic</li> <li>▪ Spadek lokalnych miejsc pracy i zanik samo-zatrudnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Odplyw młodych ludzi do innych dzielnic miasta z uwagi na niski standard mieszkań i ich otoczenia</li> <li>▪ Przyspieszony proces starzenia społeczności lokalnej</li> <li>▪ Wzrost bezrobocia i bezradności społecznej</li> <li>▪ Wzrost zagrożenia patologiami i, skutkiem tego, wzrost przestępczości</li> </ul>

#### 1.4. Wnioski

- 1.4.1. Zagrożenia zjawiskami patologii społecznej i degradacja zabudowy dzielnicy są bezpośrednimi powodami objęcia rejonu Kunickiego Programem Rewitalizacji. Dodatkową przyczyną jest też jej zależność od sąsiednich obszarów w zakresie zapewnienia miejsc pracy, obsługi potrzeb społecznych, w tym rekreacji mieszkańców.
- 1.4.2. Za pierwotną przyczynę procesów degradujących należy uznać relatywnie niską jakość życia i brak perspektyw poprawy standardów jakości mieszkań, wobec braku zainteresowania inwestycjami renowacyjnymi zasobów mieszkaniowych.
- 1.4.3. Wobec wysokiego stopnia integracji społecznej mieszkańców możliwe jest odwrócenie obecnych tendencji przez stymulowanie i wspieranie renowacji zasobów mieszkaniowych oraz poprawę warunków życia. Sąsiedztwo rejonu dworca kolejowego i perspektywy rozwoju ważnych funkcji metropolitalnych w tamtym obszarze, a także obecna skala i charakter rodzimej przedsiębiorczości, pozwalają przypuszczać, że przy zapewnieniu postępów w remontowaniu budynków nastąpi też odpowiedni wzrost aktywności gospodarczej i stabilizacja kondycji lokalnego biznesu.
- 1.4.4. Rewitalizacja rejonu ulicy Kunickiego otwiera drogę do ewentualnych zmian zagospodarowania obecnych terenów jednostki wojskowej sąsiadujących z tą dzielnicą od południowego zachodu, co także wiąże się z budową przedłużenia ulicy Krańcowej.

## 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Kunickiego

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Przywrócenie żywotności i atrakcyjności dzielnicy i odwrócenie tendencji degradujących środowisko społeczne**

W odróżnieniu do zamierzeń rewitalizujących sąsiedni rejon dworca, w tej dzielnicy nie ma potrzeby przeprowadzać zasadniczych zmian zabudowy – obszarem interwencji programowej jest niemal wyłącznie poprawa jakości istniejącego zainwestowania i pełniejsze wykorzystanie jego potencjału użytkowego. Położenie dzielnicy wzdłuż głównej drogi wylotowej na południe stanowi o tym, że program istotnie wpłynie także na wizerunek miasta. Cele operacyjne i działania określono więc następująco:

Cel operacyjny 1.	<b>Poprawa obsługi komunikacyjnej i technicznej</b>
Działanie 1.1.	Rozbudowa sieci ulicznej poprawiającej relacje z innymi obszarami miasta (przedłużenie ul. Krańcowej, aż do Wrotkowskiej)
Działanie 1.2.	Modernizacja istniejącego układu ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym
Działanie 1.3.	Zapewnienie komunikacji rowerowej w dzielnicy i połączenie z układem miejskim
Działanie 1.4	Poprawa warunków parkowania samochodów

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa jakości i dostępności terenów zielonych i rekreacyjnych</b>
<b>Działanie 2.1.</b>	Pielęgnacja i uzupełnianie zieleni przyulicznej i przydomowej
<b>Działanie 2.2.</b>	Zagospodarowanie terenów nadrzecznych jako terenów rekreacyjnych dla mieszkańców dzielnicy z przywróceniem im walorów ekologicznych
<b>Działanie 2.3.</b>	Urządzanie placów zabaw i urządzeń sportowych i terenów dla integracji starszych mieszkańców

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa jakości zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
<b>Działanie 3.1.</b>	Poprawa bezpieczeństwa publicznego
<b>Działanie 3.2.</b>	Dbalność o estetykę budynków i przestrzeni publicznych – w tym: remonty elewacji i dachów budynków zgodnie z warunkami krajobrazu dzielnicy
<b>Działanie 3.3.</b>	Rozwój infrastruktury społecznej dla potrzeb mieszkańców (w tym: modernizacje obiektów użyteczności publicznej i rozwój oferty usług publicznych)
<b>Działanie 3.4.</b>	Poprawa standardów użytkowych mieszkań i jakości administrowania zasobów mieszkaniowych
<b>Działanie 3.5.</b>	Renowacja (lub jej wspieranie) części mieszkalnej kamienic

<b>Cel operacyjny 4</b>	<b>Poprawa perspektyw rozwoju gospodarczego dzielnicy</b>
<b>Działanie 4.1.</b>	Tworzenie trwałych miejsc pracy
<b>Działanie 4.2.</b>	Organizacja agencji pracy (także pracy doraźnej)
<b>Działanie 4.3</b>	Pomoc dla ludzi w szczególnie trudnej sytuacji (wychodzenie z bezdomności, długotrwałe bezrobocie, wychodzenie z uzależnień), rozwój wolontariatu
<b>Działanie 4.4.</b>	Samo-organizacja przedsiębiorców na rzecz kompleksowej obsługi wybranych sektorów rynku i wspólnej promocji (klastry)

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 Rejonu ulicy Kunickiego 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.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji.

Niezależnie od powyższych ustaleń, w rozdziale 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### **3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla rejonu ulicy Kunickiego**

- 3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:
- Aktualny stan własności gruntów



- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana corocznie inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

3.2. Opracowanie **planu miejscowego** dla obszaru określonego w odnośnym załączniku graficznym przy zastosowaniu rozszerzonych konsultacji społecznych (prowadzonych na etapie selekcji lub oceny propozycji ustaleń). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Docelowy układ komunikacyjny zapewniający dobre połączenia z miejskim i regionalnym układem drogowym
- Charakterystyka zabudowy działek i kwartałów zagospodarowanych zgodnie z tradycją historyczną i ochroną cech decydujących o tożsamości dzielnicy
- Wymogi konserwatorskie uwzględniające ewidencję obiektów zabytkowych
- Charakterystyka formy i materiałów pokrycia dachów oraz ograniczenie ilości, wielkości i charakteru lukarn i/lub okien połaciowych
- Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące sztyldów, tablic pamiątkowych itp.)
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, innych urządzeń technicznych)
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem charakteru użytkowania, minimalnych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, zieleni przydomowej i urządzeń dla mieszkańców

3.3. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)** – jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w rejonie ulicy Kunickiego, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Dzielnic, kupców i innych przedsiębiorców, kluczowych inwestorów, miejscowych instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.

3.4. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.

3.5. **Koordinator rewitalizacji rejonu ul. Kunickiego** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:

- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
- stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
- pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,

- organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
- monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
- przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

- Projekt E.1. Przedłużenie ulicy Krańcowej do ul. Kunickiego** wraz z mostem na rzece Czerniejówce. Projekt ma także znaczenie dla rewitalizacji Kośminka, a ponadto stanowi ważny element układu drogowego obsługi miasta decydującego o powiązaniach między dzielnicami i o dostępności tras wylotowych. Projekt realizuje działania: 1.1, 1.3. i 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia jest Miasto Lublin we współpracy ze służbami komunalnymi. Szacowany koszt projektu wynosi 53,1 mln. PLN, a jego realizacja została rozpoczęta w 2008 roku.
- Projekt E.2. Przebudowa tunelu ulicy Kunickiego pod linią kolejową** – realizuje działania 1.2., 3.1 i 3.2. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia jest PKP, w porozumieniu z Miastem Lublin. Szacowany koszt projektu wynosi 35 mln zł, a jego realizacja w programie inwestycji PKP jest planowana w latach 2011- 2013.
- Projekt E.3. Modernizacja Domu Kultury Kolejarza wraz z otoczeniem** – realizuje działania 2.3, 3.3 i 3.1, a ewentualnie też 4.1. i 4.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie właściciel (ew. w porozumieniu z innymi zainteresowanymi podmiotami). Koszt projektu zostanie określony w trakcie przygotowania dokumentacji, a jego realizacja zależy od pozyskania funduszy na realizację projektu.
- Projekt E.4. Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych dla rejonu ulicy Kunickiego** – realizuje przede wszystkim działanie 3.1, ale też 1.2, i 4.3. Realizatorem projektu (i beneficjentem funduszy strukturalnych) jest Miasto Lublin we współpracy z Policją. Projekt dotyczy zainstalowania kamer monitorujących w lokalizacjach wskazanych przez policję, oraz zapewnienia ich stałej obsługi wraz ze stworzeniem systemu szybkiego reagowania na objawy zagrożenia bezpieczeństwa. Efektem projektu ma być spadek przestępczości i wzrost poczucia bezpieczeństwa publicznego a także znaczące ograniczenie przestępczości nieletnich. W 2007 roku zainstalowano 1 kamerę, a dalsze mogą być montowane w miarę potrzeb i możliwości. Koszt projektu wyniósł ok. 25 tys. PLN.
- Projekt E.5. Termomodernizacja budynku gimnazjum nr 1 oraz budowa basenu** – realizuje działania 3.3 i 2.3 i ewentualnie 4.3 i 3.1. z uwagi na korzystne oddziaływanie na stan zdrowotny mieszkańców. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu z dyrekcją szkoły i Radą Dzielnic. W roku szkolnym 2008/2009 prowadzone są prace termomodernizacyjne. (rozszerzenie projektu o termomodernizację wynika z potrzeb i rozpoczętych prac). Koszt termomodernizacji wynosi 3,9 mln zł, a koszt budowy basenu jest szacowany na 12 mln zł.
- Projekt E.6. Budowa kanalizacji sanitarnej w ulicach Próżnej i Pięknej** – realizuje działania 1.2,1.3, 2.1, 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu ze służbami komunalnymi i mieszkańcami.
- Projekt E.7. Przedłużenie ulicy Krańcowej od ul. Kunickiego do ul. Wrotkowskiej** (przebudowa ul. Wyścigowej) - stanowi ważny element układu drogowego obsługi miasta decydującego o powiązaniach między dzielnicami i o dostępności tras wylotowych. Ponadto projekt warunkuje możliwość ewentualnego rozwoju dzielnicy na terenach powojkowych. Projekt realizuje działania: 1.1, 1.3. i 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin we współpracy ze służbami komunalnymi. Szacowany koszt projektu wynosi 70 mln PLN, a termin realizacji zależy od możliwości finansowania inwestycji.

**Projekt E.8. Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie** – projekt ten realizuje działania 2.1, 3.1, 3.4, 3.5 a także 4.3. i jest rozszerzeniem projektu A.4. i B.8. na dalsze obszary już po wypracowaniu skutecznych zasad wspierania renowacji mieszkań na Starym Mieście i w śródmieściu. Spodziewana skala pomocy zostanie oszacowana w momencie rozszerzania pomocy, z przewidywanym terminem od 2012. Warunkiem realizacji projektu są zmiany prawne dotyczące wsparcia tego typu przedsięwzięć.

**Projekt E.9. Osiedle „Kwiatowa”** – dotyczy termomodernizacji pięciu budynków przy ul. Kwiatowej nr 16, 17 i 23, przy ul. Czeskiej 14 i Spacerowej 17 oraz wymiany nawierzchni chodników i urządzenia zieleni przydomowej wraz z placem zabaw. Projekt realizuje działania 2.1, 2.3, 3.1. i 3.2. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia z funduszy strukturalnych będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa Spółdzielca. Szacowany koszt projektu wynosi 1.500 tys. PLN, a jego realizacja rozpoczęła się w 2007 roku, finansowana ze środków własnych spółdzielni. Do końca 2008 roku zrealizowano ok. 80% zamierzeń.

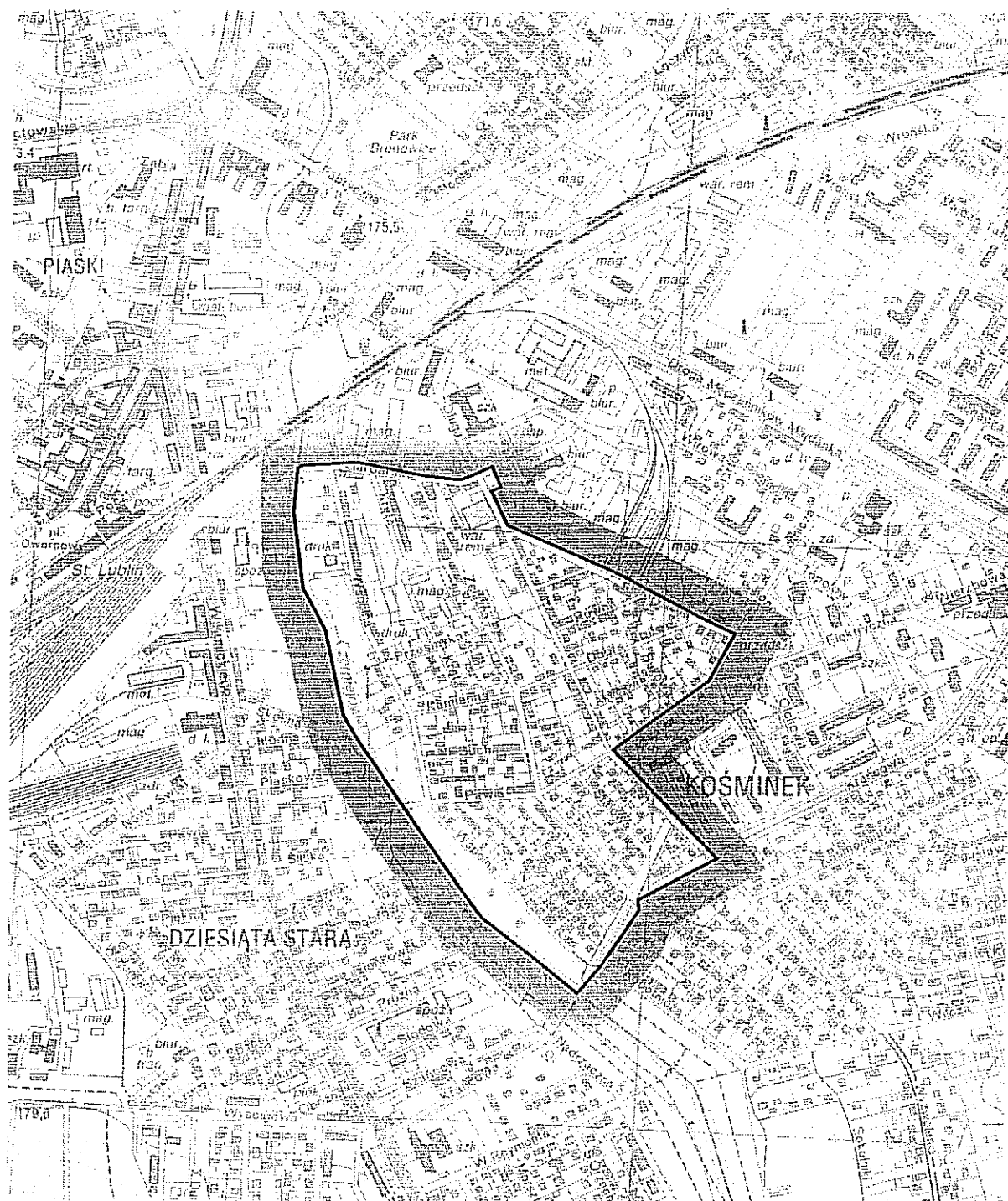
**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Kunickiego**

### 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
E.1.	Przedłużenie ulicy Krańcowej do ul. Kunickiego	Miasto Lublin	5%	2008-2010	(WPI)	53,1
E.2.	Przebudowa tunelu ulicy Kunickiego pod linią kolejową	PKP PKL S.A. w porozumieniu z Miastem Lublin	0%	2011-2013	Projekt jest częścią projektu PKP umieszczonego na liście indykatywnej RPO WL	35,0
E.3.	Modernizacja Domu Kultury Kolejarza wraz z otoczeniem	Miasto Lublin lub podmiot zarządzający obiektem	0%	b.d.		b.d.
E.4.	Rozszerzenie systemu monitoringu kamer policyjnych dla rejonu ulicy Kunickiego	Miasto Lublin	50%			0,05
E.5.	Termomodernizacja budynku gimnazjum nr 1 oraz budowa basenu	Miasto Lublin	30%	Od 2008 r.	(WPI - częściowo)	1 etap : 3,9 Basen: 12,0
E.6.	Budowa kanalizacji sanitarnej w ulicach Próżnej i Pięknej	Miasto Lublin	0%			
E.7.	Przedłużenie ulicy Krańcowej od ul. Kunickiego do ul. Wrotkowskiej	Miasto Lublin	0%			
E.8.	Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie	Miasto Lublin	0%			
E.9.	Osiedle „Kwiatowa”	SM „Spółdzielca”	80%		Projekt w dużej części zrealizowany nakładem własnym SM „Spółdzielca”	1,5

## F. Kośminek

Załącznik graficzny nr 7



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **37 ha**, co stanowi **0,3 %** powierzchni miasta
- Liczba stałych mieszkańców – **3108**, co stanowi **0,88 %** ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było to odpowiednio 2416 osób i 0,7 %
- Liczba podmiotów gospodarczych - **266** (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było 219

- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **433** (dane z 2008 roku)
- Liczba bezrobotnych – **288** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 rok)
- Liczba przestępstw – **150** (dane Policji za 2007 rok)
- Układ urbanistyczny przewidziany do objęcia ochroną konserwatorską

### Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Kośminek	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	8,56	11,53	<6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	6,35	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwałe bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	3,98	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	48,26	42,97	>26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	139,32	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	85%	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	90%	Ok.85	>85,8

Dzielnica kwalifikuje się do objęcia programem rewitalizacji z uwagi na wysoki zaangażowania opieki społecznej, na podwyższony poziom bezrobocia i przestępczości, oraz wysoki stopień amortyzacji tradycyjnej zabudowy dzielnicy.

### 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Kośminek jest dzielnicą mieszkalną założoną przez prywatnego właściciela w sąsiedztwie jego przedsiębiorstw na przełomie XIX i XX wieku. Było to założenie urbanistyczne oparte na wzorach angielskich, gdzie dominuje dość gęsta zabudowa jedno- lub kilkurodzinna, a więc drobna skala zabudowy. W odróżnieniu od angielskich pierwowzorów, domy były na ogół własnością mieszkańców o średnim, a nawet niskim poziomie zamożności, nie ma tu unifikacji zabudowy, ale tak jak w Anglii, wielkość działek pozwala na założenie ogrodu, a ponadto występują wspólne tereny zielone dla rekreacji mieszkańców. Program infrastruktury społecznej nie został zrealizowany lub uległ przekształceniom pod presją powojennych niedoborów mieszkaniowych. W latach 70tych przewidywano przekształcenie dzielnicy na osiedle Maki II, lecz gęstość zainwestowania i liczba mieszkańców nie ułatwiły realizacji tych zamierzeń. Skutkiem tych planów stało się natomiast zaniechanie uzbrojenia podziemnego ulic stosownie do istniejącego zainwestowania oraz zakaz „utrwalania” dotychczasowej zabudowy – powodujący przyspieszoną degradację techniczną i społeczną dzielnicy. Dopiero plan miejscowy opracowany przy współpracy z mieszkańcami w latach 1991-93 przyniósł ustalenia, które oznaczały odzyskanie możliwości inwestowania przez właścicieli, uruchomienie aktywności gospodarczej, uzupełnienie uzbrojenia terenu i poprawę warunków życia w dzielnicy. W efekcie Programu Inicjatyw Lokalnych (uruchomionego dla realizacji planów miejscowych dla Kośminka i Starych Bronowic) uzbrojono niemal wszystkie ulice, w kilku ulicach wprowadzono nawierzchnie, a proces remontów i rozbudowy objął około 80% nieruchomości. Program został uznany za „najlepszą praktykę” w zakresie poprawy

warunków życia na Konferencji UNCHS „HABITAT II” w Istambule w 1996 roku. Od 2000 roku ciężar inwestycji spoczywa głównie na barkach mieszkańców i prywatnych właścicieli, co częściowo wynika z usunięcia barier inwestycyjnych w pierwszej fazie programu. Proces rewitalizacji wymaga kontynuacji, a przede wszystkim otwarcia możliwości wspomagania renowacji szeregu kamienic czynszowych przy ulicy Wspólnej, gdyż jest to jedyny fragment dzielnicy, gdzie degradacja nadal postępuje i dotychczas nie ma narzędzi umożliwiających podjęcie inwestycji. W wyniku zaawansowania przekształceń ujawniły się także potrzeby uzupełnienia oferty infrastruktury społecznej, zwłaszcza wobec rosnącego zagrożenia patologiami społecznymi, a zwłaszcza przestępczością nieletnich.

W ramach rozbudowy układu obsługi komunikacyjnej miasta planowana jest realizacja przedłużenia ulicy Krańcowej do ulicy Kunickiego, wzdłuż południowych granic dzielnicy. Projekt ten powinien znacznie ograniczyć uciążliwość ruchu kołowego w ulicy Pawiej i jednocześnie poprawić dostępność całej dzielnicy z wewnętrznego układu obwodnicowego miasta.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobre położenie w układzie komunikacyjnym miasta</li> <li>▪ Układ urbanistyczny dzielnicy sprzyjający drobnej i średniej skali zabudowy z zielenią przydomową</li> <li>▪ Zaawansowany od 16 lat proces rewitalizacji z widocznymi wynikami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intensywny rozwój drobnej przedsiębiorczości połączonej z funkcjami mieszkalnymi w ciągu ostatnich 16 lat</li> <li>▪ Wysoki poziom samozatrudnienia</li> <li>▪ Specyfika niskich kosztów tworzenia nowych miejsc pracy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wysoki stopień integracji mieszkańców</li> <li>▪ Aktywność mieszkańców w rozwiązywaniu problemów (wspólne inwestycje)</li> <li>▪ Wzrastająca zaradność lokalnej społeczności</li> <li>▪ Zażegnanie najbardziej dokuczliwych problemów</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Część ulic bez utwardzonej nawierzchni i oświetlenia</li> <li>▪ Lokalnie niedobór miejsc parkingowych</li> <li>▪ Uciążliwy ruch przejazdowy w ulicy Pawiej</li> <li>▪ Zły stan techniczny budynków czynszowych przy ulicy Wspólnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niski poziom kumulacji lokalnego kapitału inwestycyjnego</li> <li>▪ Nieuregulowane stany własności kamienic czynszowych</li> <li>▪ Brak metod dofinansowanie renowacji prywatnych kamienic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Miejscowo występujące problemy społeczne</li> <li>▪ Rosnąca liczba osób starszych i niepełnosprawnych</li> <li>▪ Niska zamożność lokalnej społeczności</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zagospodarowanie doliny Czerniejówki jako terenu rekreacji dla mieszkańców</li> <li>▪ Budowa przedłużenia ulicy Krańcowej jako szansa na lepszą obsługę dzielnicy i złagodzenie kolizji funkcjonalnych</li> <li>▪ Wprowadzenie zieleni przydomowej i przyulicznej</li> <li>▪ Uruchomienie procesu renowacji kamienic przy ulicy Wspólnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozwój drobnej przedsiębiorczości na skutek programów wspierających</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości w wyniku procesu poprawy wizerunku i zamożności dzielnicy</li> <li>▪ Wypracowanie efektywnych metod wspierania renowacji zabudowy mieszkalnej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wzmocnienie procesów samopomocy realizowanych przez organizacje pozarządowe</li> <li>▪ Dalszy wzrost możliwości zatrudnienia w dzielnicy i w rejonie dworca PKP</li> <li>▪ Poprawa warunków mieszkaniowych</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego dzięki aktywności mieszkańców</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrzymanie (miejscowo) niskich standardów jakości zabudowy</li> <li>▪ Przesunięcie aktywności gospodarczej w zamożniejsze dzielnice miasta</li> <li>▪ Izolacja i stagnacja dzielnicy po otworzeniu przejazdu przedłużoną ulicą Krańcową</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozminięcie oferty usług z potrzebami lokalnymi</li> <li>▪ Stopniowe przenoszenie aktywności gospodarczej do innych dzielnic</li> <li>▪ Spadek lokalnych miejsc pracy i zanik samo-zatrudnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Przyspieszony proces starzenia społeczności lokalnej</li> <li>▪ Wzrost bezrobocia i bezradności społecznej</li> <li>▪ Wzrost zagrożenia patologiami i, skutkiem tego, wzrost przestępczości</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

- 1.4.1. Program rewitalizacji na Kośminku wymaga kontynuacji dla utrwalenia dotychczasowych rezultatów i zakończenia uzupełnień infrastruktury technicznej (zwłaszcza budowy nawierzchni bocznych ulic), dla przekazania lokalnych doświadczeń innym obszarom rozpoczynającym przekształcenia i dla wprowadzenia nowych narzędzi umożliwiających renowację zasobu zabudowy czynszowej, która nadal pozostaje w stanie krytycznym. Uzasadnieniem kontynuacji działań rewitalizacyjnych jest także wysoki wskaźnik zaangażowania opieki społecznej w dzielnicy oraz podwyższony wskaźnik przestępczości wskazujący na zagrożenie bezpieczeństwa i porządku publicznego.
- 1.4.2. Niezbędne jest więc podjęcie działań różnych instytucji publicznych (policja, szkoły, pomoc społeczna) ograniczających zagrożenie patologiami społecznymi i jednocześnie tworzących ofertę dostosowaną do potrzeb społeczności lokalnej, która będzie sprzyjać budowaniu pozytywnych relacji społecznych.
- 1.4.3. Poprawa jakości przestrzeni publicznych pozostaje ważnym działaniem zwiększającym bezpieczeństwo publiczne i budującym atrakcyjność dzielnicy.
- 1.4.4. Poprawa stanu zabudowy czynszowej przy ulicy Wspólnej wymaga prowadzenia równoległych działań społecznych ułatwiających rodzinom wzrost zaradności życiowej i wychodzenie z uzależnień, mobilizowanie pomocy rodzinnej i sąsiedzkiej dla osób starszych oraz wychowanie i edukację dzieci i młodzieży.
- 1.4.5. Zagospodarowanie terenów zielonych wzdłuż Czerniejówki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale „N. Doliny Rzeczne” jest istotne dla likwidacji miejsc gromadzących zjawiska patologiczne, ale też dla poprawy warunków ekologicznych, zdrowotnych i dla promocji zdrowego trybu życia. W opinii lokalnych liderów jest to jedno z priorytetowych zamierzeń.

## 2. Cele i działania Programu dla Kośminka

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Dalsza poprawa zagospodarowania dzielnicy wraz z rozwiązywaniem narosłych problemów społecznych**

Dotychczasowy proces rewitalizacji przebiegał w oparciu o aspiracje i aktywność bardziej zaradnej grupy mieszkańców, wspierane w niewielkim stopniu pomocą publiczną – przede wszystkim w zakresie poprawy infrastruktury technicznej. Skala problemów społecznych diagnozowana przez Policję świadczy o tym, że nie jest to podejście wystarczające dla trwałej poprawy stanu dzielnicy. Konieczne jest więc rozszerzenie interwencji programowych i położenie szczególnego nacisku na rozwiązywanie problemów społecznych.

Cel operacyjny 1.	Poprawa stanu przestrzeni publicznych i uzbrojenia
Działanie 1.1.	Modernizacja i uzupełnienie istniejącego układu ulic oraz uzbrojenia podziemnego
Działanie 1.2	Pielęgnacja i uzupełnianie zieleni przyulicznej i przydomowej
Działanie 1.3.	Zagospodarowanie terenów nadrzecznych i skwerów
Działanie 1.4.	Budowa dróg komunikacji rowerowej jako części ogólnomiejskiego systemu transportu rowerowego
Działanie 1.5.	Urządzanie placów zabaw, urządzeń sportowych i terenów dla integracji starszych mieszkańców

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
Działanie 2.2.	Zintegrowana pomoc psychologiczna, prawna i finansowa rodzinom i osobom w trudnej sytuacji lub zagrożonym patologią
Działanie 2.3.	Wspieranie pomocy sąsiedzkiej dla osób starszych i niepełnosprawnych
Działanie 2.4.	Promocja zasad higieny psychicznej i zdrowego trybu życia w środowiskach narastania problemów społecznych
Działanie 2.5.	Budowanie zaradności ekonomicznej rodzin o trudnej sytuacji materialnej

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa jakości zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
Działanie 3.1.	Rozwój infrastruktury społecznej dla potrzeb mieszkańców (w tym: modernizacja obiektów użyteczności publicznej i rozwój oferty usług publicznych)
Działanie 3.2.	Dbłość o estetykę przestrzeni publicznych
Działanie 3.3.	Renowacja kamienic wielorodzinnych starszych niż 50 lat (także wsparcie publiczne jako likwidowanie bariery ekonomicznej dla renowacji budynków mieszkalnych – wprowadzanie rozwiązań systemowych wypracowanych na Starym Mieście)
Działanie 3.4.	Poprawa standardów użytkowych mieszkań i jakości administrowania zasobów mieszkaniowych
Działanie 3.5.	Dostosowanie obiektów publicznych i zagospodarowania terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych

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 Kośminka, 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 dwóch z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż ich prawa w tym względzie wynikają z obowiązującego porządku prawnego.

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punktach 4. i 5. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla Kośminka

3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana raz na 4 lata inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków



(monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

- 3.2. **Plan miejscowy** dla obszaru określonego w odnośnym załączniku graficznym przy zastosowaniu rozszerzonych konsultacji społecznych (prowadzonych na etapie wniosków do planu i oceny propozycji ustaleń). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:
- Docelowy układ komunikacyjny zapewniający dobre połączenia z miejskim i regionalnym układem drogowym
  - Charakterystyka zabudowy działek i kwartałów zagospodarowanych zgodnie z tradycją historyczną i ochroną cech decydujących o tożsamości dzielnicy
  - Wymogi konserwatorskie uwzględniające ewidencję obiektów zabytkowych
  - Charakterystyka formy i materiałów pokrycia dachów oraz ograniczenie ilości, wielkości i charakteru lukarn i/lub okien połaciowych
  - Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące szyldów, tablic pamiątkowych itp.)
  - Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, innych urządzeń technicznych)
  - Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem charakteru użytkowania, minimalnych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, zieleni przydomowej i urządzeń dla mieszkańców
- 3.3. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji Kośminka, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Dzielnicy, kupców i innych przedsiębiorców, kluczowych inwestorów, miejscowych instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.
- 3.4. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.5. **Koordinator rewitalizacji rejonu ul. Łęczyńskiej** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

- Projekt F.1. (tożsamy z projektem E.1.) Przedłużenie ulicy Krańcowej do ul. Kunickiego wraz z mostem na rzece Czarniejówce** – ograniczający uciążliwość ruchu w ulicy Pawiej i poprawiający dostępność dzielnicy. Projekt ma także znaczenie dla rewitalizacji rejonu ulicy Kunickiego, a ponadto stanowi ważny element układu drogowego obsługi miasta decydującego o powiązaniach między dzielnicami i o dostępności tras wylotowych. Projekt realizuje działania: 1.1, 1.4, 2.1. i 3.2. Realizacja prac budowlanych została podjęta na podstawie umowy z wykonawcą z grudnia 2008 roku. Realizatorem projektu jest Miasto Lublin. Szacowany koszt projektu wynosi 53,1 mln PLN, a jego realizacja jest przewidywana w latach 2008-2010 roku.
- Projekt F.2. Uporządkowanie terenów nadrzecznych i likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci** (w tym kanalizacja deszczowa i sanitarna w ul. Wspólnej, chodnik) – realizuje działania 1.3, 1.5, 2.1 i 3.2. Realizatorem prac będzie Miasto Lublin we współpracy z Radą Dzielnic i mieszkańcami, oraz ewentualnie organizacjami pozarządowymi. Określenie kosztów nastąpi po opracowaniu dokumentacji, a realizacja zależy od zapewnienia finansowania inwestycji.
- Projekt F.3. Budowa kompleksu sportowego przy Gimnazjum nr 15** – dotyczy budowy hali sportowej i krytego basenu oraz modernizacji i uzupełnienia zespołu boisk, jako obiektów szkolnych, dostępnych także mieszkańcom dzielnicy. Projekt realizuje działania 1.5, 2.4, 3.1. i 3.5. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w ścisłej współpracy z dyrekcją szkoły i Radą Dzielnic. Koszt projektu zostanie określony po zakończeniu prac projektowych, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania inwestycji.
- Projekt F.4. Przebudowa nawierzchni ulic Żelaznej, Suchej i Równej** – realizuje działania 1.1, 1.2, 2.1 i 3.2. Realizatorem projektu jest Miasto Lublin we współpracy ze służbami komunalnymi i mieszkańcami. Projekt obejmuje miejscowe uzupełnienia sieci podziemnych. W 2008 roku wykonano projekt w ulicach Suchej i Równej. Dalsza część projektu zależy od możliwości finansowania.
- Projekt F.5. Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie** – projekt ten realizuje działania 2.1, 3.3, 3.4. i 3.5. ale także 2.2, 2.3. i 2.5 i jest rozszerzeniem projektu A.4. i B.8. na dalsze obszary już po wypracowaniu skutecznych zasad wspierania renowacji mieszkań na Starym Mieście i w śródmieściu.
- Projekt F.6. Przebudowa linii energetycznych z naziemnych na podziemne** – realizuje działania 1.1, 1.2, 2.1. i 3.2. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie LUBZEL S.A. jako właściciel i administrator sieci energetycznych.
- Projekt F.7. Oferta zajęć sportowych dla młodzieży i innych grup wiekowych** – polega na przeprowadzeniu remontu urządzeń sportowych Zespołu Szkół Energetycznych i zagospodarowaniu terenów zielonych – oraz na prowadzeniu integrujących zajęć sportowych dla mieszkańców.

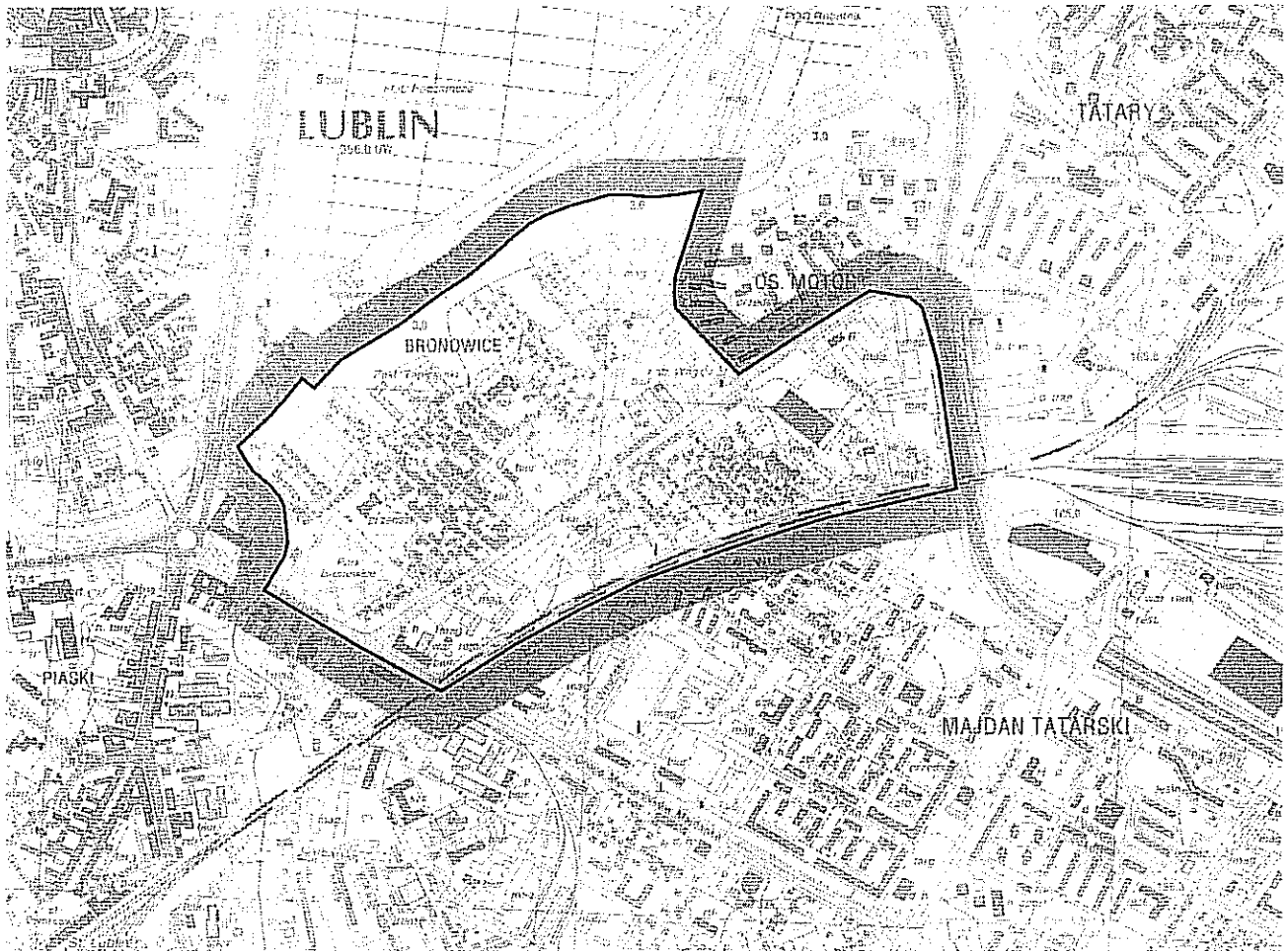
**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla Kośminka**

**5. Ocena realizacji programu**

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
F.1.	Przedłużenie ulicy Krańcowej do ul. Kunickiego wraz z mostem na rzece Czerniejówce (tożsamy z projektem E.1.)	Miasto Lublin	5%	2008-2010	(WPI) Projekt w trakcie realizacji – umowa na roboty budowlane zawarta w grudniu 2008	53,1
F.2.	Uporządkowanie terenów nadrzecznych i likwidacja „dzikich” wysypisk śmieci	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
F.3.	Budowa kompleksu sportowego przy Gimnazjum nr 15	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
F.4.	Przebudowa nawierzchni ulic Żelaznej, Suchej i Równej	Miasto Lublin	30%	Od 2008	Projekt zaawansowany, przerwany do czasu zapewnienia dalszego finansowania	b.d.
F.5.	Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
F.6.	Przebudowa linii energetycznych z naziemnych na podziemne	LUBZEL S.A.	0%	b.d.		b.d.
F.7.	Oferta zajęć sportowych dla młodzieży i innych grup wiekowych	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.

## G. Rejon ulicy Łęczyńskiej (Stare Bronowice)

Załącznik graficzny nr 8



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **75 ha**, co stanowi **0,5 %** powierzchni miasta
- Liczba stałych mieszkańców – **2352**, co stanowi **0,67%** ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było odpowiednio 3017 osób i 0,9 %
- Liczba podmiotów gospodarczych - **368** (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było to 291
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **440** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **256** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **355** (dane Policji za 2007 rok)
- Liczba obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków - 2
- Układ urbanistyczny kwalifikuje się do objęcia ochroną konserwatorską

**Uzasadnienie objęcia programem**

Wskaźniki	Jednostki	Rejon ulicy Łęczyńskiej	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	15,65	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	7,46	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwale bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	4,67	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	150,94	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	187,07	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	95	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	95	Ok. 85	> 85,8

Objęcie Starych Bronowic programem rewitalizacji jest uzasadnione wysokim wskaźnikiem przestępczości i poziomem zaangażowania opieki społecznej (oba wskaźniki wielokrotnie przekraczają średnie wartości dla Lublina), a także wysokim stopniem amortyzacji zabudowy, a szczególnie mieszkalnej zabudowy czynszowej, skupiającej problemy społeczne, ekonomiczne i techniczne.

**1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów**

„Stare” Bronowice są dzielnicą mieszkalno-przemysłową powstałą na przełomie XIX i XX wieku częściowo w wyniku planu regulacyjnego (kwartały między ulicą Bronowicką a Łęczyńską), a w pozostałej części w wyniku spontanicznej zabudowy pól dawnej wsi Bronowice (zabudowa przy ulicach Firlejowskich, i od ul. Mieszcząńskiej do Polnej). Na terenie dzielnicy znajduje się Lubelska Fabryka Wag - jedna z najstarszych firm przemysłowych w Lublinie oraz obiekty dawnej Fabryki Eternitu. Tradycyjne zabudowa dzielnicy składa się ze zwartych ciągów małych domów mieszkalnych (w części „regulowanej”) lub gęstej i niskiej zabudowy jednorodzinnej z ogródkami (część „spontaniczna”), a także pewnej ilości dawnych kamienic czynszowych przy ulicy Łęczyńskiej i Skibińskiej. Podobnie jak Kośminek, była to dzielnica przewidziana do całkowitego wyburzenia, i z tych samych powodów plany te nie zostały zrealizowane. Skutki tamtych planów przebudowy – polegające na przyspieszonej degradacji technicznej i społecznej – były również podobne, choć tu prawdopodobnie bardziej zaawansowane były procesy degradacji społecznej.

W latach 1991-1998 stare Bronowice objęto rewitalizacją, do której przyczynił się plan miejscowy opracowany ze znaczącym udziałem mieszkańców oraz system zachęt sprzyjających uzupełnieniu uzbrojenia ulic, renowacji istniejącej zabudowy i aktywizacji gospodarczej dzielnicy. Proces rewitalizacji Starych Bronowic wymaga kontynuacji, a przede wszystkim otwarcia możliwości wspomagania renowacji szeregu kamienic czynszowych przy ulicy Skibińskiej i Łęczyńskiej, gdyż są to jedyne fragmenty dzielnicy, gdzie degradacja nadal postępuje i dotychczas nie ma narzędzi umożliwiających podjęcie inwestycji. Konieczna jest dalsza realizacja

poprawy infrastruktury, przedłużenia ulicy Bronowickiej i modernizacji Łęczyńskiej, utwardzania nawierzchni bocznych uliczek. W wyniku zaawansowania przekształceń ujawniły się także potrzeby uzupełnienia oferty infrastruktury społecznej, zwłaszcza wobec rosnącego zagrożenia patologiami społecznymi, związanymi z uzależnieniami i przestępczością nieletnich. Aktywnym partnerem takich zamierzeń jest parafia rzymsko-katolicka św. Michała Archanioła. W wersji planu miejscowego z 1993 roku przewidywano tu także wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej o średnim standardzie na posesjach, które utraciły funkcje gospodarcze, lub które tworzą kolizję z sąsiadującą zabudową mieszkalną. Jest to szansa na stworzenia godziwych zasobów mieszkaniowych dla rodzin ze Starego Miasta i śródmieścia zdecydowanych na zmianę zamieszkania, ale oczekujących oferty niezbyt oddalonych od centrum.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	Aspekty przestrzenne i ekologiczne	Gospodarka	Aspekty społeczne
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobre położenie w układzie komunikacyjnym miasta</li> <li>▪ Znaczący udział terenów przemysłowo- składowych jako potencjał rozwoju gospodarczego</li> <li>▪ Część dzielnicy jako przykład XIX wiecznej regulacji o wysokich walorach kompozycyjno-widokowych</li> <li>▪ Zaawansowany od 12 lat proces rewitalizacji z widocznymi wynikami</li> <li>▪ Park Bronowicki i tereny nadrzeczne jako dostępne obszary rekreacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intensywny rozwój drobnej przedsiębiorczości połączonej z funkcjami mieszkalnymi w ciągu ostatnich 12 lat</li> <li>▪ Wysoki poziom samozatrudnienia</li> <li>▪ Specyfika niskich kosztów tworzenia nowych miejsc pracy</li> <li>▪ Wykształcone centrum aktywności gospodarczej przy ulicy Łęczyńskiej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wysoki stopień integracji mieszkańców</li> <li>▪ Aktywność mieszkańców w rozwiązywaniu problemów (wspólne inwestycje)</li> <li>▪ Wzrastająca zaradność lokalnej społeczności</li> <li>▪ Rosnąca aktywność społeczna przy parafii św. Michała Archanioła</li> </ul>
<b>Slabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Część ulic bez utwardzonej nawierzchni i oświetlenia</li> <li>▪ Zły stan techniczny ulic i ograniczona dostępność pewnych części dzielnicy</li> <li>▪ Zły stan techniczny mieszkalnych budynków czynszowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niski poziom kumulacji lokalnego kapitału inwestycyjnego</li> <li>▪ Nieuregulowane stany własności kamienic czynszowych</li> <li>▪ Brak metod dofinansowanie renowacji prywatnych kamienic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Miejscowo występujące problemy społeczne</li> <li>▪ Rosnąca liczba osób starszych i niepełnosprawnych</li> <li>▪ Niska zamożność lokalnej społeczności</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalsze zagospodarowanie Parku Nadrzecznego</li> <li>▪ Budowa przedłużenia ulicy Bronowickiej jako szansa na lepszą obsługę terenu ulic Firlejowskich i dawnej Fabryki Eternitu</li> <li>▪ Poprawa warunków życia w miarę uzupełniania infrastruktury i modernizacji zabudowy</li> <li>▪ Uruchomienie procesu renowacji kamienic czynszowych</li> <li>▪ Lepsze wykorzystanie obiektów publicznych (szkół)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalszy rozwój drobnej przedsiębiorczości na skutek programów wspierających</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości w wyniku procesu poprawy wizerunku i zamożności dzielnicy</li> <li>▪ Dalszy rozwój strefy aktywności gospodarczej</li> <li>▪ Wypracowanie efektywnych metod wspierania renowacji zabudowy mieszkalnej</li> <li>▪ Wzrost atrakcyjności dzielnicy jako miejsca zamieszkania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wzmocnienie społecznych procesów samopomocy</li> <li>▪ Dalszy wzrost możliwości zatrudnienia w dzielnicy</li> <li>▪ Poprawa warunków mieszkaniowych</li> <li>▪ Poprawa warunków rekreacji i zdrowotności</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego dzięki aktywności mieszkańców</li> <li>▪ Poprawa oferty kulturalnej w obiektach publicznych</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrzymanie (miejscowo) niskich standardów jakości zabudowy</li> <li>▪ Przesunięcie aktywności gospodarczej w zamożniejsze dzielnice miasta</li> <li>▪ Narastające ograniczenia dostępności w wyniku zaniechania poprawy infrastruktury</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozminięcie oferty usług z potrzebami</li> <li>▪ Stopniowe przenoszenie aktywności gospodarczej do innych dzielnic</li> <li>▪ Spadek lokalnych miejsc pracy i zanik samo-zatrudnienia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Przyspieszony proces starzenia społeczności lokalnej</li> <li>▪ Wzrost bezrobocia i bezradności społecznej</li> <li>▪ Wzrost zagrożenia patologiami i, skutkiem tego, wzrost przestępczości</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Z uwagi na unieważnienie planu miejscowego uchwalonego w 1993 roku (mocą ustawy plany miejscowe uchwalone przed 1995 rokiem utraciły moc prawną), konieczne jest możliwie szybkie opracowanie nowego planu miejscowego o założeniach przestrzennych opartych o wcześniejsze i zaktualizowane ustalenia społeczne.

1.4.2. Program rewitalizacji w rejonie ulicy Łęczyńskiej wymaga kontynuacji dla utrwalenia dotychczasowych rezultatów i zakończenia uzupełnień infrastruktury technicznej (zwłaszcza budowy nawierzchni bocznych ulic), dla uruchomienia poprawy zabudowy wielorodzinnej i dla przekazania lokalnych doświadczeń innym obszarom rozpoczynającym przekształcenia. Uzasadnieniem kontynuacji działań rewitalizacyjnych jest także utrzymujące się zagrożenie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

1.4.3. Niezbędne jest podjęcie działań różnych instytucji publicznych (policja, szkoły, pomoc społeczna, instytucje kultury) ograniczających zagrożenie patologiami społecznymi i jednocześnie tworzących ofertę dostosowaną do potrzeb społeczności lokalnej, która będzie sprzyjać budowaniu pozytywnych relacji społecznych.

1.4.4. Dokonane przekształcenia zainwestowania związanego z aktywnością gospodarczą świadczą o wystarczającej atrakcyjności lokalizacji dzielnicy, i nie wymagają innych działań niż poprawa dostępności i czytelne reguły planu miejscowego.

1.4.5. Przedłużenie ulicy Bronowickiej do dawnej fabryki Eternitu, przebudowa pierwszej z ulic Firlejowskich i ulicy Łęczyńskiej stanowią podstawowe działania dla poprawy obsługi komunikacyjnej i dostępności terenów zainwestowanych w dzielnicy.

1.4.6. Dalsza poprawa jakości przestrzeni publicznych – a w szczególności uruchomienie modernizacji nawierzchni i oświetlenie ulic, które zostały już wyposażone w sieci podziemne – pozostaje jednym z najważniejszych działań zwiększających bezpieczeństwo publiczne i budującym atrakcyjność dzielnicy.

1.4.7. Poprawa stanu zabudowy czynszowej przy ulicach Skibińskiej i Łęczyńskiej wymaga zastosowania wsparcia organizacyjnego i finansowego inwestycji a ponadto prowadzenia równoległych działań społecznych ułatwiających rodzinom wzrost zaradności życiowej i wychodzenie z uzależnień, mobilizowanie pomocy rodzinnej i sąsiedzkiej dla osób starszych oraz wychowanie i edukację dzieci i młodzieży.

1.4.8. Zagospodarowanie terenów zielonych wzdłuż Bystrzycy, zgodnie z koncepcją projektową Parku Nadrzecznego i ustaleniami zawartymi w rozdziale „N. Doliny Rzeczne” jest ważne dla poprawy warunków ekologicznych, zdrowotnych, dla promocji zdrowego trybu życia i dla dalszej integracji społeczności lokalnej.

## 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Łęczyńskiej

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Dalsza poprawa zagospodarowania dzielnicy  
wraz z rozwiązywaniem narosłych problemów społecznych**

Dotychczasowy proces rewitalizacji przebiegał w oparciu o aspiracje i aktywność bardziej zaradnej grupy mieszkańców, wspierane w niewielkim stopniu pomocą publiczną – przede wszystkim dotyczył poprawy infrastruktury technicznej. Społeczność lokalna angażuje się w poprawę stanu ulic w mniejszym stopniu niż mieszkańcy Kośminka, co prawdopodobnie wynika z

mniejszej zamożności. Skala problemów społecznych diagnozowana przez Policję świadczy o tym, trwała poprawa stanu dzielnicy wymaga rozszerzenia interwencji programowych na obszar rozwoju prawidłowych relacji społecznych.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa stanu przestrzeni publicznych i uzbrojenia</b>
<b>Działanie 1.1.</b>	Modernizacja i uzupełnienie istniejącego układu ulic oraz uzbrojenia podziemnego
<b>Działanie 1.2.</b>	Pielęgnacja i uzupełnianie zieleni parkowej, przyulicznej i przydomowej
<b>Działanie 1.3.</b>	Zagospodarowanie terenów nadrzecznych, terenu dawnej bocznicy kolejowej, skwerów i innych terenów zielonych
<b>Działanie 1.4.</b>	Budowa dróg komunikacji rowerowej jako części ogólnomiejskiego systemu transportu rowerowego
<b>Działanie 1.5.</b>	Urządzenie placów zabaw, urządzeń sportowych i terenów dla integracji starszych mieszkańców

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
<b>Działanie 2.1.</b>	Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
<b>Działanie 2.2.</b>	Zintegrowana pomoc psychologiczna, prawna i finansowa rodzinom i osobom w trudnej sytuacji lub zagrożonym patologią
<b>Działanie 2.3.</b>	Wspieranie pomocy sąsiedzkiej dla osób starszych i niepełnosprawnych
<b>Działanie 2.4.</b>	Promocja zasad higieny psychicznej i zdrowego trybu życia w środowiskach narastania problemów społecznych
<b>Działanie 2.5.</b>	Budowanie zaradności ekonomicznej rodzin o trudnej sytuacji materialnej

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa jakości zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
<b>Działanie 3.1.</b>	Rozwój infrastruktury społecznej dla potrzeb mieszkańców (w tym: modernizacja obiektów użyteczności publicznej i rozwój oferty usług publicznych)
<b>Działanie 3.2.</b>	Dbalność o estetykę przestrzeni publicznych
<b>Działanie 3.3.</b>	Renowacja kamienic wielorodzinnych starszych niż 50 lat
<b>Działanie 3.4.</b>	Poprawa standardów użytkowych mieszkań i jakości administrowania zasobów mieszkaniowych
<b>Działanie 3.5.</b>	Dostosowanie obiektów publicznych i zagospodarowania terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych

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 Programem Rewitalizacji dla Rejonu ulicy Łęczyńskiej 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.**



Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego.

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

### 3. Narzędzia realizacji Programu dla rejonu ulicy Łęczyńskiej

#### 3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana co 4 lata inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

#### 3.2. **Plan miejscowy** dla obszaru określonego w odnośnym załączniku graficznym przy zastosowaniu rozszerzonych konsultacji społecznych (prowadzonych na etapie wniosków do planu i oceny propozycji ustaleń). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Docelowy układ komunikacyjny zapewniający dobre połączenia z miejskim i regionalnym układem drogowym
- Charakterystyka zabudowy działek i kwartałów zagospodarowanych zgodnie z tradycją historyczną i ochroną cech decydujących o tożsamości dzielnicy
- Wymogi konserwatorskie uwzględniające ewidencję obiektów zabytkowych
- Charakterystyka formy i materiałów pokrycia dachów oraz ograniczenie ilości, wielkości i charakteru lukarn i/lub okien połaciowych
- Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące szyldów, tablic pamiątkowych itp.)
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, innych urządzeń technicznych)
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem charakteru użytkowania, minimalnych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, zieleni przydomowej i urządzeń dla mieszkańców

#### 3.3. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w rejonie ulicy Łęczyńskiej, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Dzielnicy, kupców i innych przedsiębiorców,

kluczowych inwestorów, miejscowych instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.

- 3.4. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.5. **Koordinator rewitalizacji rejonu ul. Łęczyńskiej** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

**Projekt G.1. Przebudowa ulicy Firlejowskiej** - realizuje działania 1.1, 1.2, 1.4, 2.1 i 3.2 i jest kluczowy dla poprawy obsługi komunikacyjnej dzielnicy i otwarcia inwestycyjnego przyległych terenów. Otwiera możliwości poprawy zagospodarowania wszystkich ulic Firlejowskich (jest ich pięć). Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin we współpracy ze służbami komunalnymi i mieszkańcami. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a termin realizacji zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.

**Projekt G.2. Park Nadrzeczny** – oświetlenie, zagospodarowanie zieleni i wprowadzenie urządzeń terenowych przy ścieżce rowerowej wzdłuż Bystrzycy realizuje działania 1.2, 1.3, 1.5, 2.1, 2.4 i 3.2. zagospodarowanie terenów nadrzecznych, oczyszczonych w 1994 roku i wyposażonych w ścieżkę rowerową o zasięgu ogólnomiejskim. Projekt jest wstępem do parkowego zagospodarowania dużego obszaru „bloni” lub „Parku Centralnego” w dolinie Bystrzycy, u podnóża Zamku i wzgórza staromiejskiego. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin we współpracy ze służbami komunalnymi i mieszkańcami. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a termin realizacji zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.

**Projekt G.3. Przebudowa ulicy Łęczyńskiej** - realizuje działania 1.1, 1.2, 1.4, 2.1 i 3.2 i powinien zasadniczo poprawić nie tylko parametry techniczne i estetykę głównej ulicy, ale także wizerunek całej dzielnicy Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin we współpracy ze służbami komunalnymi i mieszkańcami. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a termin realizacji zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.

**Projekt G.4. Przedłużenie ulicy Bronowickiej do dawnej Fabryki Eternitu** – realizuje działania 1.1, 1.2, 2.1 i 3.2, a jednocześnie umożliwia pełne uzbrojenie pozostałych ulic Firlejowskich i zapewnia zasadniczą poprawę dostępności zabudowy – w tym szczególnie kompleksowi działalności gospodarczej powstałemu w dawnej Fabryce Eternitu. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a termin realizacji zależy od zapewnienia

finansowania przedsięwzięcia. Projekt zależy od ustaleń planu miejscowego dotyczących dostępności terenów przy ulicach Firlejowskich.

**Projekt G.5. Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie** – projekt ten realizuje działania 2.1, 3.3, 3.4. i 3.5. ale także 2.2, 2.3. i 2.5 i jest rozszerzeniem projektu A.4. i B.8. na dalsze obszary już po wypracowaniu skutecznych zasad wspierania renowacji mieszkań na Starym Mieście i w śródmieściu. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu zasad wsparcia renowacji, a termin realizacji zależy od prawnego zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.

**Projekt G.6. Zagospodarowanie terenu dawnej bocznicy kolejowej** – projekt realizuje działania 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1 i 3.2. realizatorem projektu będzie Miasto Lublin, pod warunkiem przejęcia własności gruntu. Dzięki niemu możliwe będzie połączenie głównej ulicy z terenami rekreacyjnymi nad rzeką, zwiększające atrakcyjność dzielnicy. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a termin realizacji zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.

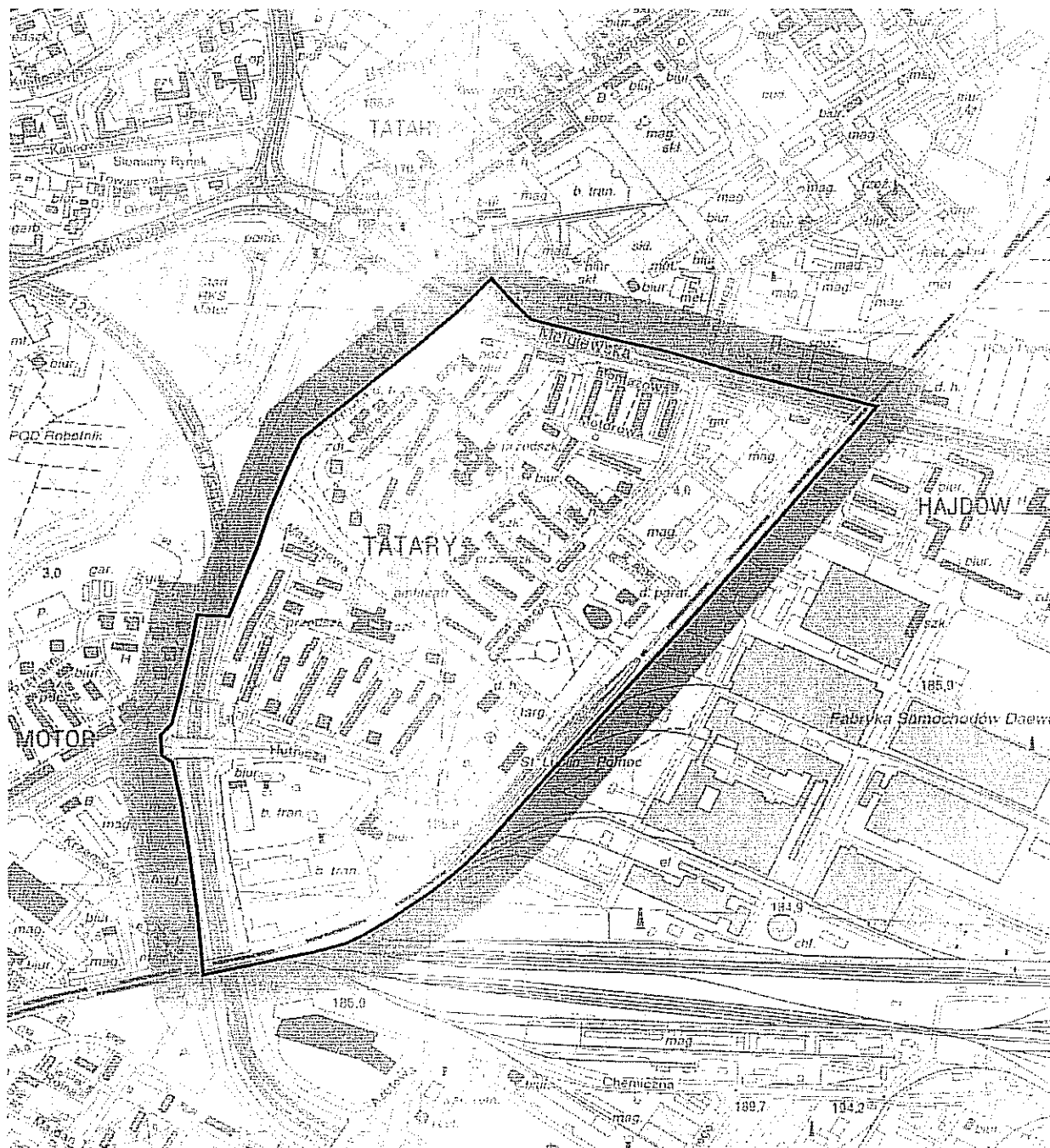
**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Łęczyńskiej**

## 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
G.1.	Przebudowa ulicy Firlejowskiej	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
G.2.	Park Nadrzeczny	Miasto Lublin	0%	b.d.	Jest projekt koncepcyjny parku	b.d.
G.3.	Przebudowa ulicy Łęczyńskiej	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
G.4.	Przedłużenie ulicy Bronowickiej do dawnej Fabryki Eternitu	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
G.5.	Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
G.6.	Zagospodarowanie terenu dawnej bocznicy kolejowej	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.

## H. Osiedle Tatary

Załącznik graficzny nr 9



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **71 ha**, co stanowi **0,5 %** powierzchni miasta
- Liczba stałych mieszkańców – **3496**, co stanowi **0,99%** mieszkańców miasta (wg danych GUS za 2007 rok);
- Liczba podmiotów gospodarczych - **361** (wg danych GUS za 2007 rok),
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **376** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **256** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **400** (dane Policji za 2007 rok)

**Uzasadnienie objęcia Programem Rewitalizacji**

Wskaźniki	Jednostki	Osiedle Tatary	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	10,33	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	5,02	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwale bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	3,14	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	114,42	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	107,55	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962 roku	%	0	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989 roku	%	100	85	> 85,8

**1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów**

Tatary są najstarszym osiedlem lubelskim, wybudowanym na przełomie lat 60tych i 70tych minionego wieku, stanowiącym w znacznej części własność komunalną, jako miejsce zamieszkania pracowników dawnej Fabryki Samochodów. Jest ono przykładem konsekwentnie realizowanej doktryny planistycznej tamtej epoki: stosunkowo wysokiemu standardowi infrastruktury społecznej i terenów zieleni osiedlowej towarzyszyło bardzo „oszczędne” kształtowanie jakości mieszkań (traktowanych raczej jako sypialnie). Wspólne miejsce pracy i udział mieszkańców przy zagospodarowywaniu osiedla przesądziły o wysokim stopniu integracji społeczności. O potrzebie rewitalizacji przesądziła likwidacja Fabryki Samochodów (pierwsza znacząca redukcja zatrudnienia), a potem bankructwo DAEWOO (druga redukcja zatrudnienia) które w ciągu zaledwie kilku lat spowodowały radykalny wzrost bezrobocia. Równolegle postępuje proces starzenia się mieszkańców i przechodzenia ich na renty i emerytury. Dzieci pierwszych mieszkańców osiedla dorastały i na ogół szukały zamieszkania poza osiedlem – przede wszystkim z uwagi na niski standard powierzchniowy mieszkań. Następuje więc przyspieszony proces starzenia się lokalnej społeczności i wzmożone zagrożenie obniżeniem zamożności i degradacją społeczną. W świetle doświadczeń życiowych starszych mieszkańców tego osiedla, zmiany systemowe ostatnich 20 lat przyniosły im wyraźny spadek poczucia bezpieczeństwa własnej egzystencji, a tym samym duży poziom frustracji. Wobec tych procesów sama degradacja techniczna zabudowy i zagospodarowania terenów osiedla jest ważnym problemem towarzyszącym, potwierdzającym negatywne odczucia mieszkańców.

Na początku lat 90tych, przy ulicy Gospodarczej, w rejonie dworca kolejowego Lublin-Północ i czynnego wtedy jeszcze wschodniego dworca PKS pojawiło się sporo prywatnej aktywności handlowo-usługowej. Likwidacja FS i innych firm na Ządębku ograniczyła radykalnie dojazdy pracowników spoza Lublina i zablokowała aktywność transportu zbiorowego i usług korzystających z tego sąsiedztwa. W efekcie miejsca pracy dla mieszkańców osiedla stanowią bardzo ograniczoną ofertę. Ustalenia planu miejscowego uchwalonego w 2005 roku otwierają możliwość aktywizacji gospodarczej terenów położonych między linią kolejową a ulicą Gospodarczą, z wykorzystaniem dobrej dostępności komunikacyjnej tego obszaru. Kluczowe znaczenie dla żywotności dzielnicy będzie miał charakter, zasięg i oferta pracy stworzona przez inwestorów w tym miejscu. Należy podkreślić, że już zrealizowana budowa drugiej jezdni ul. Graffa wraz z modernizacją skrzyżowania z ul. Hutniczą oraz planowane w najbliższym czasie przedłużenie ulicy Mełgiewskiej do węzła obwodnicy Lublina, oraz rozwój Specjalnej Podstrefy Ekonomicznej (należącej do Mieleckiej SSE) spowodować powinny nie tylko

ożywienie gospodarcze Zadębia, ale też zwiększoną ofertę pracy dla mieszkańców Tatar i wzrost atrakcyjności inwestycyjnej terenów przeznaczonych w tej dzielnicy pod działalność usługową. W porównaniu z innymi obszarami programu rewitalizacji Tatary dysponują atutem posiadania ważnego planu miejscowego, uchwalonego w 2005 roku.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobre połączenie z centrum miasta</li> <li>▪ Wykształcona zieleń wysoka w osiedlu</li> <li>▪ Bliskość stref związanych z aktywnością gospodarczą</li> <li>▪ Ważny plan miejscowy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Znacząca aktywność drobnej przedsiębiorczości w usługach dla mieszkańców</li> <li>▪ Duży udział terenów dostępnych dla rozwoju aktywności gospodarczej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zintegrowana społeczność lokalna</li> <li>▪ Wysoki stopień odpowiedzialności mieszkańców za przestrzeń publiczną osiedla</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Znaczny stopień amortyzacji zabudowy mieszkaniowej</li> <li>▪ Występowanie okładzin z azbestu w niektórych budynkach</li> <li>▪ Występowanie uciążliwości komunikacyjnych od strony Alei Tysiąclecia</li> <li>▪ Zły stan urządzeń terenowych i rekreacyjnych osiedla</li> <li>▪ Zanik funkcji komunikacyjnych dworca północnego PKP i PKS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stan własności terenów dostępnych pod inwestycje nie sprzyjający szybkiemu uruchomieniu zmian</li> <li>▪ Ograniczenie popytu ze strony lokalnej społeczności</li> <li>▪ Silna konkurencja dla lokalnej przedsiębiorczości ze strony pobliskich supermarketów (Macro Cash &amp; Carry i Leclerc)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wysoki stopień bezrobocia wynikły z bankructwa Fabryki Samochodów a potem Daewoo</li> <li>▪ Rosnąca bezradność społeczna we wszystkich grupach wiekowych (także młodzieży)</li> <li>▪ Znaczące uzależnienie rodzin od dochodów z pracy najemnej (niska skłonność do ponoszenia ryzyka własnej aktywności gospodarczej)</li> <li>▪ Starzenie się lokalnej społeczności</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renowacja zasobów mieszkaniowych</li> <li>▪ Poprawa estetyki i atrakcyjności osiedla</li> <li>▪ Poprawa zagospodarowania terenów zielonych osiedla</li> <li>▪ Trwale zagospodarowanie terenów między ulicą Gospodarczą a torami</li> <li>▪ Poprawa rozwiązań komunikacyjnych w związku z modernizacją skrzyżowania na wiadukcie przy ul. Hutniczej</li> <li>▪ Modernizacja i poprawa wyposażenia szkół w osiedlu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ożywienie gospodarcze na Zadębciu wspierające odtworzenie potencjału gospodarczego Tatarów</li> <li>▪ Wykorzystanie gospodarcze terenów dawnego dworca północnego PKP i PKS i ich okolic</li> <li>▪ Wykorzystanie poprawy połączeń komunikacyjnych dla atrakcyjności gospodarczej dzielnicy</li> <li>▪ Poprawa zagospodarowania skutkująca podniesieniem wartości nieruchomości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uruchomienie agencji pracy i wzrost możliwości zatrudnienia</li> <li>▪ Poprawa warunków zamieszkania</li> <li>▪ Poprawa dostępności edukacji</li> <li>▪ Poprawa zdrowotności mieszkańców dzięki lepszemu wykorzystaniu zieleni i urządzeń rekreacyjnych</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Powstanie ośrodków integracyjnych dla różnych grup wiekowych</li> <li>▪ Uruchomienie procesów samopomocy rodzin</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedla</li> <li>▪ Utrata walorów użytkowych przez tereny zielone osiedla</li> <li>▪ Wzrastająca uciążliwość układu komunikacyjnego dla osiedla</li> <li>▪ Brak wykorzystania i degradacja terenów wokół dworców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stopniowa redukcja oferty usług i przedsiębiorczości w miarę ubożenia mieszkańców</li> <li>▪ Narastanie trwałego bezrobocia</li> <li>▪ Trwała marginalizacja gospodarcza osiedla</li> <li>▪ Obniżenie wartości gruntów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Odpływ młodych i wykształconych mieszkańców do innych części miasta</li> <li>▪ Narastająca z wiekiem bezradność stałych mieszkańców</li> <li>▪ Pogorszenie warunków zamieszkania wywołane techniczną degradacją budynków</li> <li>▪ Wzrost zagrożenia patologią społeczną</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Potrzeba rewitalizacji osiedla Tatary wynika z bardzo trudnej sytuacji społecznej w dzielnicy potwierdzonej zarówno bardzo wysokimi wartościami wskaźników poziomu przestępczości i zaangażowania opieki społecznej oraz równoległe występującej degradacji technicznej zagospodarowania tego najstarszego osiedla w Lublinie.

1.4.2. Niezbędne jest podjęcie działań różnych instytucji publicznych (policja, szkoły, pomoc społeczna) ograniczających zagrożenie patologiami społecznymi i jednocześnie tworzących ofertę dostosowaną do potrzeb społeczności lokalnej, która będzie sprzyjać budowaniu pozytywnych relacji społecznych.

1.4.3. Powstawanie miejsc pracy w dzielnicy oraz na sąsiadującym terenie Zadębia jest podstawą przywrócenia żywotności dzielnicy i zahamowania negatywnych procesów społecznych.

1.4.4. Poprawa jakości przestrzeni publicznych osiedla stanowić powinna ważne działania zwiększające bezpieczeństwo publiczne, poprawiające warunki zdrowotności i rekreacji mieszkańców, ale przede wszystkim powinna stanowić zapowiedź bardziej radykalnych zmian na lepsze w stanie zagospodarowania osiedla (w tym remontów obiektów użytku publicznego, oraz zasobów mieszkaniowych).

1.4.5. Zagospodarowanie terenów zielonych wzdłuż Bystrzycy, zgodnie z koncepcją projektową Parku Nadrzecznego i ustaleniami zawartymi w rozdziale „N. Doliny Rzeczne” jest ważne dla poprawy warunków ekologicznych, zdrowotnych, dla promocji zdrowego trybu życia i dla dalszej integracji społeczności lokalnej.

## 2. Cele i działania Programu dla osiedla Tatary przywrócenie żywotności gospodarczej w osiedlu oraz poprawa warunków życia

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

### **Przywrócenie żywotności gospodarczej i kulturalnej oraz poprawa warunków życia**

Rewitalizacja osiedla Tatary stanowić będzie pilotażowy projekt dla poprawy stanu osiedli prefabrykowanych, które w miarę starzenia się będą wymagały podobnych działań. Osiedle to jest jednak wyjątkowe pod względem skali problemów społecznych i przewagi zasobów komunalnych, co sprawia, zastosowane tu rozwiązania będą musiały uwzględnić tę specyfikę lokalną. Tak określony cel główny powinien spowodować zahamowanie odpływu młodszych mieszkańców i stworzyć trwałe przesłanki jakościowego rozwoju osiedla. Cele i działania programu są następujące:

Cel operacyjny 1.	<b>Poprawa warunków techniczno-przestrzennych i ekonomicznych funkcjonowania osiedla</b>
Działanie 1.1.	Modernizacja uzbrojenia podziemnego i ulic osiedlowych oraz urządzenie parkingów i dojazdów do terenów aktywności gospodarczej
Działanie 1.2	Pielęgnacja i uzupełnianie zieleni osiedlowej, przyulicznej i przydomowej
Działanie 1.3.	Tworzenie miejsc pracy na terenach osiedla lub w odległości do 200 metrów od granic osiedla
Działanie 1.4.	Budowa lub modernizacja obiektów publicznych lub usługowych o

	ofercie ponad-lokalnej (ogólnomiejskiej, regionalnej)
<b>Działanie 1.5.</b>	Wspieranie powstawania nowych podmiotów gospodarczych i instytucji życia społecznego (jak np.: inkubator biznesu, centrum wolontariatu, agencja pracy)

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
<b>Działanie 2.1.</b>	Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
<b>Działanie 2.2.</b>	Zintegrowana pomoc psychologiczna, prawna i finansowa rodzinom i osobom w trudnej sytuacji lub zagrożonym patologią
<b>Działanie 2.3.</b>	Wspieranie pomocy sąsiedzkiej dla osób starszych i niepełnosprawnych
<b>Działanie 2.4.</b>	Promocja zasad higieny psychicznej i zdrowego trybu życia w środowiskach narastania problemów społecznych
<b>Działanie 2.5.</b>	Budowanie zaradności ekonomicznej rodzin o trudnej sytuacji materialnej

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa warunków życia w osiedlu</b>
<b>Działanie 3.1.</b>	Rozwój infrastruktury społecznej dla potrzeb mieszkańców (w tym: modernizacja obiektów użyteczności publicznej i rozwój oferty usług publicznych)
<b>Działanie 3.2.</b>	Dbałość o estetykę przestrzeni publicznych
<b>Działanie 3.3.</b>	Modernizacja terenowych urządzeń sportowych, urządzenie placów zabaw i miejsc rekreacji dla różnych grup wiekowych
<b>Działanie 3.4.</b>	Renowacja budynków mieszkalnych osiedla
<b>Działanie 3.5.</b>	Poprawa standardów użytkowych mieszkań i jakości administrowania zasobów mieszkaniowych
<b>Działanie 3.6</b>	Dostosowanie obiektów publicznych i zagospodarowania terenów do potrzeb osób niepełnosprawnych

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 osiedla Tatary 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.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego.

Niezależnie od powyższych ustaleń, w punktach 4. zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia, wraz z ich krótką charakterystyką.

### 3. Przygotowanie do realizacji Programu dla osiedla Tatary

- 3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:
- Aktualny stan własności gruntów



- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana corocznie inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

- 3.3. **Lokalna Grupa Wsparcia** (LGW)– jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w osiedlu Tatary, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Dzielnic, kupców i innych przedsiębiorców, kluczowych inwestorów, miejscowych instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.
- 3.4. **Lokalny Plan Działań** (LPD) – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.5. **Koordinator rewitalizacji osiedla Tatary** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

- Projekt H.1. Przebudowa dawnego przedszkola przy ul. Gospodarczej na cele publiczne** – realizowałby działania 1.4 lub 1.5, 3.1 i 3.6, a w zależności od użytkownika możliwe byłoby realizowanie działań z zakresu celu operacyjnego nr 2. Budynek dawnego przedszkola (a w ostatnich latach Szkoły Muzycznej) zostanie w najbliższym czasie wystawiony do sprzedaży. Jego nabywca, o ile planuje uruchomienie działalności zgodnej z celami Programu będzie mógł z niego skorzystać przy nieuniknionym dostosowaniu obiektu do nowej funkcji. Koszt projektu i jego termin wynikać będzie z decyzji wnioskodawcy. (opis projektu zmodyfikowano z uwagi na przeniesienie Szkoły Muzycznej)
- Projekt H.2. Przebudowa amfiteatru na skatepark i sezonowe lodowisko** – realizuje działania 1.2, 2.1, 2.4, 3.1, 3.2. i 3.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w ścisłej współpracy z zarządcą terenu i Radą Dzielnicy. Szacowany koszt projektu wynosi 200 tys. PLN, a termin realizacji zależy od przygotowania inwestycji i możliwości jej finansowania.
- Projekt H.3. Rekultywacja terenu dawnego basenu i okolic dla realizacji kompleksu boisk sportowych** – realizuje działania 1.1, 1.2, 2.1, 2.4, 3.1, 3.2 i 3.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w ścisłej współpracy z zarządcą terenu i Radą Osiedla. Szacowany koszt projektu wynosi 400 tys. PLN, a termin realizacji zależy od przygotowania inwestycji i możliwości jej finansowania.
- Projekt H.4. Wspomaganie renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie osiedla** – projekt ten, jako pilotażowy dla wspólnot mieszkaniowych w osiedlach realizować będzie działania 3.4. i 3.5. ale także 2.2, 2.3. i 2.5. Metoda i skala pomocy wymaga opracowania analiz ekonomicznych opartych na ustaleniach między udziałowcami wspólnot. Realizacja projektu zależy od możliwości wsparcia dla modernizacji zabudowy mieszkaniowej.
- Projekt H.5. Termomodernizacje budynków użyteczności publicznej** – projekt wieloetapowy realizowany sukcesywnie, w kolejności ustalonej z mieszkańcami. Realizuje działania 1.4, 3.1 i 3.6. Koszty i termin realizacji będą ustalone sukcesywnie w miarę przygotowywania kolejnych przedsięwzięć.
- Projekt H.6. Modernizacja i adaptacja budynku dworcowego Lublin Północny** – projekt obejmuje modernizację aranżacji dworca i dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wymianę stolarki okiennej, remont dachu i elewacji w niezbędnym zakresie, a także wprowadzenie monitoringu obiektu. W wyniku uzgodnień z innymi podmiotami projekt może zostać rozszerzony do skali kompleksowej modernizacji całego obiektu wraz z otoczeniem i wprowadzenia innych funkcji. Projekt w wersji minimum realizuje działania 1.1, 1.4, 2.1 i 3.6, a po ewentualnym rozszerzeniu także działania 1.3, 1.5, 3.1 i 3.2. całkowity koszt projektu w zakresie minimalnym jest szacowany na 250 tys. zł, a jego ostateczny koszt zostanie określony po ustaleniu zakresu prac i zakończeniu przygotowań do inwestycji. Beneficjentem projektu i wiodącym jego wykonawcą jest PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami. Termin realizacji projektu będzie wynikać z ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej portu lotniczego. (uzupełnienie Uchwałą R.M. 53/V/2007 zmodyfikowane w 2009 roku)

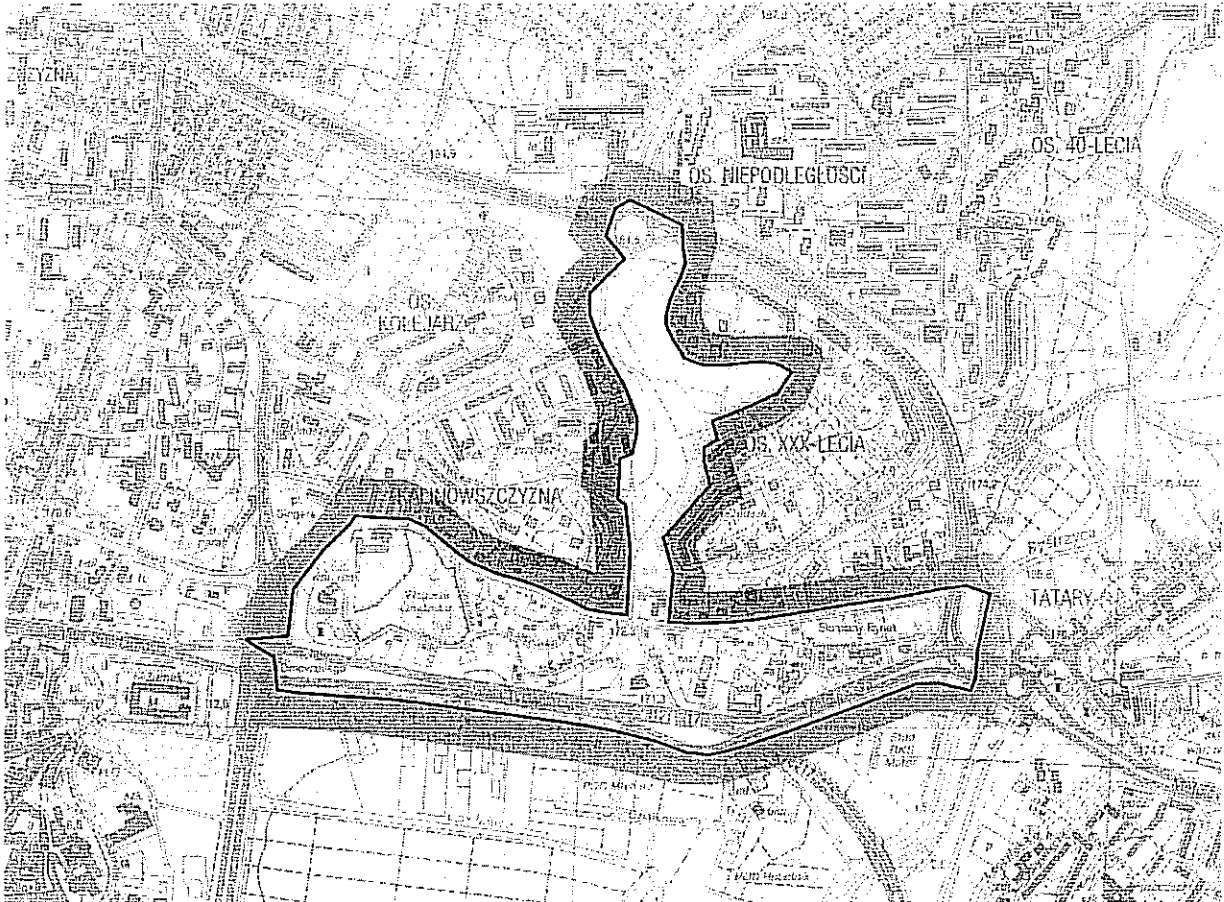
Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych w punkcie 2. Cele i działania Programu dla osiedla Tatary

**5. Ocena realizacji programu**

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
H.1.	Przebudowa dawnego przedszkola przy ul. Gospodarczej na cele publiczne	właściciel	0%	b.d.		b.d.
H.2.	Przebudowa amfiteatru na skatepark i sezonowe lodowisko	Miasto Lublin	0%	b.d.	W porozumieniu z Radą Dzielnicy	0,2
H.3.	Rekultywacja terenu dawnego basenu i okolic dla realizacji kompleksu boisk sportowych	Miasto Lublin	0%	b.d.	W porozumieniu z Radą Dzielnicy	0,4
H.4.	Wspomaganie renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie osiedla	Wspólnoty mieszkaniowe	0%	b.d.		b.d.
H.5.	Termomodernizacje budynków użyteczności publicznej	Miasto Lublin	0%	b.d.	W porozumieniu z Radą Dzielnicy	b.d.
H.6.	Modernizacja i adaptacja budynku dworcowego Lublin Północny	PKP Oddział Gospodarowania Nieruchomościami	0%	b.d.		1 etap 0,25

## I. Rejon ulicy Kalinowszczyzna

Załącznik graficzny nr 10



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **44** ha, co stanowi 0,3 % powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – **336**, co stanowi 0,1 % ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);
- Liczba obiektów wpisanych do rejestru zabytków – **7**
- Liczba podmiotów gospodarczych - **111**;
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **101** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **64** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **50** (dane Policji za 2007 rok)

#### Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Rejon ulicy Kalinowszczyzna	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	33,04	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	13,05	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	8,18	3,44	

Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	148,81	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	300,60	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	95	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	95	Ok. 85	> 85,8

## 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Obszar ten, położony wzdłuż pradawnego traktu prowadzącego na Ruś, któremu Lublin zawdzięcza istnienie, zwany był także Przedmieściem Lwowskim aż do czasów budowy pierwszego mostu na Bystrzycy pod koniec XVII wieku. Klasztor O.O. Salezjanów oraz dawny klasztor Augustianów (obecnie kościół parafialny p.w. św. Agnieszki) potwierdzają swoją lokalizacją przebieg dawnego traktu handlowego. W nowszych czasach obszar ten był zintegrowany z nie istniejącym już miastem żydowskim poprzez lokalizację kirkuta i przebieg ulicy Siennej. Na skutek pożarów w XVIII i XIX wieku wiele z tradycyjnej zabudowy tej dzielnicy uległo zniszczeniu, ale przetrwało sporo budynków murowanych z lokalnego kamienia wapiennego o specyficznym „podmiejskim” czy nawet wiejskim charakterze. Budowa Alei Tysiąclecia odcięła ten obszar od doliny Bystrzycy i wyznaczyła południową granicę dzielnicy. Od północy w latach 70tych XX wieku wybudowano nowe osiedle Kalinowszczyzna, którego przykład był przez wiele lat przytaczany jako modelowy sposób „krajobrazowego” kształtowania zabudowy prefabrykowanej. Stan „nowego” osiedla Kalinowszczyzna, z oznakami zużycia budynków i zagospodarowania oraz narastających problemów społecznych nie pozwala jeszcze na kwalifikację do obszarów w stanie krytycznym, ale już uzasadnia objęcie Programem w celu zapobiegania degradacji, co uwzględniono w części „P - Tereny Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”. Inaczej przedstawia się stan starszej części układu osadniczego, przez dziesięciolecia traktowanej jako bezwartościowa pozostałość po nie chcianej i nieznannej historii. W części przyległej do Alei Tysiąclecia trwa proces żywiołowego zagospodarowywania pod działalność gospodarczą o bardzo niskiej jakości przestrzennej i widocznym braku relacji wzajemnych. Brak regulacji urbanistycznych i konsekwencji w organizacji dojazdów od strony trasy S - 17 doprowadził do wyraźnego zanegowania tradycji budowlanej i grozi całkowitą utratą walorów krajobrazowych. Z kolei wzdłuż ulicy Kalinowszczyzna udało się zachować niewielką skalę zabudowy i wciąż wyraźne walory malowniczości, często kosztem niskich standardów użytkowych lub wręcz zagrożenia stabilności budynków. Pod koniec lat 80tych i na początku obecnego stulecia pojawiło się tu kilka budynków mieszkalnych próbujących godzić zasady urbanistyczne tradycji budowlanej z nowoczesnymi wymogami funkcjonalnymi i ich obecność nie zakłóca znacząco dawnych relacji przestrzennych. Dzięki zielonym terenom tzw. „słomianego rynku” i wawozu oraz infrastrukturze społecznej w pobliskich osiedlach, a także nieuciążliwej odległości od centrum miasta, warunki życia są tutaj dość korzystne, choć bezpośrednio zależne od stanu technicznego budynków mieszkalnych. Dawna zabudowa naprzeciw kirkutu, na terenie Białkowskiej Góry, ulicy Towarowej i Tatarskiej ulega albo powolnej degradacji albo bywa poddawana renowacjom z korzystnym efektem. Widoczna obecność obiektów i posesji opuszczonych potwierdza wrażenie długotrwałego zastoju, pomimo obecności wspomnianych wcześniej inwestycji gospodarczych zwróconych „tyłem” do dzielnicy, a „frontem” do trasy S-17. Wrażenie to pogłębia pogarszający się stan techniczny samej ulicy Kalinowszczyzna i kruszących się betonowych murów oporowych wzdłuż niej stojących.

Należy podkreślić, że kirkut jest najstarszym żydowskim zabytkiem tego typu w Polsce, a z uwagi na grób „Widzącego z Lublina” jest też miejscem pielgrzymek chasydów i młodzieży żydowskiej. Reaktywowanie gminy żydowskiej w Lublinie sprawiło, że cmentarz ten jest

coraz bardziej zadbany, ale nie ma jeszcze należytych gwarancji zadbania o ten zabytek. Brakuje także odpowiedniego zaplecza dla pielgrzymujących grup żydowskich. Z czasem zaciera się także świadomość wartości historycznej i kulturowej tego miejsca wśród rodowitych mieszkańców Lublina stając się białą plamą na mapie „mentalnej” miasta.

Problemem społecznym dzielnicy jest przede wszystkim starzenie się i narastająca bezradność rodzimej grupy mieszkańców, często z powodu zamożności i wieku nie zdolnych do podjęcia remontów własnych domów. Istnieje też pewna grupa mieszkańców dotknięta bezrobociem i problemami alkoholizmu, z młodzieżą tworzącą grupy o agresywnych zachowaniach, skutecznie obniżających poziom bezpieczeństwa publicznego w dzielnicy.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobry dostęp do centrum (pieszy i kołowy)</li> <li>▪ Walory krajobrazowe (wzgórza, widoki na dolinę Bystrzycy, widoki na panoramę Starego Miasta)</li> <li>▪ Znaczące zabytki (kirkut, klasztory Salezjanów i dawny Augustianów, cmentarz parafialny, muzeum-dworek Wincentego Pola)</li> <li>▪ Czytelny układ urbanistyczny dawnego Przedmieścia Lwowskiego z rynkiem „słomianym”, relikdami zabudowy podmiejskiej i klasztorami</li> <li>▪ Dostęp do otwartych terenów zielonych doliny Bystrzycy i wąwozu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dostęp do głównej trasy ruchu tranzytowego</li> <li>▪ Oferta terenów przydatnych dla małej i średniej skali przedsiębiorczości</li> <li>▪ Kilka zespołów mieszkaniowych o wyższym standardzie mieszkań</li> <li>▪ Rozwój komercyjnych usług zdrowotnych</li> <li>▪ Trwałość zakorzenionych lokalnie usług handlowych (pomimo konkurencji pobliskiego supermarketu)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stabilność lokalnej społeczności</li> <li>▪ Dostępność podstawowej infrastruktury społecznej (szkoła, przychodnie zdrowia, dom rencisty) o akceptowanym standardzie usług</li> <li>▪ Tradycje uzupełniającego współdziałania szkoły i parafii w wychowaniu dzieci</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duża i rosnąca uciążliwość ruchu kołowego</li> <li>▪ Brak planu zagospodarowania przestrzennego</li> <li>▪ Obecność kilku obiektów stanowiących kolizję widokową z otoczeniem i charakterem przestrzennym dzielnicy</li> <li>▪ Miejscowe braki uzbrojenia terenów</li> <li>▪ Brak podmiotu dbającego o kirkut</li> <li>▪ Potrzebna modernizacja ulic i zagospodarowania przestrzeni publicznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zainwestowanie terenów aktywności gospodarczej o niskiej trwałości i niewysokim standardzie</li> <li>▪ Niski potencjał własnej przedsiębiorczości mieszkańców dzielnicy</li> <li>▪ Obecność posesji pozbawionych użytkownika świadcząca o niskim potencjale rozwojowym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Skłonność lokalnej społeczności do poszukiwania zatrudnienia w strefie centrum (poza dzielnicą)</li> <li>▪ Obniżenie bezpieczeństwa publicznego przez zjawisko agresji i przestępczości nieletnich</li> <li>▪ Średnia i niska zamożność mieszkańców</li> <li>▪ Brak objawów samopomocy wśród mieszkańców</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernizacja ulicy Kalinowszczyzna</li> <li>▪ Uzupelnienie uzbrojenia terenów dzielnicy</li> <li>▪ Renowacja tradycyjnej zabudowy i jej harmonijne uzupełnienie jako model zainwestowania dzielnicy</li> <li>▪ Radykalna zmiana wizerunku jakościowego Białkowskiej Góry – z zachowaniem jej walorów krajobrazowych</li> <li>▪ Redukcja uciążliwości transportu (bariery akustyczne, modernizacje)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalsza poprawa dostępności dzielnicy</li> <li>▪ Specjalna oferta dla turystów odwiedzających kirkut i inne zabytki</li> <li>▪ Rozwój aktywności gospodarczej średniej skali w sąsiedztwie Alei Tysiąclecia i w ośrodkach lokalnych</li> <li>▪ Wzrost cen nieruchomości wraz z trafnym zdefiniowaniem warunków zabudowy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta atrakcyjnego zamieszkania dla osób o wysokich kwalifikacjach i aspiracjach (alternatywa dla domów podmiejskich)</li> <li>▪ Wzrost lokalnych możliwości zatrudnienia w związku ze zmianami jakościowymi zagospodarowania</li> <li>▪ Poprawa zamożności społeczności lokalnej</li> <li>▪ Wzrost poczucia tożsamości lokalnej w oparciu o walory kulturowe dzielnicy</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pogłębianie zastoju i postępująca degradacja</li> <li>• Narastanie kolizji krajobrazowych</li> <li>• Dalszy wzrost uciążliwości transportu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego dzielnicy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Narastająca bierność i bezradność społeczności lokalnej</li> <li>• Obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Objęcie „starej” Kalinowszczyzny programem rewitalizacji wynika z przedłużającej się stagnacji w tej części miasta, znacznego udziału posesji opuszczonych i zaniebanych, oraz z zagrożeń bezpieczeństwa publicznego jakie z takiego stanu wynikają dla mieszkańców całej dzielnicy. Potrzebę interwencji uzasadniają też niepokojące kierunki żywiłowego przekształcania zagospodarowania dzielnicy, z całkowitym lekceważeniem jej walorów historycznych i krajobrazowych. Bierność i bezradność społeczności lokalnej oraz skala przestępczości także wskazują na potrzebę stymulowania procesów ożywienia i konieczność wskazania nowych możliwości rozwoju społecznego, gospodarczego o przestrzennego.

1.4.2. Dzielnica ta, z uwagi na korzystne relacje komunikacyjne, walory krajobrazowe i specyfikę drobnej skali zabudowy, ma szanse na wykształcenie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej – niewielkich domów mieszkalnych w ogrodach, w bezpośredniej bliskości centrum miasta. Możliwość ta pozostaje otwarta pod warunkiem zahamowania degradacji krajobrazu przez inwestycje występujące obecnie wzdłuż Alei Tysiąclecia.

1.4.3. Szansą rozwojową jest promocja walorów zabytkowych dzielnicy (zwłaszcza dotyczy to cmentarza żydowskiego) i zapewnienie stosownej obsługi dla pielgrzymów i zwiedzających.

1.4.4. Opracowanie planu miejscowego ustalającego zasady ochrony krajobrazowej i urbanistycznej jest w tej sytuacji pilną koniecznością.

1.4.5. Poprawa stanu technicznego, oświetlenia i estetyki ulicy Kalinowszczyzna powinno stać się dla tej dzielnicy ważnym impulsem generującym rozwój lokalny.

1.4.6. Wyjaśnienie stanów własnościowych opuszczonych posesji i aktywne poszukiwanie inwestorów na inwestycje zgodne z planem powinno skutecznie zmienić wizerunek dzielnicy.

1.4.7. Ożywienie funkcjonalne „starej” Kalinowszczyzny byłoby możliwe dzięki zlokalizowaniu w odnowionych budynkach starej zabudowy instytucji społecznych lub kulturalnych lub organizacji pozarządowych o zasięgu ogólnomiejskim. Dobrym przykładem może tu być muzeum im. Wincentego Pola zlokalizowane w drewnianym dworku na stoku Białkowskiej Góry, albo też centrum usług medycznych w obiektach dawnej przychodni zdrowia.

1.4.8. Wąwóz mający swe ujście w połowie długości ulicy Kalinowszczyzna, a sięgający na północ pomiędzy wzgórze z zabudową osiedlową jest także terenem nie wykorzystanym na miarę potencjału tej lokalizacji. W ostatnich latach wybudowano tutaj boisko sportowe i poprawiono dbałość o stan zieleni, ale wysiłki w tym kierunku wymagają kontynuacji. Konieczne jest opracowanie koncepcji zagospodarowania tego terenu jako parku dla całej dzielnicy, a następnie podjęcie realizacji tego zadania.

## 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Kalinowszczyzna

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Ożywienie dzielnicy i uzupełnienie jej zagospodarowania w zgodzie z charakterem tradycyjnie wykształconego krajobrazu lokalnego**

Bogata rzeźba terenu i otwarte ekspozycje widokowe w połączeniu z zabudową o niedużej skali, wpisana w zieleni i stosująca rodzime materiały (w tym kamień wapienny) i urozmaicony ale dyskretny detal architektoniczny stanowi o walorach malowniczości

dzielnicy. Ten walor powinien zostać zdefiniowany planistycznie i chroniony zapisami planu. Ożywienie dzielnicy powinno opierać się na bliskości centrum miasta i walorach własnych dzielnicy, a nie na funkcjach „przykomunikacyjnych” rozwijanych obecnie wzdłuż Alei Tysiąclecia.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa funkcjonalna i estetyczna przestrzeni publicznych</b>
Działanie 1.1.	Modernizacja istniejącego układu ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym
Działanie 1.2.	Pielęgnacja i uzupełnianie zieleni parkowej, przyulicznej i przydomowej
Działanie 1.3.	Poprawa warunków akustycznych w strefie przyległej do Alei Tysiąclecia
Działanie 1.4.	Urządzanie terenów zielonych, placów zabaw, urządzeń sportowych i terenów dla integracji starszych mieszkańców
Działanie 1.5.	Urządzanie bezpiecznych miejsc i stref parkowania
Działanie 1.6.	Prowadzenie i publikowanie badań dotyczących historii Lublina (analogicznie do działania 2.1 dla Starego Miasta i 1.1 dla Podzamcza – także jako promocja dzielnicy i miasta)

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
Działanie 2.2.	Budowanie zaradności ekonomicznej rodzin o trudnej sytuacji materialnej
Działanie 2.3.	Wspieranie pomocy sąsiedzkiej dla osób starszych i niepełnosprawnych
Działanie 2.4.	Interwencja socjalna i zapobieganie przestępczości w środowiskach narastania problemów społecznych
Działanie 2.5.	Uporządkowanie lub zagospodarowanie posesji opuszczonych

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Poprawa jakości zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
Działanie 3.1.	Dbłość o estetykę budynków i przestrzeni publicznych, ze szczególnym zadaniem o stan obiektów zabytkowych
Działanie 3.2.	Zapewnienie dostępności i stałej dbłości o teren cmentarza żydowskiego i jego otoczenie
Działanie 3.3.	Rozwój infrastruktury społecznej (w tym: modernizacje obiektów użyteczności publicznej i rozwój oferty usług publicznych)
Działanie 3.4.	Poprawa standardów użytkowych mieszkań i jakości administrowania zasobów mieszkaniowych
Działanie 3.5.	Renowacja i uzupełnienie zabudowy dzielnicy w zgodzie z tradycją budowlaną

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 Rejonu ulicy Kalinowszczyzna jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru (lub wpływa na wizerunek dzielnicy albo 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.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji.



Niezależnie od powyższego ustalenia, w punktach 4. i 5 zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### 3. Przygotowanie do realizacji Programu dla rejonu ulicy Kalinowszczyzna

#### 3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych kamienic, powierzchni mieszkaniowych i usługowych, liczby mieszkań, mieszkańców i podmiotów gospodarczych, (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana corocznie inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

#### 3.2. Opracowanie **planu miejscowego** dla obszaru określonego w odnośnym załączniku graficznym przy zastosowaniu rozszerzonych konsultacji społecznych (prowadzonych na etapie selekcji lub oceny propozycji ustaleń). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Ustalenia jakościowego kształtowania układu komunikacyjnego i aranżacji przestrzeni publicznych (oświetlenie, zieleń, bariery akustyczne, mała architektura i in.)
- Charakterystyka zabudowy działek i kwartałów zagospodarowanych zgodnie z tradycją historyczną i ochroną cech decydujących o tożsamości dzielnicy
- Wymogi konserwatorskie uwzględniające ewidencję obiektów zabytkowych
- Charakterystyka formy i materiałów pokrycia dachów
- Wytyczne dotyczące kształtowania elewacji (w tym wymogi dotyczące szyldów, tablic pamiątkowych itp.)
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innymi urządzeniami obsługi kwartałów zabudowy (lokalizacje śmietników, innych urządzeń technicznych)
- Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni wewnątrz blokowych z określeniem charakteru użytkowania, minimalnych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, zieleni przydomowej i urządzeń dla mieszkańców

#### 3.3. **Lokalna Grupa Wsparcia** (LGW) – jest porozumieniem osób i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji w rejonie ulicy Kalinowszczyzna, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. LGW stanowi instytucjonalne zabezpieczenie trwałości i ciągłości programu ponad okresy kadencji władz samorządowych oraz umożliwia znaczące uspołecznienie programu. W skład liczącej 5 do 7 osób LGW powinni wchodzić przedstawiciele Rady Dzielnic, kupców i innych przedsiębiorców, kluczowych inwestorów, miejscowych instytucji kulturalnych i organizacji społecznych.

#### 3.4. **Lokalny Plan Działań** (LPD) – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.

- 3.5. **Koordynator rewitalizacji rejonu ul. Kalinowszczyzna** – pracownik Urzędu Miasta którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

- Projekt I.1. Remont ulicy Kalinowszczyzna** – jako realizacja działań 1.1,1.2, 2.1. i 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu ze służbami komunalnymi. Szacowany koszt projektu wynosi 7 mln PLN, a jego realizacja zależy od realizacji modernizacji sieci wodno-kanalizacyjnych przez MPWiK i zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.
- Projekt I.2. Zagospodarowanie otoczenia cmentarza żydowskiego dla potrzeb pielgrzymów** – realizuje działania 1.2, 1.4, 1.6, 2.1, 2.5, 3.1. i 3.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie przedsiębiorca prywatny lub organizacja pozarządowa dysponująca terenem w sąsiedztwie cmentarza. Szacowany koszt projektu zostanie określony po sprecyzowaniu oferty obiektu a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.
- Projekt I.3. Zagospodarowanie parku międzyosiedlowego w wąwozie** – jako realizacja działań 1.2, 1.4, 2.1, 2.4. i 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu ze służbami komunalnymi i zarządcą terenu oraz przy współudziale Rady Osiedla, spółdzielni mieszkaniowych i ewentualnie klubów sportowych. Pierwszy etap projektu, dotyczący budowy boiska piłkarskiego zrealizowano w 2006 roku. Kontynuacja projektu zostanie określona po opracowaniu dokumentacji i zależy od zapewnienia finansowania przedsięwzięcia.
- Projekt I.4. Uporządkowanie placu Singera** – jako przestrzeni publicznej kształtującej wizerunek dzielnicy, realizuje działania 1.2, 1.4, 2.3. i 3.1. O realizacji projektu zadecyduje właściciel tego terenu.
- Projekt I.5. Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie starszej niż 50 lat** – projekt ten realizuje działania 2.2, 2.3, 3.4. i 3.5. i jest rozszerzeniem projektu A.4. i B.8. na dalsze obszary już po wypracowaniu skutecznych zasad wspierania renowacji mieszkań na Starym Mieście i w śródmieściu. Spodziewana skala pomocy zostanie oszacowana w momencie rozszerzenia pomocy, z przewidywanym terminem od 2012.
- Projekt I.6. Kontynuacja renowacji kompleksu poaugusiańskiego kościoła św. Agnieszki** – projekt obejmuje renowację i adaptację dawnych budynków poklasztornych, urządzenie terenów wokół kościoła wraz z pielęgnacją drzew, konserwację polichromii w kościele oraz obiektów ruchomych. Projekt realizuje działania:1.2, 1.4, 1.6, 3.1 i 3.3. Całkowity koszt projektu 3 mln zł. Szczegółowy zakres i koszty projektu będą znane po przeprowadzeniu badań polichromii i opracowaniu dokumentacji technicznej. Projekt może być gotowy do realizacji od 2011 roku, a termin rozpoczęcia i tempo realizacji zależą od pozyskania środków na jego finansowanie.

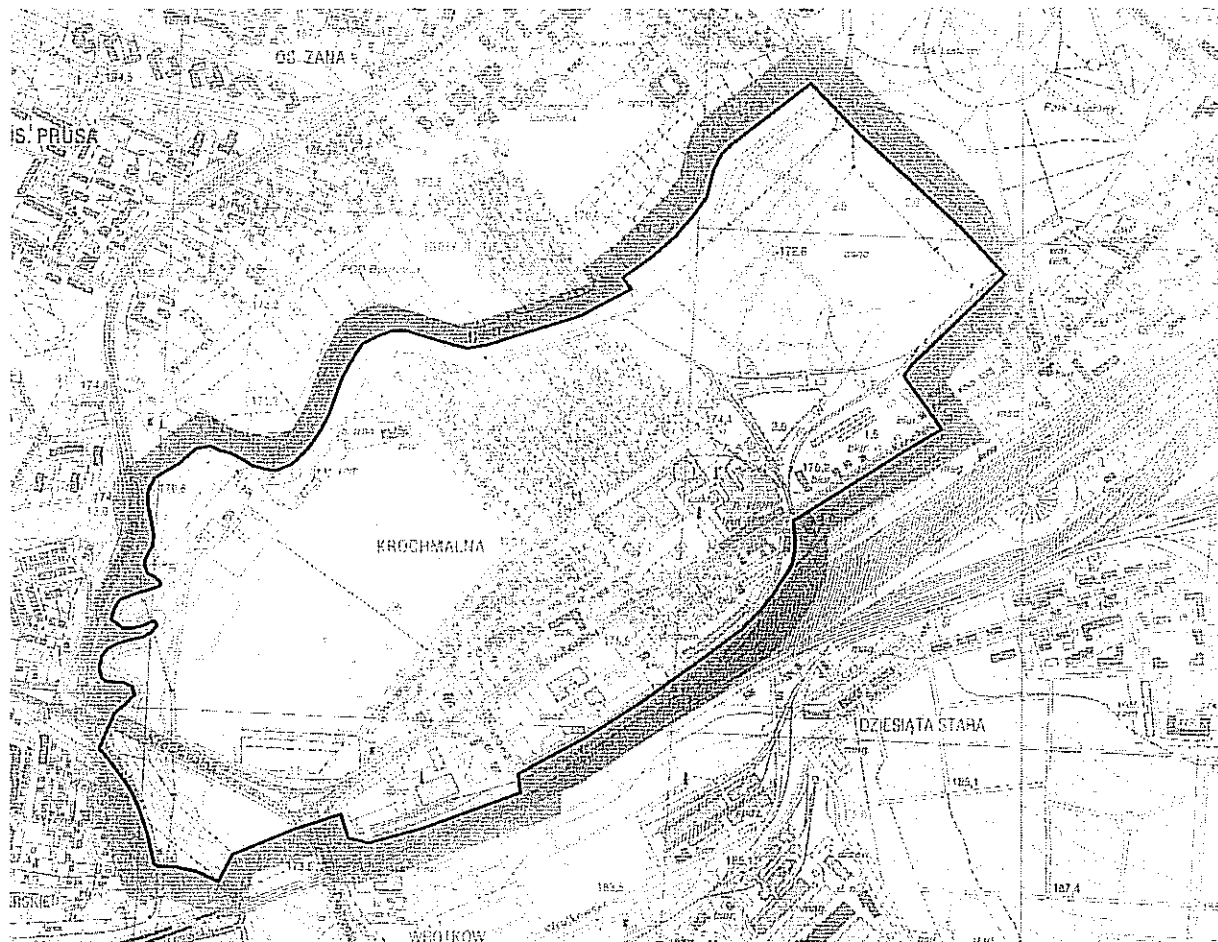
Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Kalinowszczyzna

### 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
I.1.	Remont ulicy Kalinowszczyzna	Miasto Lublin	0%	b.d.	Projekt uzależniony od modernizacji sieci wod-kan	7,0
I.2.	Zagospodarowanie otoczenia cmentarza żydowskiego dla potrzeb pielgrzymów	Podmiot prywatny	0%	b.d.		b.d.
I.3.	Zagospodarowanie parku międzyosiedlowego w wąwozie	Miasto Lublin / Rada Osiedla	30%	b.d.		b.d.
I.4.	Uporządkowanie placu Singera	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
I.5.	Pomoc finansowa dla renowacji zasobów mieszkaniowych w istniejącej zabudowie starszej niż 50 lat	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
I.6.	Kontynuacja renowacji kompleksu poaugusiańskiego kościoła św. Agnieszki	Parafia p.w. św. Agnieszki	20%	Od 2007	Realizacja etapowana	3,0

## J. Rejon ulicy Krochmalnej

Załącznik graficzny nr 11



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – **127 ha**, co stanowi **0,9 %** powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 2030, co stanowi 0,6% ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było to odpowiednio 2000 osób
- Liczba obiektów wpisanych do rejestru zabytków – **11**
- Liczba podmiotów gospodarczych - **202** (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było to 108
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **394**  
(dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **109** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **104** (dane Policji za 2007 rok)

Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Rejon ulicy Krochmalnej	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	9,95	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	3,68	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwałe bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,31	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	51,23	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	194,09	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	95	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	Ok. 85	> 85,8

**1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów**

Rejon ulicy Krochmalnej obejmuje tereny położone między linią kolejową a rzeką Bystrzycą od granic rejonu dworca PKP i Parku Ludowego do mostu kolejowego na Bystrzycy i ronda NSZ. W wyniesionej części tego obszaru zlokalizowane były najstarsze zakłady przemysłowe Lublina: Cukrownia i Zakłady Spirytusowe oraz towarzyszące im, równie stare zespoły przyzakładowej zabudowy mieszkalnej z towarzyszącymi obiektami socjalnymi, administracyjnymi i zielenią. W sąsiedztwie tych kompleksów zabytkowej zabudowy przemysłowej powstały też nowsze przedsiębiorstwa, korzystające z dostępności linii kolejowej i liczące na poprawę dostępności transportu samochodowego. Ponadto rejon ten obejmuje tereny dna doliny Bystrzycy w których mieszcza się osadniki, zabudowa „spontaniczna” ulicy Dzierżawnej, utworzona niegdyś przez pracowników sezonowych cukrowni, by po regulacji rzeki zmienić się w stałe miejsce zamieszkania o bardzo niskich, wręcz szkodliwych dla zdrowia warunkach życia, a także podmokły teren dawnych ogródków działkowych, o bardzo ograniczonym użytkowaniu. Degradacja ekologiczna, wysoki poziom wód gruntowych i zagrożenia bezpieczeństwa publicznego przesądają o niewłaściwej formie zagospodarowania dna doliny Bystrzycy i o konieczności gruntownej rekultywacji tego obszaru wraz z likwidacją funkcji mieszkalnej w rejonie ulicy Dzierżawnej. Planowana na tym terenie budowa Trasy Zielonej jest uzasadniona potrzebami transportowymi okolicznych przedsiębiorstw i obsługą komunikacyjną rejonu dworca PKP w powiązaniu z ogólnomiejskim układem komunikacyjnym, a jej przebieg także wymaga zasadniczych zmian dotychczasowego zagospodarowania. Likwidacja cukrowni, która nastąpiła w 2008 roku zmienia zasadniczo kontekst funkcjonalny całego obszaru, tworząc możliwości rozwoju nowych form użytkowania i przedsiębiorczości.

Uruchomienie przekształceń wiąże się z rekultywacją terenu dawnych osadników cukrowni, a następnie z przekształceniem terenów ulicy Dzierżawnej umożliwiającym budowę Trasy Zielonej. Te zmiany istotnie zmieniają funkcjonowanie dzielnicy, ale nie wykluczają równoległych lub nawet wyprzedzających inwestycji w modernizację technologii, czy też nowe przedsięwzięcia gospodarcze. Wstępna ocena zagospodarowania terenów przemysłowych pozwala oszacować chłonność tego terenu pozwalającą co najmniej podwoić zainwestowanie gospodarcze. Likwidacja cukrowni zmniejsza uciążliwość lokalnego

przemysłu i otwiera szanse na przekształcenia dzielnicy w kierunku wielofunkcyjnego kompleksu zabudowy otwartego na tereny rekreacyjne w dolinie Bystrzycy. Potrzeby inwestycyjne dla mieszkalnictwa dotyczą przede wszystkim remontów budynków i poprawy jakości mieszkań – w tym dostosowania mieszkań do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych. Towarzyszy temu zwiększone zapotrzebowanie na pomoc społeczną dla osób starszych oraz wyposażenie terenów przydomowych w ławki i altanki dostosowane do ich potrzeb i gustów. Na terenach należących do dawnej Cukrowni i Zakładów Spirytusowych w ostatnich latach prowadzone były prace renowacyjne dawnych obiektów technologicznych, administracyjnych, a nawet mieszkalnych (zakładowych). Skutkiem tego jest stopniowa poprawa wizerunku dzielnicy i wzrost poczucia bezpieczeństwa (co nie dotyczy rejonu ul. Dzierżawnej). Wiodące zakłady tego terenu deklarują gotowość uczestniczenia w realizacji inwestycji służących poprawie zagospodarowania dzielnicy. Obserwuje się też znaczne zainteresowanie zagospodarowaniem terenów po cukrowni. Skala spodziewanych przekształceń przemawia za pilnym uregulowaniem zasad zagospodarowania terenów dzielnicy w planie miejscowym.

Odrębny problem stanowią tereny przy ulicy Dzierżawnej, które charakteryzują się bardzo niską jakością zabudowy i wysoką mobilnością mieszkańców. Stany własności gruntów są trudne do klasyfikacji a mieszkańcy pochodzą najczęściej spoza Lublina i przenoszą się do innych dzielnic, przekazując dotychczasowe miejsce zamieszkania swoim następcom. Powoduje to trudności w ewentualnym wykupie gruntów, natomiast może oznaczać, że likwidacja tych terenów mieszkaniowych wywoła mniej problemów społecznych niż można by oczekiwać. Ważne jest też rozróżnienie między tamtą społecznością, a grupą mieszkańców zabudowy zakładowej przy Cukrowni. W tym drugim przypadku mamy do czynienia ze stabilną społecznością, która, często na całe pokolenia związała swoje życie z pracą w tym właśnie miejscu. Wysokiemu etosowi pracowników towarzyszy często bezradność w sytuacjach nieuniknionych zmian, co przy zaawansowaniu wieku mieszkańców sprawia, że wszelkie zmiany w tym środowisku należy dokonywać z pełnym dostępem zainteresowanych do informacji i zastosowaniem rozwiązań „amortyzowanych”.

**1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza**

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bliskość połączeń kolejowych i rejonu dworca</li> <li>▪ Dobre połączenia drogowe w kierunkach południowych</li> <li>▪ Walory zabytkowe niektórych obiektów przemysłowych i mieszkalnych oraz parku</li> <li>▪ Dobre warunki terenowe dla rozwoju nowych technologii z zapleczem badawczym</li> <li>▪ Bliskość terenów ekspozycji targowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obecność firm o długich tradycjach i znanych markach</li> <li>▪ Okoliczności prawne sprzyjające modernizacji technologii (zintegrowane pozwolenia dot. emisji)</li> <li>▪ Obecność terenów nadających się pod inwestycje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duży (względnie) stopień mobilności znacznej części mieszkańców przy ul. Dzierżawnej sprzyjający przeprowadzeniu zmian zagospodarowania</li> <li>▪ Dobra dostępność środkami transportu zbiorowego</li> <li>▪ Pozostałości historycznej infrastruktury społecznej dla mieszkańców dzielnicy atrakcyjne do adaptacji</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Okresowa emisja silnych odorów odczuwanych na dużych obszarach miasta (drożdżownia)</li> <li>▪ Lokalna uciążliwość produkcji dla przyległych terenów mieszkalnych</li> <li>▪ Obszar zdegradowanej zabudowy mieszkalnej w rejonie ul. Dzierżawnej na terenach podmokłych i w strefie uciążliwości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niska efektywność wykorzystania terenów przemysłowych</li> <li>▪ Koszty modernizacji technologii niektórych firm w związku z wymogami ekologicznymi</li> <li>▪ Sąsiedztwo niskiej jakości zabudowy obniżające atrakcyjność lokalizacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Złe warunki zdrowotne na terenach przy ul. Dzierżawnej</li> <li>▪ Trwale i narastające problemy społeczne w tym obszarze</li> <li>▪ Niski poziom bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Niekorzystne warunki życia w wyniku dekapitalizacji zabudowy mieszkalnej przy ul. Krochmalnej</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zasadnicza poprawa połączeń drogowych we wszystkich kierunkach w wyniku budowy Trasy Zielonej i ul. Muzycznej</li> <li>▪ Aktywizacja gospodarcza terenów przemysłowych</li> <li>▪ Odnowa i harmonijne uzupełnienie tradycyjnej zabudowy mieszkalnej w rejonie ulicy Krochmalnej</li> <li>▪ Zagospodarowanie doliny Bystrzycy jako obszaru zieleni rekreacyjnej (likwidacja osadników i zabudowy dna doliny)</li> <li>▪ Szerokie wprowadzenie zieleni towarzyszącej jako zasada zagospodarowania dzielnicy</li> <li>▪ Przekształcenie dzielnicy na wielofunkcyjny obszar o wysokich walorach funkcjonalno-przestrzennych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umocnienie pozycji ekonomicznej wiodących firm</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości w wyniku poprawy jakości zagospodarowania</li> <li>▪ Inwestycje gospodarcze z udziałem nowych technologii</li> <li>▪ Porozumienie inwestorów i przedsiębiorców na rzecz jakościowej przebudowy obszaru i aktywizacji strefy dworca PKP</li> <li>▪ Trwała poprawa wizerunku atrakcyjności gospodarczej miasta</li> <li>▪ Wykorzystanie terenów po cukrowni dla rozwoju dzielnicy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normalizacja sytuacji społecznej w wyniku likwidacji dzielnicy slumsów</li> <li>▪ Poprawa warunków życia w zachowanej części mieszkalnej dzielnicy i możliwe rozszerzenie funkcji mieszkalnych</li> <li>▪ Poprawa zdrowotności mieszkańców w wyniku wprowadzenia regulacji ekologicznych i dostępu do nowych terenów rekreacyjnych nad rzeką</li> <li>▪ Rozszerzenie oferty infrastruktury społecznej</li> <li>▪ Wykorzystanie pewnych obiektów zabytkowych dla aktywności kulturalnej</li> <li>▪ Wprowadzenie wyższych standardów estetycznych dla obszarów przemysłowych</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrwalenie zabudowy przy ul. Dzierżawnej (przez brak działań)</li> <li>▪ Utrudnienie (lub wstrzymanie) budowy Trasy Zielonej</li> <li>▪ Narastanie i utrwalenie degradacji i chaosu przestrzennego, także w wyniku zaniechania opracowania planu miejscowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zanik aktywności inwestycyjnej w dzielnicy</li> <li>▪ Pojawienie się tendencji do wyboru innych lokalizacji w mieście (lub wręcz poza Lublinem) z uwagi na niekorzystny wizerunek miejsca</li> <li>▪ Utrata szansy rozwoju gospodarczego w okresie spodziewanej koniunktury</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Narastanie problemów społecznych</li> <li>▪ Obniżenie bezpieczeństwa publicznego poniżej akceptowalnego poziomu</li> <li>▪ Degradacja społeczna dzielnicy</li> <li>▪ Konflikty społeczne z sąsiednimi dzielnicami</li> </ul>

**1.4.**

## 1.5. Wnioski

1.5.1. Rejon ulicy Krochmalnej kwalifikuje się do objęcia Programem Rewitalizacji jako teren poprzemysłowy i przemysłowy o niewystarczającej obsłudze infrastrukturalnej, negatywnym oddziaływaniu na ekosystem miasta, obciążony kompleksem mieszkalnym o wysokim stopniu degradacji technicznej, ekologicznej i społecznej.

1.5.2. Zasadnicze przekształcenia zagospodarowania dzielnicy wymagają pilnego opracowania planu miejscowego definiującego zakres zmian i wymogi dla przekształceń jakościowych i ilościowych zainwestowania przestrzennego.

1.5.3. Likwidacja cukrowni otwiera dodatkowe możliwości przekształceń zagospodarowania dzielnicy, a zwłaszcza wykształcenia nowoczesnego obszaru wielofunkcyjnego (mieszkalno-usługowo-przemysłowo-badawczego) otwartego na tereny zielone w dolinie Bystrzycy i korzystające z sąsiedztwa kompleksu Politechniki Lubelskiej.

1.5.4. Zarówno dla rozwoju tej dzielnicy jak i dla uruchomienia zasadniczych zmian w rejonie dworca kolejowego konieczna jest realizacja całości projektu Trasy Zielonej dającej obu obszarom dobrej jakości dostęp do połączeń drogowych we wszystkich kierunkach wylotowych. Zmiany funkcjonalne mogą wywołać potrzebę weryfikacji przebiegu tej trasy w stosunku do poprzednich założeń planistycznych – kwestia ta powinna być kluczowym zagadnieniem rozstrzygnięć planu miejscowego, od której zależeć będzie atrakcyjność całej dzielnicy.

1.5.5. Przebudowa ulicy Krochmalnej z dostosowaniem jej parametrów do potrzeb nowego układu komunikacyjnego pozwoli na poprawę jej estetyki, stworzenie lepszych warunków parkowania i na znaczącą poprawę bezpieczeństwa publicznego. Takie warunki (w połączeniu z zasadniczą poprawą połączeń transportowych dzielnicy) mogą okazać się wystarczające dla przyciągnięcia inwestorów na skalę odpowiednią dla chłonności terenu.

1.5.6. Wykup gruntów i likwidacja zabudowy z podmokłych terenów przy ul. Dzierżawnej wymaga wypracowania metod prawno-administracyjnych, które zapobiegą ponownemu zasiedlaniu wykwaterowanych domów. Partnerem procesu przekształcania tego obszaru mogą być przedsiębiorstwa zainteresowane wprowadzeniem zmian oraz Policja.

1.5.7. Poprawa warunków zamieszkania w dawnych mieszkaniach zakładowych, a tym samym trwałe zachowanie funkcji mieszkalnych w dzielnicy jest zasadne z uwagi na bezpieczeństwo publiczne. Proces prywatyzacji tych zasobów nie powinien zastępować działań remontowych, do których zobowiązany powinien być pierwotny właściciel. Remont pierwszych budynków wykonany przez Cukrownię stanowi dobry przykład działania ze zrozumieniem sytuacji mieszkańców. Działania takie sprzyjają rozbudowie programu mieszkaniowego w dzielnicy i tworzą podstawy dla pożądanego wielofunkcyjnego struktury miejskiej o wysokiej jakości życia.

## 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Krochmalnej

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Stworzenie warunków dla rozwoju dzielnicy jako wielofunkcyjnego kompleksu urbanistycznego o charakterze innowacyjnym i wysokich standardach jakości**

Dostępność komunikacyjna, bezpieczeństwo publiczne, dobra jakość środowiska, estetyka i funkcjonalność przestrzeni publicznych oraz korzystne warunki obsługi biznesu są podstawowymi walorami które decydują o lokalizowaniu przedsiębiorstw. Część z nich



zostanie spełniona dzięki rewitalizacji rejonu dworca kolejowego w bezpośrednim sąsiedztwie. Pozostałe są zawarte w tej części programu i dotyczą lepszego wykorzystania terenów przemysłowych i poprzemysłowych, wykorzystanie sąsiedztwa Politechniki Lubelskiej dla działalności innowacyjnej oraz uzupełnienia programu o atrakcyjną ofertę mieszkaniową korzystającą z bliskości miejsc pracy i terenów rekreacyjnych w dolinie Bystrzycy. Warunkiem koniecznym zainteresowania inwestorów jest jednak dostępność komunikacyjna Lubelszczyzny i samego Lublina. Należy mieć nadzieję, że równoległe prowadzone działania w tych trzech obszarach przyniosą znaczącą poprawę atrakcyjności inwestycyjnej w tej części miasta. Rozwój podmiotów gospodarczych przebiegał będzie na zasadach ogólnych, ale możliwe jest włączenie części dzielnicy w obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa parametrów ekologicznych dzielnicy</b>
Działanie 1.1.	Modernizacja technologii istniejących przedsiębiorstw dla osiągnięcia wartości emisji zgodnych z wymogami pozwolenia zintegrowanego
Działanie 1.2.	Wykup gruntów i likwidacja zdegradowanej zabudowy przy ul. Dzierżawnej
Działanie 1.3.	Rekultywacja osadników i terenów dna doliny Bystrzycy
Działanie 1.4.	Nasadzenia i pielęgnacja zieleni izolacyjnej i przyulicznej oraz zieleni parkowej i ogólnodostępnej

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Oświetlenie przestrzeni publicznych i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
Działanie 2.2.	Budowanie zaradności ekonomicznej rodzin o trudnej sytuacji materialnej, w tym zwłaszcza dla rodzin wysiedlanych z rejonu ul. Dzierżawnej
Działanie 2.3.	Wspieranie pomocy sąsiedzkiej dla osób starszych i niepełnosprawnych
Działanie 2.4.	Porządkowanie lub zagospodarowanie posesji opuszczonych

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa relacji funkcjonalnych i jakości zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
Działanie 3.1.	Zapewnienie sprawnej komunikacji z użyciem różnych środków transportu
Działanie 3.2.	Modernizacja układu ulicznego, uzbrojenia terenów i istniejących ulic oraz innych przestrzeni publicznych
Działanie 3.3.	Renowacja historycznej zabudowy dzielnicy na cele gospodarcze, kulturalne, społeczne i mieszkaniowe
Działanie 3.4.	Poprawa standardów użytkowych mieszkań oraz jakości administrowania zasobów mieszkaniowych i terenów publicznych
Działanie 3.5.	Poprawa estetyki dzielnicy

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 Rejonu ulicy Krochmalnej jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru, a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego.

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punktach 4. i 5 zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### 3. Narzędzia realizacji Programu dla rejonu ulicy Krochmalnej

#### 3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych budynków o różnym przeznaczeniu (aktualizowane raz na cztery lata)
- Informacja o wskaźnikach ekonomicznych (poziom czynszów mieszkaniowych i usługowych, ceny nieruchomości)
- Aktualizowana co 4 lata inwentaryzacja zieleni
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych.

#### 3.2. **Plan miejscowy** dla obszaru określonego w odnośnym załączniku graficznym przy zastosowaniu rozszerzonych konsultacji społecznych (prowadzonych na etapie selekcji lub oceny propozycji ustaleń). Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Docelowy układ komunikacyjny zapewniający dobre połączenia z miejskim i regionalnym układem drogowym
- Wymogi konserwatorskie uwzględniające ewidencję obiektów zabytkowych i wykorzystanie walorów zabudowy przemysłowej
- Charakterystykę funkcji i skali zainwestowania terenów
- Wymogi dotyczące formy architektonicznej i uwarunkowań krajobrazowych
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i inne wymogi ekologiczne gwarantujące bezkolizyjne sąsiedztwo różnych funkcji
- Ustalenia dotyczące rekultywacji doliny Bystrzycy, zagospodarowania terenów zielonych i wprowadzenia funkcji rekreacyjnych

#### 3.3. **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. Analiza ta powinna pomóc w wypracowaniu metod przekształcania terenów przy ul. Dzierżawnej. 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.

#### 3.4. **Lokalna Grupa Wsparcia** – przedstawiciele mieszkańców i przedsiębiorców, których zadaniem jest ustalenie zakresu zmian i skali potrzeb związanych z realizacją Programu oraz reprezentowanie uzgodnionych interesów wspólnych wobec samorządu i innych podmiotów. Może to być Rada Dzielnicy poszerzona o reprezentantów przedsiębiorstw na stałe zainteresowanych działalnością w tym obszarze.

- 3.5. **Koordynator rewitalizacji rejonu ul. Krochmalnej** – pracownik Urzędu Miasta lub podmiot zatrudniony przez porozumienie inwestorów, którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów inicjowanych przez samorząd, z udziałem odpowiednich struktur specjalistycznych Urzędu Miasta,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru,
  - przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości.

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

- Projekt J.1. Rekultywacja terenów osadników cukrowni** – jako realizacja działań 1.1, 1.3, 1.4, i 3.5. Realizatorem i beneficjentem wsparcia będzie właściciel terenu, w porozumieniu ze służbami ekologicznymi miasta. Koszt projektu zostanie określony w trakcie przygotowania dokumentacji, a jego realizacja jest uzależniona od decyzji o zagospodarowaniu terenów dawnej cukrowni.
- Projekt J.2. Trasa Zielona – etap ostatni** – od ulicy Gazowej do skrzyżowania z ul. Krochmalną jako realizacja działań 1.2, 1.3, 1.4, 2.2, 2.4. i 3.1., projekt obejmuje pozyskanie terenów na tę inwestycję, jego rekultywację i realizację zadania inwestycyjnego. Szacowany koszt projektu wynosi 57 mln PLN, a jego realizacja zależy od skutecznego pozyskiwania terenów przy ul. Dzierżawnej i skutecznego rozwiązywania problemów społecznych oraz od możliwości finansowania inwestycji.
- Projekt J.3. Przebudowa ulicy Krochmalnej wraz z ulicami lokalnymi** – jako realizacja działań 1.4, 2.1, 3.2. i 3.5. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu ze służbami komunalnymi i dysponentami sieci uzbrojenia. Szacowany koszt projektu wynosi 6 mln PLN, a jego realizacja jest przewidywana po zakończeniu budowy Trasy Zielonej.
- Projekt J.4. Przygotowanie do przekształcenia terenów po cukrowni** – jako realizacja działań 1.3, 1.4, 2.4, 3.1, 3.3. i 3.5 w ramach dostosowania ich do potrzeb nowych inwestorów. Kluczowym narzędziem realizacji tego projektu powinien być plan miejscowy dzielnicy. Elementem projektu może być realizacja obiektów sprzyjających atrakcyjności dzielnicy. Szczegółowy zakres projektu zależeć będzie od właścicieli gruntu i od wyboru kierunków zainwestowania.
- Projekt J.5. Renowacja zabudowy mieszkalnej przy cukrowni** – projekt ten realizuje działania 2.2, 2.3, 3.3, 3.4. i 3.5. i powinien być podjęty jako efekt porozumienia mieszkańców z właścicielem budynków. Koszt i zakres projektu oraz termin realizacji zależy od kształtu przyszłego porozumienia.
- Projekt J.6. Modernizacja zagospodarowania terenów Lubelskiego Klubu Jeździeckiego** – jako realizacja działań 1.4, 2.1, 2.4, 3.3. i 3.5. Projekt, polegający na nawiązaniu do przedwojennej tradycji terenów wyścigowych, można traktować jako pilotażowy dla zmiany wizerunku dzielnicy. Realizatorem będzie LKJ w porozumieniu z podmiotami wspierającymi. Koszt i zakres zostanie określony po dokładniejszym zdefiniowaniu zamierzenia i opracowaniu dokumentacji.

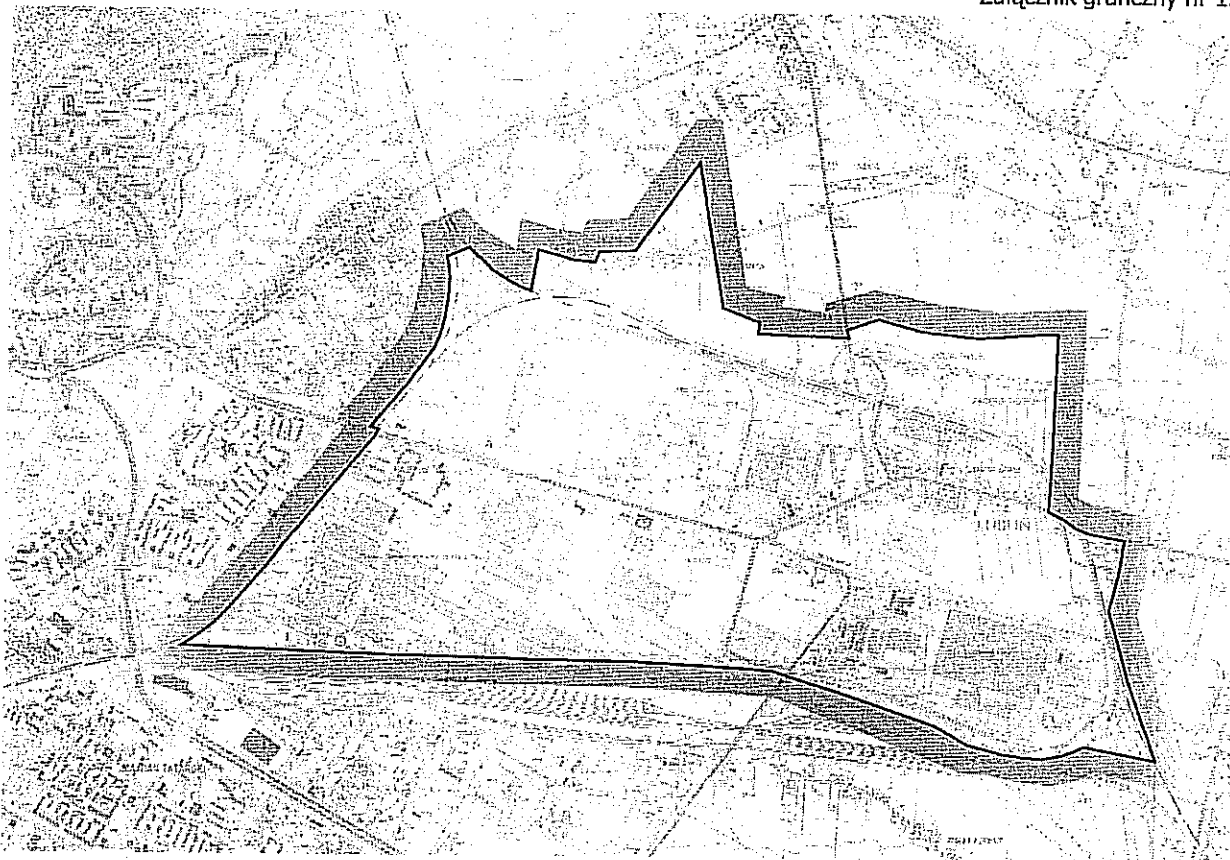
**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla rejonu ulicy Krochmalnej**

**5. Ocena realizacji programu**

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
J.1.	Rekultywacja terenów osadników cukrowni	właściciel	0%	b.d.		b.d.
J.2.	Trasa Zielona – etap ostatni	Miasto Lublin	0%	b.d.		57,0
J.3.	Przebudowa ulicy Krochmalnej wraz z ulicami lokalnymi	Miasto Lublin	0%	b.d.		6,0
J.4.	Przygotowanie do przekształcenia terenów po cukrowni	właściciel	0%	b.d.		b.d.
J.5.	Renowacja zabudowy mieszkalnej przy cukrowni	właściciel	0%	b.d.		b.d.
J.6.	Modernizacja zagospodarowania terenów Lubelskiego Klubu Jeździeckiego	LKJ w partnerstwie z Miastem Lublin i innymi podmiotami	0%	b.d.		b.d.

**K. Zadębie**

Załącznik graficzny nr 12

**1. Diagnoza stanu****1.1. Dane ogólne:**

- Powierzchnia – **515 ha**, co stanowi **3,5 %** powierzchni miasta
- Liczba stałych mieszkańców – **2275**, co stanowi **0,64 %** ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było to 1494 osób i 0,4 %
- Liczba podmiotów gospodarczych - **283** (wg danych GUS za 2007 rok);  
w 2005 roku było to 167
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – **630** (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – **178** (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – **300** (dane Policji za 2007 rok)

**Uzasadnienie objęcia programem**

Wskaźniki	Jednostki	Zadębie	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	12,44	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	5,36	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwale bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	3,36	3,44	

Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	131,87	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	276,92	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	20	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	Ok. 85	> 85,8

## 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Zadębie obejmuje tereny między Lublinem a Świdnikiem, na których w latach 70tych XX wieku utworzono dzielnicę przemysłową, jako kontynuację wcześniej założonych: Fabryki Samochodów i WSK Świdnik. Koronną inwestycją tego obszaru była budowa Odlewni Ursus uruchomionej pod koniec lat osiemdziesiątych, która nigdy nie osiągnęła pełnej „mocy produkcyjnej”. Założenia ekonomiczne na których opierano taką skalę rozwoju przemysłu okazały się nietrwałe i niezgodne z tendencjami gospodarczymi epoki po-przemysłowej, wyraźnymi już w latach 80tych. Duża część państwowych przedsiębiorstw z tego obszaru nie przetrwała okresu restrukturyzacji, a te, które nadal istnieją (po prywatyzacji), funkcjonują dzięki wprowadzonym standardom efektywności, a więc są znacznie bardziej „oszczędne” w zużywaniu energii, wody i innych zasobów, przez co znacząco zwiększyły efektywność ekonomiczną produkcji. Tereny tych firm są dobrze zainwestowane, ze zmodernizowaną lub nową zabudową, ale często sąsiadują z opuszczonymi gruntami firm upadłych, o zdegradowanej zabudowie i zanieczyszczonymi gruntami. Tak więc teren tej dzielnicy jest bardzo nierównomiernie zagospodarowany, ale też i jego infrastruktura oferuje bardzo nierówne warunki obsługi. Zaopatrzenie w wodę nie ma wystarczającego źródła zasilania, ale też i pobór wody jest za mały jak na parametry istniejącej sieci przesyłowej – to wywołuje korozję rur, rozszczelnienia i obniżenie jakości wody. Sam przebieg sieci nie gwarantuje równomiernej obsługi terenów. Podobne problemy występują w kanalizacji sanitarnej, deszczowej, sieci gazowej i w układzie komunikacyjnym. Teren jest dobrze połączony z linią kolejową, prowadzoną szeroką pętlą, z urządzeniami załadunkowymi i rozrządem składów kolejowych. Ulica Mełgiewska stanowiąca w założeniu główną oś komunikacyjną dzielnicy mogłaby zapewnić dobry dojazd pod warunkiem przedłużenia jej dwujezdniowego odcinka. Brak dobrego połączenia drogowego ze Świdnikiem i z drogą krajową S-17 także obniża rangę tej ulicy i negatywnie wpływa na atrakcyjność przyległych gruntów inwestycyjnych.

Dodatkowym problemem lokalnym jest kompleks socjalnej zabudowy mieszkalnej powstały w latach 90tych w adaptowanych na ten cel barakach przy ulicy Grygowej. Mieszkańcy tego obszaru, najczęściej w wyniku zasądzonej eksmisji znaleźli się w swoistej „pułapce socjalnej” – poziom świadczeń społecznych jest niezadowalający ale gwarantuje podstawowy poziom bezpieczeństwa w postaci „dachu nad głową”, dostępny jedynie pod warunkiem braku legalnych dochodów. Brak motywacji do odzyskania samodzielności i zaradności jest główną przyczyną narastania zjawisk patologicznych, z których najmniej groźne to praca „na czarno”.

Pomimo tych problemów teren Zadębia dysponuje znacznym potencjałem rozwojowym, którego uruchomienie wymaga podjęcia działań dostosowujących walory miejsca do potrzeb inwestorów. Podstawowe dotyczą rozwoju sieci uzbrojenia i komunikacji drogowej, a także likwidacji po-przemysłowych zanieczyszczeń gruntów na posesjach opuszczonych przez zlikwidowane przedsiębiorstwa. Ważne jest także podjęcie działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa publicznego i do odzyskania zaradności życiowej (także ekonomicznej) przez rodziny z mieszkań socjalnych. Dodatkowym zadaniem jest też poprawa obsługi dawnych terenów wiejskich. Te działania są ujęte w niniejszym Programie Rewitalizacji, jako tworzące warunki wstępne do przyszłego rozwoju. Są też działania natury ekonomicznej i związane z realizacją strategii rozwoju regionalnego, dla których działania programowe stanowią jedynie

uzupełnienie. Na południe od opisywanego obszaru funkcjonuje Specjalna Podstrefa Ekonomiczna (część należąca do Mieleckiej SSE), a na wschodzie powstaje port lotniczy, który będzie korzystał z dojazdu ulicą Mełgiewską. Dodatkowym atutem są też formy wspierania rozwoju gospodarczego prowadzone zarówno w Lublinie jak i w Świdniku, a dotyczące udostępniania terenów w tej okolicy dla działalności inwestycyjnej (np. park technologiczny, park przemysłowy, inkubator przedsiębiorczości). W kontekście budowy portu lotniczego modernizacja ulicy Mełgiewskiej i poprawa wizerunku Zadębia może mieć istotny wpływ na postrzeganie Lublina przez osoby korzystające z komunikacji lotniczej.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obszar przewidywany pod rozwój gospodarczy</li> <li>▪ Infrastruktura techniczna dostosowana do potrzeb przemysłu</li> <li>▪ Warunki dogodne dla lokalizacji przemysłowych obiektów wielokubaturowych (hal montażowych, magazynów etc.)</li> <li>▪ Dobra dostępność dla transportu kolejowego i (potencjalnie) drogowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobre warunki dla nowych inwestorów</li> <li>▪ Dobra oferta nieruchomości pod rozwój aktywności gospodarczej</li> <li>▪ Ważny plan miejscowy określający warunki przestrzenne inwestowania i ułatwiający procedury przygotowania inwestycji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korzystne warunki dojazdu pracowników transportem zbiorowym</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Miejscowe zanieczyszczenia gruntu w terenach przemysłowych</li> <li>▪ Potrzeba uzupełnienia infrastruktury (w tym zaopatrzenia w wodę)</li> <li>▪ Miejskowa dewastacja infrastruktury i urządzeń transportowych</li> <li>▪ Brak zieleni izolacyjnej i innych elementów ograniczających uciążliwość aktywności gospodarczej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ryzyko niepewnej jakości infrastruktury (miejscowe)</li> <li>▪ Mało skuteczna promocja możliwości inwestycyjnych</li> <li>▪ Miejscowo niepełna regulacja stanów własności gruntów</li> <li>▪ Miejscowe problemy ze spełnianiem wymogów ekologicznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pułapka socjalna dla mieszkańców budynków socjalnych przy ul. Grygowej (brak motywacji dla wychodzenia z bezradności)</li> <li>▪ Narastanie patologii społecznych w osiedlu mieszkań socjalnych</li> <li>▪ Trudne warunki zamieszkania w obszarze zdominowanym przez przemysł (niska dostępność infrastruktury społecznej)</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ożywienie gospodarcze dzielnicy przemysłowej</li> <li>▪ Poprawa jakości infrastruktury (w tym sieci drogowej)</li> <li>▪ Osiągnięcie wysokich standardów ekologicznych kompleksu gospodarczego (w tym zieleni i estetyka)</li> <li>▪ Poprawa estetyki dzielnicy i korzystne oddziaływanie na wizerunek Lublina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pozyskanie dobrych inwestorów zewnętrznych dla regionu</li> <li>▪ Wykorzystanie sąsiedztwa SSE i portu lotniczego do poprawy atrakcyjności inwestycyjnej</li> <li>▪ Wypracowanie synergicznej oferty produkcyjno-innowacyjnej</li> <li>▪ Wypracowanie marki dla znaczącej liczby produktów</li> <li>▪ Pełne wykorzystanie potencjału rozwoju gospodarczego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rosnąca oferta pracy dla mieszkańców miasta (w tym dla osób o średnich i wysokich kwalifikacjach)</li> <li>▪ Szanse zatrudnienia na miejscu dla mieszkańców dzielnicy</li> <li>▪ Możliwości wychodzenia z trudnych sytuacji życiowych dla mieszkańców ul. Grygowej</li> <li>▪ Rozwój instytucji edukacyjnych, kulturalnych i społecznych</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Narastający stan degradacji zagospodarowania</li> <li>▪ Brak podmiotów zainteresowanych wprowadzeniem poprawy zagospodarowania i warunków ekologicznych</li> <li>▪ Ograniczenie form użytkowania gospodarczego do rozwiązań tymczasowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Przedłużające się utrudnienia systemowe dla podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Negatywny „marketing” ze strony podmiotów rezygnujących z tej lokalizacji</li> <li>▪ Zbyt wysokie ryzyko inwestycji wobec zagrożenia ze strony marginesu społecznego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brak perspektyw poprawy życia dla młodych ludzi z ul. Grygowej</li> <li>▪ Utrwalenie i powiększanie „getta” socjalnego</li> <li>▪ Narastanie zagrożenia bezpieczeństwa publicznego (zwłaszcza kradzieży)</li> <li>▪ Zagrożenie bezpieczeństwa pracowników</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Obszar Zadębia kwalifikuje się do objęcia Programem Rewitalizacji ze względu na wysoki udział terenów poprzemysłowych, zdegradowanych i opuszczonych przez podmioty gospodarcze, które nie sprostają wymogom transformacji gospodarczej. Degradacja ekologiczna terenów poprzemysłowych, niedostatecznie rozwinięta i wymagająca gruntownej modernizacji infrastruktura techniczna, oraz narosłe w międzyczasie lokalne i ogólnomiejskie problemy społeczne, których źródłem jest bezrobocie i zagrożenie bezdomnością, przesądzają o objęciu tego obszaru interwencją programową.

1.4.2. Sąsiedztwo Specjalnej Strefy Ekonomicznej i strefy budowy portu lotniczego tworzą wyjątkowe możliwości rozwoju gospodarczego Zadębia, ale ich wykorzystanie wymaga poprawy infrastruktury technicznej i konsekwentnej budowy innowacyjnej oferty inwestycyjnej z jednoczesną dbałością o wizerunek estetyczno-ekologiczny dzielnicy.

1.4.3. Poprawa układu komunikacyjnego obsługi dzielnicy jest podstawowym warunkiem uruchomienia poważnych inwestycji gospodarczych w tej strefie. Dobre parametry techniczne dróg wewnętrznych i drożne połączenia z drogami krajowymi są minimalnym wymogiem inwestorów, a przyszłe połączenie z portem lotniczym może istotnie wpłynąć na ilość i jakość zainteresowanych przedsiębiorstw. Interesem Miasta jest zapewnienie wysokiej jakości estetycznej tych przestrzeni publicznych, które mogą przesądzać o pierwszych wrażeniach o Lublinie dla przybyszów korzystających z komunikacji lotniczej.

1.4.4. Bezpieczeństwo publiczne ma istotne znaczenie dla kosztów funkcjonowania przedsiębiorstw. Wobec tego konieczne jest podjęcie wszystkich działań w tym zakresie, a zwłaszcza projektów, które pozwolą rodzinom żyjącym z pomocy społecznej w enklawie mieszkań socjalnych przy ul. Grygowej osiągnąć samodzielność i znaleźć godziwe możliwości poprawy warunków życia. Potrzeby społeczne i postulaty podmiotów gospodarczych są w tym względzie zbieżne. Trudno przecież oczekiwać ożywienia gospodarczego na terenach, traktowanych w polityce miasta jako enklawa na uboczu grupująca wszystkie niekorzystne zjawiska społeczne.

1.4.5. Warunki ekologiczne i jakość przestrzeni mają rosnące znaczenie dla wyboru lokalizacji przedsiębiorstw, zwłaszcza tzw. „nowych technologii”. Uzasadnione jest więc publiczne wspieranie rekultywacji terenów oraz nasadzeń zieleni towarzyszącej działalności gospodarczej i szlakom komunikacyjnym z nią związanym. Jakość przestrzeni publicznych Zadębia należy traktować z równą dbałością o estetykę, jak ulice w śródmieściu.

1.4.6. Program Rewitalizacji dla tego obszaru nie może być propozycją oferowania przywilejów inwestycyjnych. Może jedynie skupić się na likwidowaniu występujących tu barier dla rozwoju, które w tej dzielnicy dotyczą aspektów ekologicznych, ekonomicznych i społecznych. Dlatego konieczne jest stosowanie zintegrowanego wsparcia działań rozwiązujących problemy lokalne.

1.4.7. Dla rozwoju Zadębia zasadne byłoby wprowadzenie programu określającego kierunki rozwoju gospodarczego, budowanie oferty produkcji i usług, budowanie trwałej tożsamości gospodarczej dzielnicy. Zadanie to wymagałoby zaangażowania specjalistycznej agencji rozwoju zdolnej do skutecznych działań stymulujących pożądane efekty z pomocą środków wspierających rozwój przedsiębiorczości i rozwój zasobów ludzkich. Samorząd nie posiada takich kompetencji, ale ma świadomość potrzeby współpracy z tego typu instytucją na zasadach zbliżonych do współpracy z zarządem SSE.



## 2. Cele i działania Programu dla Zadębia

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru, określono następująco:

**Stworzenie warunków dla trwałego rozwoju gospodarczego Zadębia  
przez poprawę obsługi dzielnicy i redukcję uciążliwości**

Dostępność komunikacyjna, bezpieczeństwo publiczne, dobra jakość środowiska, estetyka i funkcjonalność przestrzeni publicznych oraz korzystne warunki obsługi biznesu są podstawowymi walorami które decydują o lokalizowaniu przedsiębiorstw. Zadębie nie spełnia obecnie nawet połowy tych kryteriów. Program Rewitalizacji musi więc dążyć do ich spełnienia. Aby przybliżyć realizację tego zamierzenia wyznaczono następujące cele operacyjne i działania:

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa parametrów ekologicznych dzielnicy</b>
Działanie 1.1.	Usuwanie zanieczyszczenia gruntów i likwidacja zdegradowanych elementów konstrukcyjnych i urządzeń
Działanie 1.2.	Wdrażanie zmian technologicznych dla obniżenia emisji zanieczyszczeń do poziomu zgodnego z pozwoleniem zintegrowanym
Działanie 1.3.	Ochrona przed hałasem
Działanie 1.4.	Nasadzenia i pielęgnacja zieleni izolacyjnej, przyulicznej i ogólnodostępnej

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Oświetlenie przestrzeni publicznych
Działanie 2.2.	Budowanie zaradności ekonomicznej rodzin o trudnej sytuacji materialnej, w tym dla rodzin zamieszkałych przy ul. Grygowej
Działanie 2.3.	Zapewnienie bezpiecznego transportu zbiorowego dla pracowników
Działanie 2.4.	Porządkowanie lub zagospodarowanie posesji opuszczonych i miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym

<b>Cel operacyjny 3</b>	<b>Poprawa relacji funkcjonalnych i jakości zagospodarowania przestrzennego dzielnicy</b>
Działanie 3.1.	Zapewnienie sprawnej komunikacji z użyciem różnych środków transportu
Działanie 3.2.	Modernizacja uzbrojenia terenów i istniejących ulic oraz innych przestrzeni publicznych
Działanie 3.3.	Znalezienie stosownej formy zapewnienia mieszkań docelowych dla lokatorów mieszkań socjalnych przy ul. Grygowej (likwidacja tymczasowego kompleksu mieszkań socjalnych)
Działanie 3.4.	Zapewnienie usług obsługi biznesu i dostępu do rynku pracy
Działanie 3.5.	Poprawa estetyki dzielnicy

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 Zadębia jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru, a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach

obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji.

Niezależnie od powyższych ustaleń, w punktach 4. i 5 zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych aktualnie do określenia wraz z ich charakterystyką.

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla Zadębia

3.1. **Inwentaryzacja urbanistyczna** jako narzędzie monitoringu zmian zachodzących w rewitalizowanym obszarze i definiująca współzależności dla pojedynczych zamierzeń. Powinna obejmować co najmniej następujący zbiór danych:

- stan własności gruntów
- ewidencję występowania problemów ekologicznych
- charakterystykę zainwestowania nieruchomości i prowadzonej na nich aktywności
- liczbę miejsc pracy
- orientacyjną ocenę jakości zagospodarowania nieruchomości
- liczbę mieszkań, mieszkańców i charakter zabudowy dla nieruchomości zamieszkałych

Inwentaryzacja, aktualizowana co najmniej raz na 4 lata, będzie stanowić podstawę do oceny realizacji programu i wpływu poszczególnych projektów na żywotność dzielnicy.

3.2. **Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego** jako dokument definiujący obsługę nieruchomości i inne uwarunkowania przestrzenne umożliwiające bezkolizyjne prowadzenie inwestycji rozwojowych.

3.3. **Program rozwiązywania problemów społecznych** dotyczący wsparcia dla rodzin z mieszkań socjalnych przy ulicy Grygowej. Celem tego programu powinna być likwidacja tego kompleksu przy możliwie najmniejszych kosztach społecznych. Programu tego typu mają charakter wieloletni i potrzebują gwarancji trwałości aż do zakończenia zadania.

3.4. **„Rada Programowa”** programu rewitalizacji Zadębia składająca się z przedstawicieli tutejszych mieszkańców i podmiotów gospodarczych, której zadaniem jest definiowanie problemów i reprezentowanie interesów dzielnicy wobec władz miasta, nowych inwestorów i innych podmiotów. Rola ta może być pełniona przez Radę Dzielnicy, o ile uzyska ona zgodę reprezentatywnej grupy przedsiębiorców do reprezentowania także ich interesów.

3.5. **Koordinator rewitalizacji Zadębia** – może być niezależnym podmiotem powołanym przez „radę programową”, w celu koordynowania realizacji programu i organizowania pracy przy współzależnych przedsięwzięciach. Takim koordynatorem mogłaby być także agencja rozwoju budująca ofertę rozwoju gospodarczego dzielnicy traktowanej jako lokalna strefa ekonomiczna oferująca korzystne warunki inwestowania zdefiniowane na poziomie gminy.

### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

**Projekt K.1. Przedłużenie ul. Mełgiewskiej, w kierunku węzła drogowego „Mełgiew”** – realizuje działania 2.1, 3.1 i 3.2, i ma kluczowy wpływ na poprawę dostępności całej dzielnicy. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu ze służbami komunalnymi i dysponentami sieci uzbrojenia. Szacowany koszt projektu wynosi 70 mln PLN, a jego realizacja jest przewidywana w latach 2010 – 2012

- Projekt K.1a. Przebudowa i przedłużenie ulicy Grygowej** wraz z modernizacją wiaduktu nad terenami kolejowymi jest istotne dla poprawy dostępności dzielnicy, i realizuje działania 1.4, 2.1, 2.3, i 3.1. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu we służbami komunalnymi i dysponentami sieci uzbrojenia. Szacunkowa wartość projektu wynosi 46 mln zł a termin realizacji jest przewidywany na lata 2010-2012.
- Projekt K.2. Modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę dla Zadębnia i Felina** – realizuje działania 1.1, 2.4. i 3.2, i dotyczy aktywizacji ujęcia wody w Turce, budowy stacji uzdatniania wody oraz modernizacji i uzupełnienia istniejącej sieci wodociągowej, co jest niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi dzielnicy. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu we służbami komunalnymi i dysponentami sieci uzbrojenia. Koszt projektu jest szacowany na 47,5 mln zł, a jego realizacja jest przewidywana na lata 2012-2015
- Projekt K.3. Projekt przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu mieszkańców osiedla przy ulicy Grygowej** – realizuje działania 2.2, 2.4. i 3.3. i jest adresowany do rodzin zamieszkałych w mieszkaniach socjalnych przy ul. Grygowej. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będą służby opieki społecznej Miasta Lublin w porozumieniu z Urzędami Pracy, zarządcami zasobów mieszkaniowych i z lokalnymi przedsiębiorstwami. Projekt jest realizowany od 2009 roku, a jego przebieg dostosowywany jest do potrzeb społecznych, diagnozowanych na bieżąco. Koszt projektu jest definiowany etapami zgodnie z opisem metody i zakresu działań.
- Projekt K.4. Stworzenie strefy bezpieczeństwa publicznego na obszarze ulicy Metalurgicznej** – projekt został zrealizowany w latach 2006-2007 ramach ZPORR jako realizujący działania 2.4, 3.4. i 3.5. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia była Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie.
- Projekt K.5. Oczyszczanie opuszczonych nieruchomości** – realizuje działania 1.1, 2.4. i 3.5. i być może także 2.2. i 3.3. i może okazać się decydujący dla wizerunku dzielnicy po usprawnieniu jej obsługi komunikacyjnej.
- Projekt K.6. Centrum Obsługi Biznesu i Agencja Pracy** – realizuje działania 2.2. i 3.4. i być może 3.5. oferując przedsiębiorcom dostęp do czasowo potrzebnych urządzeń i środków komunikacji (specjalistyczne oprogramowanie komputerowe, usługi internetowe i szkolenia „na miarę”, usługi know-how w zakresie opracowania projektów do funduszy strukturalnych lub dla partnerstwa publiczno-prywatnego itp.). powstanie takiego centrum ma znaczący wpływ na promocję terenów inwestycyjnych.

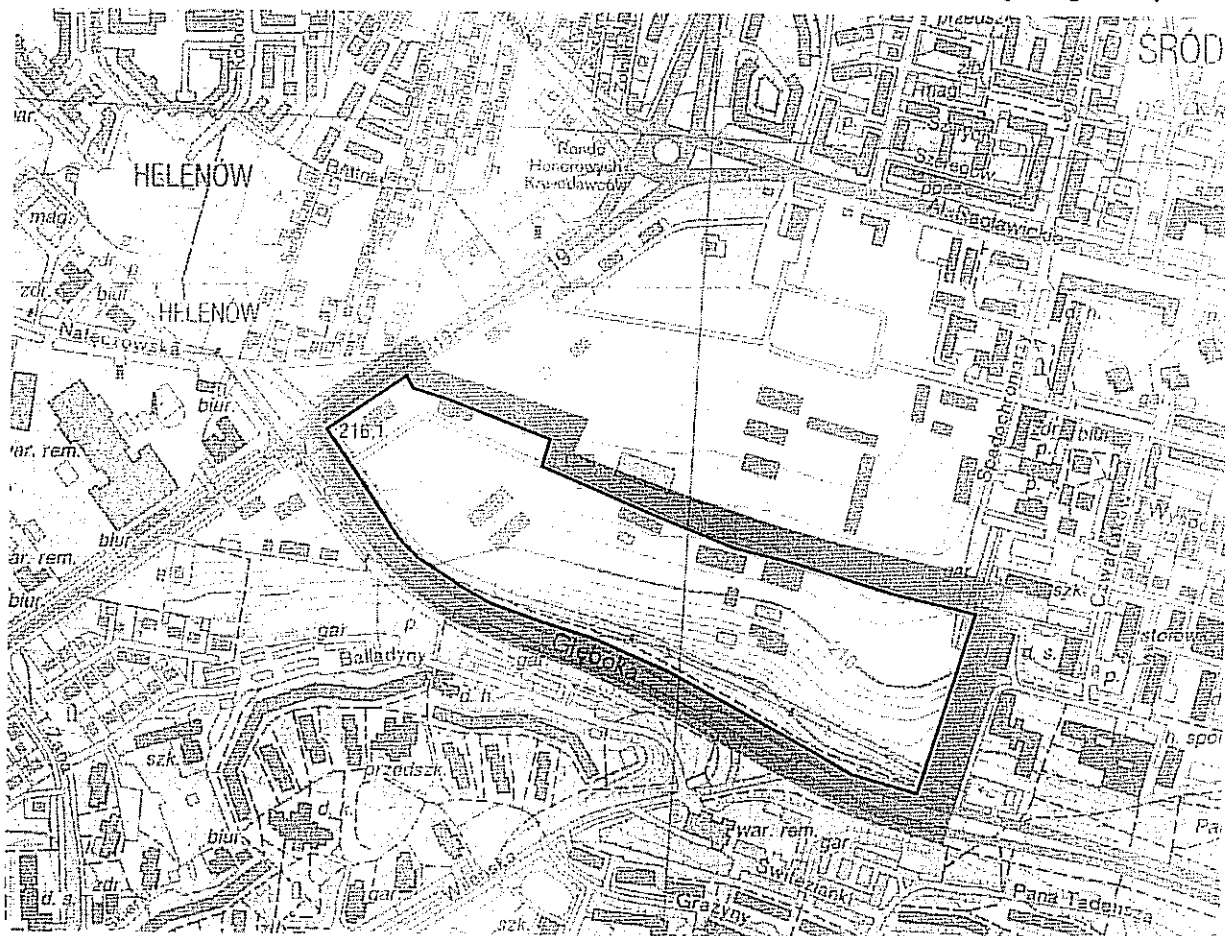
**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla Zadębnia**

**5. Ocena realizacji programu**

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
K.1.	Przedłużenie ul. Melgiewskiej, w kierunku węzła drogowego „Melgiew”	Miasto Lublin	Prace przygotowawcze	2010-2013	(WPI)	70
K,1a.	Przebudowa i przedłużenie ulicy Grygowej	Miasto Lublin	Prace przygotowawcze	2010-2013	(WPI)	46
K.2.	Modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę dla Zadęcia i Felina	Miasto Lublin	Prace przygotowawcze	2012-2015	(WPI)	47,5
K.3	Projekt przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu mieszkańców osiedla przy ulicy Grygowej	Miasto Lublin (MOPR)	Prace przygotowawcze	2009-2013	Projekt realizowany etapowo	b.d.
K.4.	Stworzenie strefy bezpieczeństwa publicznego na obszarze ulicy Metalurgicznej	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie	Projekt zrealizowany	2006-2007	Projekt zakończony	b.d.
K.5.	Oczyszczanie opuszczonych nieruchomości	b.d.		b.d.	Projekt zdefiniowany na podstawie zgłaszanych potrzeb	b.d.
K.6.	Centrum Obsługi Biznesu i Agencja Pracy	b.d.		b.d.	Projekt zdefiniowany na podstawie zgłaszanych potrzeb	b.d.

## L. Tereny powojkowe UMCS przy Alei Kraśnickiej 2A

Załącznik graficzny nr 13



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 8,5 ha, co stanowi 0,1 % powierzchni miasta
- Liczba stałych mieszkańców – brak
- Teren dawnych koszarów jednostki wojskowej, przekazany w użytkowanie UMCS w latach 1976-78 roku, ze stanem prawnym uregulowanym przez zasiedzenie w roku 1997-98

#### 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Fragment terenów jednostki wojskowej ciągnący się od Alei Kraśnickiej, wzdłuż ulicy Głębokiej, aż do ulicy Lesława Pagi i miasteczka akademickiego UMCS został udostępniony Uniwersytetowi na warunkach pozwalających początkowo jedynie na tymczasowe adaptacje obiektów budowlanych. Dopiero uregulowanie stanów prawnych pod koniec minionego wieku i szansa dostępu do źródeł finansowania otwiera drogę do trwałego dostosowania zagospodarowania terenu do potrzeb uczelni.

Teren o powierzchni 8,5 ha posiada cztery budynki powojkowe, które nadają się do adaptacji i modernizacji. Pozostałe budynki zostały ocenione jako nadające się do rozbiórki. Tereny otwarte wokół budynków, w większości zaniedbane i porośnięte samosiejkami, nie zostały w pełni dostosowane do potrzeb uczelni – zwłaszcza w zakresie dojazdów, parkingów i połączeń pieszo-rowerowych z miasteczkiem akademickim.

Powstała w ostatnich latach ulica Lesława Pagi jest ważnym uzupełnieniem układu komunikacyjnego obsługującego miasteczko akademickie, a jej przebieg otwiera możliwości zainwestowania wschodniej części omawianego terenu.

Wobec radykalnego zwiększenia liczby studentów uczelni, jej zamierzenia inwestycyjne są w sposób oczywisty uzasadnione, a rewitalizacja terenów przy Alei Kraśnickiej, jako wzmacnianie roli uniwersytetu w życiu miasta i regionu jest zgodna ze strategią rozwoju miasta i ze strategią rozwoju województwa.

**Teren kwalifikuje się do objęcia Programem Rewitalizacji ze względu na konieczność zasadniczych przekształceń zainwestowania terenu powojkowego na potrzeby ważnych funkcji publicznych i stan zdegradowania zabudowy i terenów otwartych w dużej części obszaru.**

Wiodącym realizatorem wszystkich projektów na tym terenie, a także beneficjentem wsparcia finansowego projektów będzie Uniwersytet im. Marii Curie-Skłodowskiej, właściciel terenu.

Forma i zakres opisu Programu dla tego obszaru wynika z udostępnionych przez służby inwestycyjne UMCS materiałów i informacji i jest wystarczająca wobec ograniczonej potrzeby współdziałania wielu podmiotów. Dokumentacja wykonawcza do wielu projektów jest przygotowana. Trwają prace nad opracowaniem koncepcji zagospodarowania przestrzennego, jako podstawy do koordynacji zmian przestrzennych i inwestycji.

## **2. Cele i działania Programu dla terenów powojkowych UMCS przy Alei Kraśnickiej 2A**

Cele i działania Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

<b>Cel główny</b>	<b>Integracja przestrzenna i funkcjonalna uzyskanych przez UMCS terenów powojkowych z miasteczkiem akademickim</b>
-------------------	--

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa funkcjonowania budynków dydaktycznych uczelni</b>
Działanie 1.1.	Adaptacja, modernizacja i rozbudowa istniejących budynków koszarowych na cele dydaktyczne (z zachowaniem ich walorów zabytkowych)
Działanie 1.2.	Zapewnienie dojazdów i parkingów do obiektów uczelni
Działanie 1.3.	Zagospodarowanie otoczenia budynków zgodnie z potrzebami studentów
Działanie 1.4.	Poprawa standardów ekologicznych zabudowy (w tym izolacyjności cieplnej i ogrzewania)

<b>Cel operacyjny 2</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Bezkolizyjne połączenie pieszo-rowerowe omawianego obszaru z miasteczkiem akademickim
Działanie 2.2.	Rekultywacja zdegradowanych terenów otwartych i likwidacja nieprzydatnych budynków i urządzeń powojkowych
Działanie 2.3.	Zagospodarowanie terenów zielonych i urządzeń rekreacyjnych
Działanie 2.4.	Stworzenie warunków dla relaksu towarzyszącego działalności dydaktycznej dla studentów i pracowników naukowych (higiena psychiczna nauczania)

Cel operacyjny 3	<b>Integracja nauki ze sferą praktyki oraz edukacja nieformalna</b>
Działanie 3.1.	Ekspozycja prac plastycznych i promocja wydarzeń artystycznych w ramach działalności Wydziału Artystycznego
Działanie 3.2.	Oferowanie opieki i edukacji artystycznej dzieciom studentów
Działanie 3.3.	Promocja zachowań pro-zdrowotnych i studenckie centrum praktycznej edukacji ekologicznej
Działanie 3.4.	Promocja twórczości nieprofesjonalnej społeczności akademickiej

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 jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru, a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punktach 4. i 5 zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### **3. Narzędzia realizacji Programu dla terenów powojkowych UMCS przy Alei Kraśnickiej 2A**

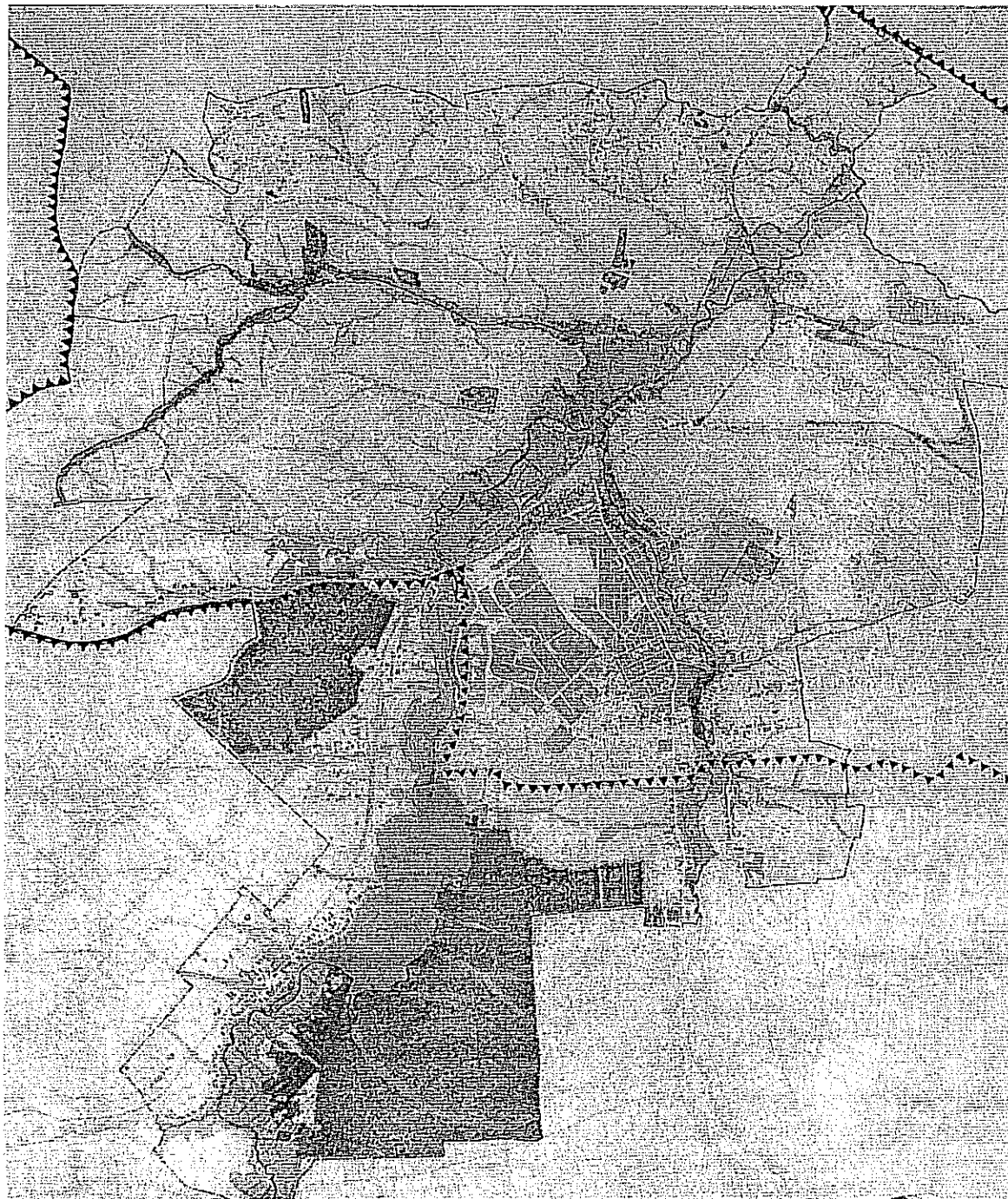
- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** w granicach całego odnośnego obszaru programowego. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:
  - Aktualny stan zainwestowania obszaru z identyfikacją poszczególnych obiektów i ich stanu technicznego.
  - Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych, aktualnego użytkowania, pustostanów;
  - Informacja o stałych miejscach pracy i liczbie studentów
  - Informacja na temat inwestycji prowadzonych od 1990 roku
  - Inwentaryzacja zieleni
  - Aktualna dokumentacja fotograficzna obszaru, wraz z dostępnym i reprezentatywnym dossier zdjęć archiwalnych.
- 3.2. Koncepcja zagospodarowania przestrzennego obszaru z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z obszarem miasteczka akademickiego
- 3.3. Koordynator rewitalizacji powołany przez UMCS i współpracujący z Koordynatorem Programu

### **4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015**

- Projekt L.1. Budynek 1: Wydział Artystyczny, Instytut Muzyczny** – adaptacja i modernizacja dawnego budynku koszarowego
- Projekt L.2. Budynek 2: Instytut Sztuk Pięknych** – termomodernizacja i modernizacja wnętrza
- Projekt L.3. Budynek 3: Wydział Biologii i Nauki o Ziemi** – etap II, adaptacja i rozbudowa obiektu koszarowego.
- Projekt L.4. Budowa ciągu pieszo-rowerowego** – od miasteczka akademickiego do Alei Kraśnickiej, z bezkolizyjnym przepustem podziemnym pod ul. Lesława Pagi.
- Projekt L.5. Wydział Pedagogiki i Psychologii** – budowa nowego obiektu dydaktycznego
- Projekt L.6. Zagospodarowanie terenów zielonych i realizacja urządzeń terenowych**

**M. Doliny rzeczne**

Załącznik nr 14



## **1. Diagnoza stanu**

### **1.1. Dane ogólne:**

- Powierzchnia – 2.040 ha, co stanowi 13,8 % powierzchni miasta, z czego ok. 140 ha pokrywa się w terenach zbilansowanych w śródmieściu, Podzamczu, Kośminku i w rejonach ulic Krochmalnej, Łęczyńskiej i Kunickiego
- Liczba stałych mieszkańców – częściowo ujęta w opisach przyległych terenów, w Głusku - 199 (wg danych GUS za 2007)
- Liczba osób objętych opieką społeczną – 19



- Liczba bezrobotnych - 32
- Liczba miejsc pracy (w Głusku) - 63

Wskaźniki	Jednostki	Doliny rzeczne (w tym Głusk)	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	31,55	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	11,02	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	6,91	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	b.d.	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	95,48	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	100	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	85	> 85,8

### 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Od zarania historii Lublina doliny Czechówki, Czerniejówki i Bystrzycy miały kluczowe znaczenie dla zagospodarowania miasta. Do dziś decydują o warunkach przewietrzania, a koryta rzek i ich dawne tereny zalewowe wyznaczają racjonalne granice terenów przydatnych pod zabudowę. W latach 60tych minionego stulecia dokonano regulacji rzek na znacznej części ich przebiegu przez miasto, a równocześnie zlikwidowano wiele stawów, które od stuleci dostarczały miastu ryb i pozwalały na wypoczynek. Zmniejszyło to ryzyko wylewów, ale też i zubożyło walory krajobrazowe dolin. Jednocześnie z powiększaniem obszarów zabudowanych, w dolinach pojawiły się drogi o coraz większych parametrach. W latach 70tych spiętrzone też wody Bystrzycy w Zalewie Zemborzycy tworząc na południu miasta tereny rekreacyjne o wysokim potencjale atrakcyjności. Jednocześnie walory dolin rzecznych przestały być uważane za ważne dla miasta, na wielu odcinkach zaczęły być wręcz terenem wysypisk śmieci i miejscem spustu ścieków i nieczystości. Dopiero budowa oczyszczalni ścieków na Hajdowie wraz z rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej spowodowały początek poprawy stanu czystości rzek. Edukacja ekologiczna, popularyzowana dopiero od lat 80tych, powoduje stopniową dalszą poprawę stanu terenów nadrzecznych – a raczej zahamowanie procesów dalszej degradacji. Ale dopiero transformacja gospodarcza lat 90tych wraz z opłatami za korzystanie ze środowiska stworzyły sytuację, którą można określić jako usunięcie głównych przyczyn degradacji rzek i ich dolin. Stan obecny dolin rzecznych można scharakteryzować następująco:

- Dolina Czechówki – zdominowana przebiegiem drogi krajowej S-17, będącej jednocześnie ważną drogą obsługującą śródmieście i inne przyległe dzielnice. Wymaga rekultywacji terenów zielonych, przywrócenia im walorów krajobrazowych i wyizolowania od trasy komunikacyjnej. Występujące tam tereny ogrodów działkowych wymagają zmiany zagospodarowania z uwagi na wiosenne podtopienia. Potencjalnie stanowić może obszar dla rekreacji mieszkańców przyległych dzielnic lub/i rezerwową strefę parkowania w zieleni dla śródmieścia. Wraz z budową obwodnicy Lublina (przewidzianej do 2012) należy spodziewać się redukcji uciążliwości ruchu kołowego wzdłuż trasy (redukcja ruchu

tranzytowego i przewozów towarowych), co otworzy możliwość przekształceń zagospodarowania doliny i choćby częściowego jej wykorzystania do rekreacji plenerowej.

- Dolina Czerniejówki – jedyna dolina wolna od dużych szlaków komunikacyjnych, co nie oznacza braku problemów. Jedno ze źródeł problemów leży w sposobie „wiejskiego” traktowania rzeki przez wielu mieszkańców przyległych terenów. Zanieczyszczanie ściekami lub tworzenie wysypisk śmieci jest tu dość powszechne. Innym problemem jest odprowadzenie wód opadowych i zagrożenie powodziowe występujące okresowo w dolinie. Przesądza to o konieczności przeprowadzenia zmian w zagospodarowaniu doliny, a jednocześnie stwarza szanse na rekreacyjne wykorzystanie terenów zielonych w dolinie i wzbogacenie jej walorów krajobrazowych. Do obszaru tej doliny włączono także Głusk – dawne miasto położone nad Czerniejówką, które obecnie jest dzielnicą Lublina. Zachowany historyczny układ lokacyjny oraz walory krajobrazowe Głuska, a z drugiej strony zły stan zachowania tradycyjnej zabudowy i stosunkowo niska zamożność mieszkańców, a zwłaszcza potrzeba stworzenia oferty rozwoju gospodarczego w oparciu o zasoby lokalne, uzasadniają objęcie tego obszaru programem rewitalizacji.
- Dolina Bystrzycy – najdłuższa dolina największej rzeki w Lublinie, której kierunek i szerokość zapewnia miastu korzystne warunki przewietrzania. Odcinkowo dolinie rzecznej towarzyszą trasy komunikacyjne. Wiele dawnych terenów zalewowych zajęły ogrody działkowe, które powoli tracą swoich zwolenników i użytkowników. W ostatnich latach powstała ścieżka rowerowa wzdłuż tej doliny, która stanowi główną oś całego systemu ścieżek rowerowych w Lublinie i służy tworzeniu alternatywnej sieci ekologicznej komunikacji w mieście pozwalającej na dobrą dostępność terenów rekreacyjnych w dolinach. Główne tereny i obiekty sportowe (stadion, boiska, Lubelski Klub Jeździecki) są zlokalizowane w środkowym odcinku tej doliny, ale ich powiązanie z rzeką nie jest w pełni wykorzystane. Potencjał rozwoju rekreacji jest oczywisty, podobnie jak zagrożenie ekspansją zabudowy „hiper-komercyjnej”. Dolina Bystrzycy obejmuje też teren Zalewu Zemborzyckiego i lasu Dąbrowa, które są potencjalnie najbardziej atrakcyjnymi terenami rekreacyjnymi miasta, ale pomimo ostatnio wprowadzanych zmian ich zagospodarowanie nie jest jeszcze wystarczająco atrakcyjne.

Większość terenów zdegradowanych, objętych Programem Rewitalizacji, przylega do dolin rzecznych i korzysta z tego sąsiedztwa (czasem także powodując ich degradację). Część ich powierzchni pokrywa się z zasięgiem dolin rzecznych. W ustaleniach programowych dla tych terenów zawarto działania i projekty odnoszące się do zmian w dolinach, o ile wynikały one z potrzeb lokalnych. Jednakże nie są to ustalenia wystarczające dla poprawy zagospodarowania i przywracania prawidłowych relacji przyrodniczych w układzie ciągłych ekosystemów dolin. Konieczne jest zdefiniowanie zasad rewitalizacji dla samych dolin rzecznych, jako specyficznego obszaru przenikającego tkankę całego miasta.

Punktem wyjścia dla podjęcia prawidłowych działań jest opracowanie pod tytułem „Koncepcja Programu Rewaloryzacji Dolin Rzecznych w granicach m. Lublina” wykonane przez zespół Instytutu Gospodarki przestrzennej i Komunalnej w Warszawie, Zakład Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie, pod kierunkiem dr arch. Romualda Dylewskiego. Opracowaniem kompleksowym istotnym dla zagospodarowania dolin rzecznych powinna być koncepcja systemu ścieżek rowerowych Lublina.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza

	Aspekty przestrzenne i ekologiczne	Gospodarka	Aspekty społeczne
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>tereny o kluczowym znaczeniu dla przewietrzania miasta</li> <li>tereny ekspozycji panoram zabytkowych części miasta, bardzo atrakcyjne krajobrazowo</li> <li>Zalew Zemborzycki wraz z lasem jako użytek ekologiczny i teren rekreacji</li> <li>na długich odcinkach tereny naturalne o naturalnej szacie roślinnej, miejsce występowania dzikich ptaków i zwierząt</li> <li>układ dolin z zielenią o dobrej dostępności do niemal wszystkich części miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>grunty istotne dla atrakcyjności nieruchomości przyległych terenów zurbanizowanych</li> <li>tymczasowe formy handlu niedzielnego jako forma dofinansowania działalności sportowej (???)</li> <li>doskonała dostępność terenu u zbiegu rzek budująca potencjał dla atrakcyjnego programu usług służących rekreacji na otwartym powietrzu i towarzyszących zieleni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dobra dostępność z głównych ciągów komunikacyjnych</li> <li>popularność ścieżki rowerowej wzdłuż Bysztzycy - jako głównej osi przyszedłego systemu komunikacji rowerowej</li> <li>miejscowe zaangażowanie mieszkańców przyległych dzielnic w porządkowanie terenów nadrzecznych</li> <li>miejsce na spacery</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</li> <li>zaniedbania w dbaniu o czystość koryta rzeki i terenów nadrzecznych (brak gospodarza terenu)</li> <li>niska jakość przestrzeni publicznych</li> <li>brak odpowiednich urządzeń terenowych</li> <li>nieuregulowane sprawy własnościowe</li> <li>niepełne wykorzystanie walorów w obszarach ogródków działkowych</li> <li>uciążliwość transportu w sąsiedztwie tras komunikacyjnych i kumulowanie zanieczyszczeń powietrza w obszarach dolin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mało aktywne lobby na rzecz poprawy i jakościowego zagospodarowania dolin</li> <li>brak bliskich przykładów motywujących do starań o zmiany stanu dolin</li> <li>roszczeniowa stylistyka niektórych środowisk lobujących (działkowcy)</li> <li>brak projektów pozwalających realistycznie określić koszty i możliwości współfinansowania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>niewielkie wykorzystanie terenów nadrzecznych jako obszaru rekreacji</li> <li>miejscowe zagrożenia bezpieczeństwa publicznego</li> <li>brak oświetlenia tras pieszych i rowerowych</li> <li>brak nawyków do aktywnego wypoczynku</li> </ul>
<b>Szanse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>poprawa warunków klimatycznych i zdrowotnych miasta</li> <li>powstanie nowych kompleksów sportu i rekreacji w mieście</li> <li>ograniczenie uciążliwości tras komunikacyjnych w dolinach (obwodnica, bariery akustyczne, ekrany zieleni itp.)</li> <li>poprawa estetyki i struktury przestrzennej miasta</li> <li>tereny potencjalnie bardzo atrakcyjne dla wypoczynku mieszkańców z sąsiednich dzielnic ( w tym śródmieścia)</li> <li>zwiększenie ilości ścieżek rowerowych w mieście</li> <li>możliwość stworzenia miejskiego systemu ścieżek rowerowych w znacznym stopniu niezależnego od układu komunikacji samochodowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>widoczna i radykalna poprawa wizerunku miasta</li> <li>lepsza oferta standardów jakości życia dla inwestorów zewnętrznych</li> <li>otwarcie lepszych szans rozwoju sektora usług rekreacyjnych</li> <li>wzrost atrakcyjności turystycznej Lublina m.in. dzięki ofercie rekreacyjnej Parku Centralnego</li> <li>możliwość uruchomienia splotu Bysztzycą</li> <li>poprawa kondycji finansowej sportu lubelskiego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>powstanie Parku Centralnego i odtworzenie Parku Rusalka jako dostępnych dla użytkowników centrum miasta i mieszkańców obszarów o najwyższej gęstości zabudowy</li> <li>wzrost aktywności sportowej i ruchowej wszystkich grup wiekowych</li> <li>poprawa zdrowotności</li> <li>integracja sąsiedzka wokół urządzania i wykorzystywania terenów rekreacyjnych</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zniszczenie naturalnej flory i fauny</li> <li>degradacja dolin poprzez zwiększenie ruchu kołowego i zmiana dolin w halaśliwe korytarze technologiczne</li> <li>powrót dzikich wysypisk śmieci nad rzeki</li> <li>wrażenie zaniedbania terenów widocznych z tras przelotowych szkodliwe dla wizerunku miasta</li> <li>obniżenie walorów ekologicznych miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zaniechanie szans na wykorzystanie powyższych szans pogłębiający się proces degradacji terenu i obniżania wartości terenów przyległych</li> <li>spadek atrakcyjności inwestycyjnej Lublina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>wzrost zagrożeń bezpieczeństwa publicznego</li> <li>tendencja do unikania dolin przez mieszkańców</li> <li>zagrożenie patologią społeczną</li> </ul>

### 1.4. Wnioski

1.4.1. Rewitalizacja dolin rzecznych jest uzasadniona stanem ich degradacji ekologicznej, oraz szansą na złagodzenie przyczyn tej degradacji wynikającą z budowy obwodnicy. Dzięki temu Lublin będzie mógł wykorzystać unikalne walory klimatyczno-

krajobrazowe dolin rzecznych do wzmocnienia wizerunku miasta o bogatej historii, przyjaznego mieszkańcom, oferującego im dobre warunki zdrowotne.

1.4.2. Zarys działań proekologicznych, w tym także wymogów dotyczących planowania przestrzennego został zawarty we wspomnianym wyżej opracowaniu pod tytułem „Koncepcja Programu Rewaloryzacji Dolin Rzecznych w granicach m. Lublina”, które powinno stanowić dokument koordynujący działania miejscowe i metodologię prac, ale jednocześnie podlegać stosownym aktualizacjom.

1.4.3. Prawidłowe zagospodarowanie dolin rzecznych należy oprzeć na wnikliwej ekspertyzie ekologicznej definiującej warunki przywracania równowagi ekosystemu i ograniczania uciążliwości układu komunikacyjnego

1.4.4. Wizja rekreacyjnego wykorzystania dolin rzecznych i związanej z tym poprawy warunków życia powinna być przedmiotem publicznej dyskusji, także jako metoda budowania partnerstwa dla realizacji konkretnych projektów oraz jako równoważenie presji na zabudowę terenów nadrzecznych i zalewowych.

1.4.5. Zagospodarowanie parków i kompleksów rekreacyjnych w dolinach rzek jest stosunkowo najtańszą metodą poprawy wizerunku miasta i jego atrakcyjności, mimo iż wymaga stosunkowo długiego czasu dla osiągnięcia pełnych efektów.

1.4.6. Wszelkie zmiany zagospodarowania dolin powinny być prowadzone z rozeznaniem skutków ekologicznych. Z tego powodu jest to program pozwalający na daleko idącą współpracę administracji i zarządców odpowiedzialnych za utrzymanie obszaru dolin ze środowiskami akademickimi.

## 2. Cele i działania Programu dla dolin rzecznych

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Przywrócenie dolinom rzecznych istotnego znaczenia w kształtowaniu warunków życia i wizerunku miasta**

Takie określenie celu podkreśla potrzebę zmiany traktowania terenów dolin jako korytarzy technologicznych i lekceważenia ich walorów użytkowych. Ich niewielka przydatność pod zabudowę jest bowiem szansą zwiększenia wartości dla wszystkich przyległych terenów. Jest także szansą na zasadniczą poprawę jakości życia w Lublinie, a w końcu szansą na rozwój form wypoczynku i rekreacji stanowiących atrakcję miasta i poważną ofertę dla biznesu.

Cel operacyjny 1.	<b>Poprawa parametrów ekologicznych w dolinach rzek</b>
Działanie 1.1.	Oczyszczanie i renaturalizacja koryt rzecznych
Działanie 1.2.	Ograniczanie uciążliwości tras komunikacyjnych w dolinach
Działanie 1.3.	Ochrona fauny i naturalnych form zieleni występujących w dolinach
Działanie 1.4.	Łagodzenie skutków nieodwracalnych przekształceń antropomorficznych
Działanie 1.5.	Urządzanie lub przywracanie kompleksów zieleni parkowej w sąsiedztwie obszarów o intensywnej urbanizacji

Cel operacyjny 2	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Oświetlenie przestrzeni publicznych
Działanie 2.2.	Dbłość o estetykę terenów ogólnodostępnych w dolinach
Działanie 2.3.	Porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
Działanie 2.4.	Zapobieganie patologiom społecznym dzięki ofercie rekreacyjnej i tworzeniu związanych z nią miejsc pracy

Cel operacyjny 3	<b>Promocja rekreacji dla jakości życia i dla aktywności gospodarczej</b>
Działanie 3.1.	Promocja higieny życia codziennego, zachowań prozdrowotnych i ekologii w życiu miasta
Działanie 3.2.	Kształtowanie oferty rekreacyjnej dla różnych grup wiekowych i społecznych
Działanie 3.3.	Tworzenie wielofunkcyjnych kompleksów rekreacyjnych skojarzonych z działalnością gospodarczą
Działanie 3.4.	Wykorzystywanie walorów krajobrazowych i dostępności lokalizacji dla budowania atrakcyjności terenów rekreacyjnych
Działanie 3.5.	Tworzenie miejsc pracy dla należytego utrzymania terenów nadrzecznych

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 dolin rzecznych jeżeli zlokalizowany jest w granicach tego obszaru, a ponadto dotyczy realizacji co najmniej trzech z powyższych działań, zakwalifikowanych do co najmniej dwóch celów operacyjnych.**

Program o tak zdefiniowanych celach i działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego.

Niezależnie od powyższego ustalenia, w punktach 4. i 5 zawarto spis projektów i zadań inwestycyjnych możliwych do określenia wraz z ich charakterystyką.

### 3. Narzędzia realizacji Programu dla dolin rzecznych

#### 3.1. Inwentaryzacja urbanistyczna obejmująca m.in. następujące informacje:

- Aktualny stan własności gruntów
- Inwentaryzacja zagospodarowania terenu dolin
- Aktualny stan badań historycznych, architektonicznych i archeologicznych
- Aktualizowana corocznie dokumentacja fotograficzna obszaru.

Inwentaryzacja taka jest niezbędna dla prawidłowego przygotowania planu miejscowego, a ponadto stanowi niezbędny element okresowej oceny skutków (monitoringu) całości Programu i pojedynczych projektów, przydatny dla oceny efektów funduszy strukturalnych. Inwentaryzacja taka powinna być w miarę możliwości aktualizowana raz na 4 lata

#### 3.1. Plany miejscowe dla obszarów określonych w „Koncepcji Programu Rewaloryzacji Dolin Rzecznych w granicach m. Lublina. Zakres ustaleń planów powinien obejmować:

- Charakterystykę zagospodarowania terenów zielonych i wymogi dotyczące jakościowych parametrów zagospodarowania i utrzymania zieleni, zgodne z lokalnymi potrzebami i wymogami ekosystemu;

- Zdefiniowanie zabezpieczeń przed uciążliwością istniejących tras komunikacyjnych;
- Przebieg tras spacerowych, rowerowych oraz lokalizację skateparków;
- Wymogi konserwatorskie odpowiadające aktualnemu stanowi wiedzy
- Wykaz elementów charakterystycznych dla tożsamości krajobrazowej
- Wytyczne dotyczące kształtowania estetyki przestrzeni publicznych
- Zasady oświetlania przestrzeni publicznych dla zapewnienia bezpieczeństwa
- Lokalizację lokalnych podczyszczalni systemów kanalizacji deszczowej
- Zasady rozwiązywania gospodarki odpadami i innych form obsługi terenów dolin (lokalizacje śmietników, innych urządzeń technicznych)

Pozostałe ustalenia dotyczące planów miejscowych zawiera opracowanie: „Koncepcja Programu Rewaloryzacji Dolin Rzecznych w granicach m. Lublina”

### 3.3 **Analizy ekologiczne** badające wzajemne oddziaływanie terenów dolin i obszarów zurbanizowanych, a w szczególności:

- mapa warunków aero-sanitarnych, oraz
- mapa klimatu akustycznego miasta

## 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

**Projekt M.1. Usprawnienia systemu kanalizacji deszczowej** poprzez montaż separatorów na wylotach sieci do rzek – projekt realizuje działania 1.1, 1.4. i 3.5. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu ze służbami komunalnymi i dysponentami sieci uzbrojenia. Projekt jest etapowy i może być realizowany stopniowo, w miarę środków pozyskiwanych na jego realizację. Powinien wyprzedzać projekty dotyczące ukształtowania terenu i urzędzenia zieleni.

**Projekt M.2. Przywracanie funkcji terenów zalewowych** – dotyczy ochrony terenów zalewowych przed zabudową i likwidacji nieestosownego zagospodarowania wprowadzonego na dawnych terenach zalewowych, a także przywrócenia i utrzymania terenów zielonych, w miarę możliwości zbliżonych do charakteru naturalnego. Projekt realizuje działania 1.1, 1.3, 2.2, 2.3. i 3.5. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu z zarządcami terenów dolin rzecznych. Projekt dotyczy w pierwszej kolejności doliny Czerniejówki.

**Projekt M.3. Modernizacja stadionów przy Alejach Zygmuntońskich** – realizuje działania 1.4, 2.1, 2.2, 2.4. i 3.3. Realizatorem projektu jest Miasto Lublin w porozumieniu z zarządcami i użytkownikami obiektów sportowych. Zakres projektu (w tym powiększenie stadionu) był przedmiotem debaty publicznej w latach 2007 i 2008, zakończonej decyzją o podjęciu budowy nowego stadionu w rejonie ulicy Krochmalnej (na terenach dawnej cukrowni). Nadal jednak stadion w obecnych gabarytach wymaga modernizacji, której zakres zostanie określony zgodnie ze zmodyfikowanym programem inwestycji sportowych.

**Projekt M.4. Rewaloryzacja Parku Ludowego** – realizuje działania 1.4, 1.5, 2.3, 3.2. i 3.4.i wiąże się z projektem D.7. Międzynarodowych Targów Lubelskich. Jest to także kontynuacja prac prowadzonych od 2000 roku. Realizatorem projektu będzie Miasto Lublin w porozumieniu z MTL S.A. Projekt zostanie dokładniej zdefiniowany po statecznym określeniu zakresu projektu MTL.

**Projekt M.5. Park Rusalka** – dotyczy odtworzenia dawnego parku zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia. Projekt realizuje działania 1.4, 1.5, 2.3, 3.2. i 3.4. i jest związany z realizacją projekt M.3 i B.16. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu z właścicielami przyległych terenów i dotychczasowymi użytkownikami obszaru. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji projektowej. Projekt jest pośrednio związany z projektem M.3. dotyczącym stadionów przy Alejach Zygmuntońskich.

- Projekt M.6. Park przy ulicy Zawilcowej** – dotyczy rekultywacji terenów dawnej oczyszczalni ścieków i wysypiska śmieci, które obecnie przylegają do Osiedla 40lecia. Projekt realizuje działania 1.4, 1.5, 2.3, 3.2. i 3.4. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Miasto Lublin w porozumieniu z właścicielami przyległych terenów i dotychczasowymi użytkownikami obszaru. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji projektowej.
- Projekt M.7. Poprawa zagospodarowania terenów nad Zalewem Zemborzyskim** – jako wieloetapowy i wieloletni projekt, którego zakres zostanie określony w wyniku prac studialnych i projektowych. Jako początek projektu należy uznać wprowadzenie basenów w 2008 roku, dzięki czemu znacznie wzrosła jakość oferty rekreacyjnej terenów wokół zalewu. Zdefiniowanie uwarunkowań przestrzennych (plan miejscowy) w tym rejonie pozwoli na uruchomienie szerokiego partnerstwa inwestycyjnego dokonującego trwałych jakościowych zmian zagospodarowania. Projekt powinien polegać na szerokim partnerstwie właścicieli gruntów wokół zalewu z instytucjami i firmami usługowymi związanymi z rekreacją i sportem oraz z organizacjami społecznymi popularyzującymi aktywny tryb życia. Zakres rzeczowy projektu, jego przebieg i możliwości finansowania powinny być przedmiotem odrębnego programowania, a jego realizacja może wymagać instytucjonalnej koordynacji.
- Projekt M.8. Park Centralny** – jako zagospodarowanie doliny u zbiegu trzech rzek i u podnóża Zamku i Starego Miasta o powierzchni ponad 100 ha. Projekt powinien zapewnić wysokie kryteria jakości krajobrazu i odpowiednią ekspozycję panoramy miasta. Źródła historyczne świadczą o możliwości odtworzenia „Stawu Królewskiego”, a tym samym o wykształceniu związanych nim atrakcyjnych form rekreacji, których dodatkowym walorem byłaby bliskość centrum miasta (pod warunkiem neutralizacji uciążliwości tras komunikacyjnych). Realizacja projektu zależy od uregulowań własności gruntów i od pojawienia się podmiotu zdolnego do zagospodarowania i zarządzania tak znacznym obszarem zieleni.
- Projekt M.9. Stary Wrotków** – projekt dotyczy odcinka doliny Bystrzycy przyległego do osiedla im. Nalkowskich, a stanowiącego pozostałości dawnej wsi Wrotków. Tradycyjna zabudowa jednorodzinna stanowi przejście między zabudową osiedlową a terenami zielonymi w dolinie rzeki. Projekt polega na uzupełnieniu infrastruktury obsługującej istniejącą zabudowę, na oczyszczeniu koryta rzeki i na zagospodarowaniu nadrzecznych terenów zielonych dla potrzeb rekreacji, wraz z wprowadzeniem stosownych usług, a więc realizuje wszystkie cele i zadania wymienione w punkcie 2 programu rewitalizacji dolin rzecznych. Projekt ma charakter kompleksowy i może być etapowany stosownie do możliwości finansowania. Atutem projektu jest fakt, że jego inicjatorem jest Rada Dzielnicy Wrotków, która powinna powołać koordynatora projektu, a następnie wspierać i nadzorować jego pracę.
- Projekt M.10. Miasteczko Głusk** – projekt dotyczy południowej części doliny Czerniejówki wraz z kompleksem historycznego kompleksu dawnego Głusk i realizuje wszystkie cele i działania programowe wymienione w punkcie 2. Projekt ma charakter kompleksowy i etapowy, a jego zakres może być modyfikowany stosownie do możliwości finansowania i do inicjatyw zainteresowanych inwestorów. Celem projektu jest zachowanie charakterystycznej tradycyjnej tożsamości Głuska oraz stworzenie atrakcyjnej oferty turystyczno-rekreacyjnej w oparciu o jego walory naturalne i kulturowe. Głównym atutem projektu jest fakt, że jego inicjatorem jest Rada Dzielnicy Głusk, która powinna powołać koordynatora projektu, a następnie wspierać i nadzorować jego pracę. Realizatorami elementów projektu może być Miasto Lublin, ale też instytucje i organizacje społeczne oraz podmioty prywatne, w zależności od prawnych możliwości podejmowania działań.
- Projekt M.11. Regulacja rzeki Czerniejówki** – projekt obejmuje etapową regulację Czerniejówki, w pierwszym etapie na odcinku od ul. Garbarskiej do ul. Pawiej (bez mostu w ul. Pawiej) na odcinku ok. 0,5 km. Bezpośrednim celem projektu jest zabezpieczenie terenów przyległych do rzeki przed podtopieniami wiosennymi. Ponadto projekt umożliwi odprowadzenie wód opadowych z dzielnicy Felin oraz z terenu Specjalnej Strefy ekonomicznej Europark Mielec – Podstrefa w Lublinie. Projekt realizuje działania: 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.4 i 3.4. Projekt

ma być realizowany przez Miasto Lublin w porozumieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie. Wartość 1 etapu projektu jest szacowana na 9,7 mln zł. Projekt ma być realizowany w latach 2009-2011. Warunkiem realizacji projektu jest zawarcie umowy partnerskiej oraz pozyskanie źródeł finansowania projektu.

**Uzupełnianie listy projektów jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych punkcie 2. Cele i działania Programu dla dolin rzecznych**

**5. Ocena realizacji programu**

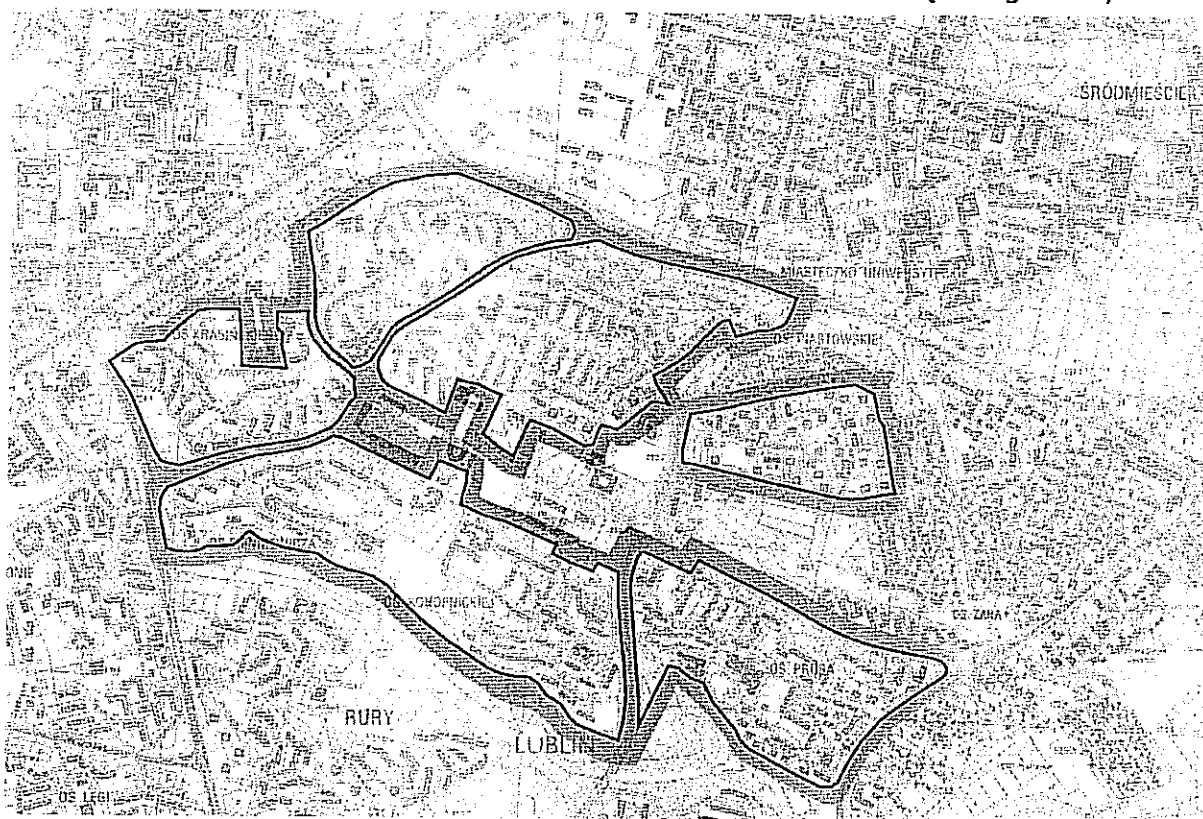
(ta część zapisu podlega aktualizacji dokonywanej przez koordynatora)

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
M.1.	Usprawnienia systemu kanalizacji deszczowej	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
M.2.	Przywracanie funkcji terenów zalewowych	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
M.3.	Modernizacja stadionów przy Alejach Zygmuntowskich	Miasto Lublin				
M.4.	Rewaloryzacja Parku Ludowego	Miasto Lublin				
M.5.	Park Rusalka	Miasto Lublin				
M.6.	Park przy ulicy Zawilcowej	Miasto Lublin				
M.7.	Poprawa zagospodarowania terenów nad Zalewem Zembrzyckim	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
M.8.	Park Centralny	Miasto Lublin	0%	b.d.		b.d.
M.9.	Stary Wrotków	Rada Dzielnicy Wrotków przy wsparciu Miasta Lublin	0%	b.d.		b.d.
M.10..	Miasteczko Glusk	Rada Dzielnicy Glusk przy wsparciu Miasta Lublin	0%	b.d.		b.d.
M.11.	Regulacja rzeki Czerniejowki	Miasto Lublin wraz z WZMiUW	0%	2009-2011		9,7



## N. Tereny Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Załącznik graficzny nr 15



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 158 ha, co stanowi 1,07% powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 29.261, co stanowi 8,29% ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok);
- Liczba podmiotów gospodarczych – 2544 (wg danych GUS za 2007 rok)
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – 1135 (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – 911 (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – 639 (dane Policji za 2007 rok)
- Powierzchnia użytków zielonych – 663.681 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 285.503 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 809.408,03 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 624.900,62 (2007 r.)

#### Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Tereny LSM	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	8,69	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,13	5,48	

Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	1,34	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	21,84	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	38,79	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	20%		
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	85	> 85,8

Wskaźniki podane powyżej świadczą o dobrej kondycji społecznej i ekonomicznej osiedla, natomiast stan techniczny zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga dostosowania do współczesnych standardów. Utrata walorów użytkowych w zunifikowanej zabudowie osiedli grozi lawinową degradacją całej dzielnicy (bez objawów „ostrzegawczych”).

## 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

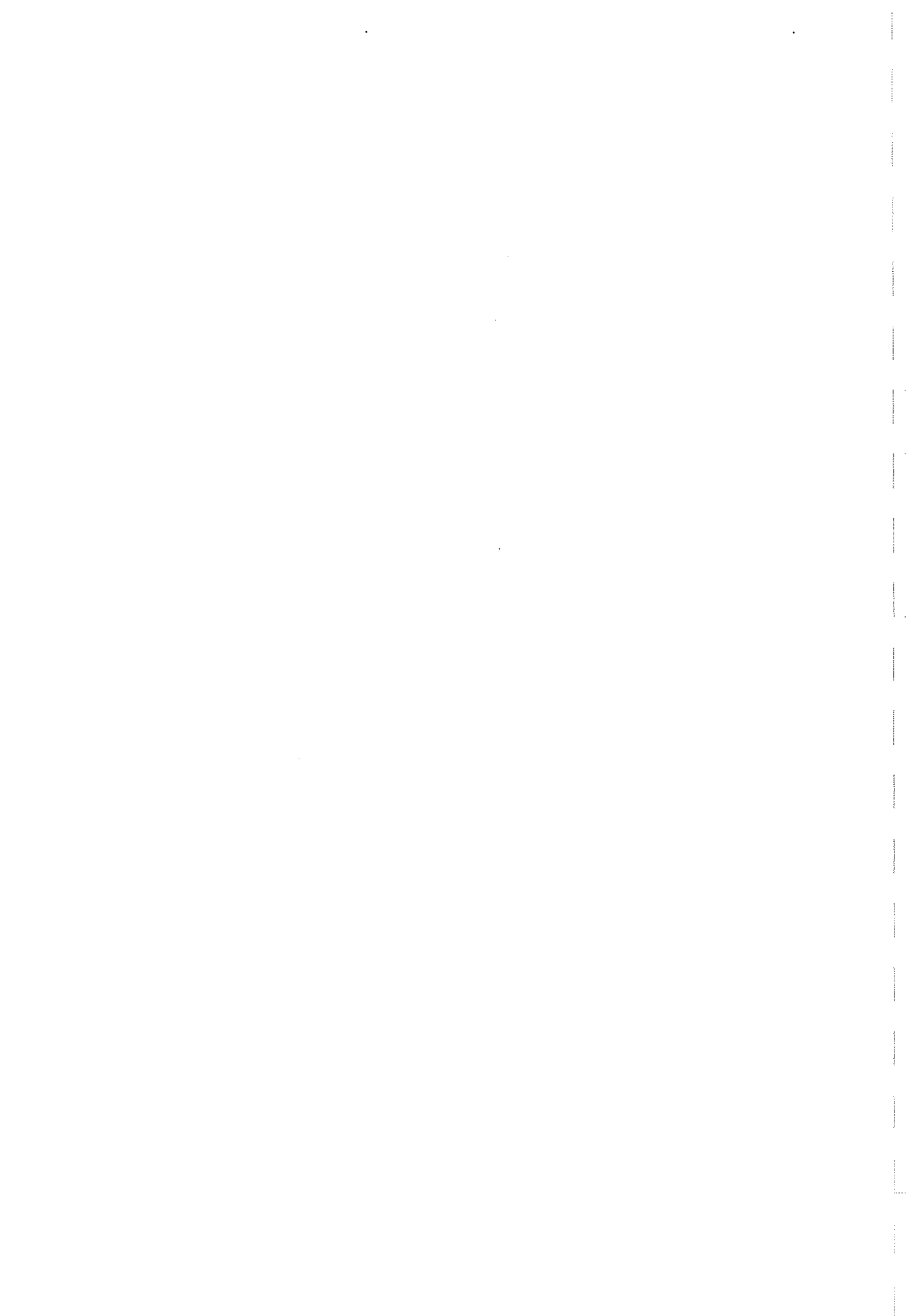
LSM powstała 25 kwietnia 1957 roku, jako pierwsza spółdzielnia mieszkaniowa na Lubelszczyźnie. Zlokalizowana została na powierzchni ok. 120 ha, pagórkowatych terenów na zachód od rzeki Bystrzycy w miejscu dawnej dzielnicy „Rury”.

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, zaprojektowany przez światowej sławy architekta Oskara N. Hansena. Koncepcja urbanistyczna jest realizacją stworzonej i ogłoszonej przez Hansena na Kongresie CIAM w 1959 r. wizji tzw. Linearnego Systemu Ciągłego polegającej na zhumanizowaniu i zdemokratyzowaniu przestrzeni wokół człowieka w zgodzie z naturalnym krajobrazem i funkcjonalnością architektury. Z uwagi na osobę projektanta, jakość rozwiązania przestrzennego oraz renomę miejsca, osiedle to zasługuje w pełni na objęcie ochroną konserwatorską. Do 1975 roku powstały kolejne osiedla Piastowskie, Z. Krasińskiego, H. Sienkiewicza, M. Konopnickiej B. Prusa tworząc największą wówczas, ponad 40-tysięczną dzielnicę Lublina.

Zmiany gospodarczo-ustrojowe z początku lat 90-tych ubiegłego wieku i niewystarczające regulacje planistyczne spowodowały powstanie wzdłuż ulicy Zana centrum biznesowo-usługowego o dość chaotycznej zabudowie. Funkcjonowanie trzech wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz kilku wielopiętrowych biurowców w niekorzystny sposób wpłynęło na układ komunikacyjny w osiedlach, obniżając jakość życia mieszkańców, zwiększając uciążliwość, ale jednocześnie poprawiając dostępność usług i miejsc pracy.

O potrzebie rewitalizacji przesądza konieczność dostosowania infrastruktury komunikacyjnej do dokonanego w ostatnich 2 dekadach rozwoju motoryzacji, a także zły stan techniczny 50-cio letniej zabudowy, która wymaga dostosowania do współczesnych realiów, w tym do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych.

Kluczowym sukcesem LSM w pierwszych dekadach istnienia był wysoki poziom integracji społecznej mieszkańców, dzięki ich uczestnictwu w kształtowaniu zieleni przydomowej, dostępności oferty kulturalnej (Dzielnicy Dom Kultury, prowadzony przez LSM), i otwartości na potrzeby osób starszych (Dom Seniora, także prowadzony przez LSM). Lubelskie osiedla LSM były w czasach PRLu wyjątkowym przykładem realizacji dojrzałych koncepcji społecznych, porównywalnych ze stosowanymi w tym czasie na zachodzie Europy, a których nie stosowano w później budowanych osiedlach. Ich jedyną wadą była nadmierna „sztywność” rozwiązań funkcjonalno-urbanistycznych, która ogranicza możliwości dostosowania do zmieniających się uwarunkowań społeczno-ekonomicznych. Stąd też potrzeba objęcia terenów LSM-u programem, który zapobiegnie degradacji osiedli.



Obszary wymagające interwencji to: poprawa bezpieczeństwa publicznego, a w tym poprawa stanu dróg osiedlowych, poprawa warunków parkowania, poprawa stanu terenów zielonych i rozwój oferty dla rekreacji mieszkańców, a przede wszystkim modernizacja budynków mieszkalnych z przedłużeniem ich trwałości i dostosowaniem do współczesnych standardów użytkowych.

### 1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

	Aspekty przestrzenne i ekologiczne	Gospodarka	Aspekty społeczne
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zachowana modernistyczna architektura osiedla im. Słowackiego</li> <li>▪ Skala osiedli umożliwiająca dobre relacje funkcjonalno-społeczne</li> <li>▪ Dostęp do otwartych terenów zielonych</li> <li>▪ Ważny plan miejscowy</li> <li>▪ Sąsiedztwo urządzonych terenów i budynków sportowo-rekreacyjnych (Globus, wawozy)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bogata oferta handlowo-usługowa centrum przy ul. Zana, adresowana do mieszkańców regionu</li> <li>▪ Rozwinięta oferta usług podstawowych o dobrej dostępności</li> <li>▪ Efektywny model administrowania osiedlami przez Spółdzielnię</li> <li>▪ Atrakcyjna oferta miejsc pracy niedaleko miejsca zamieszkania</li> <li>▪ Sąsiedztwo Miasteczka Akademickiego jako korzystne dla wyceny oferty mieszkaniowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bardzo dobra dostępność infrastruktury społecznej i zdrowotnej o zróżnicowanym standardzie usług</li> <li>▪ Istniejące współdziałanie różnych instytucji w działalności edukacyjnej i kulturalnej</li> <li>▪ Działalność Domu Seniora jako dobra praktyka</li> <li>▪ Stosunkowo dobre relacje sąsiedzkie</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Znaczny stopień amortyzacji infrastruktury technicznej zasobów</li> <li>▪ Zły stan nawierzchni ciągów pieszych i kołowych</li> <li>▪ Niewydolne osiedlowe układy komunikacyjne</li> <li>▪ Niedostateczna liczba miejsc parkingowych</li> <li>▪ Lokalne zdewastowane terenów zielonych osiedli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niedostateczna i częściowo zdekapitalizowana infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości oraz</li> <li>▪ Niska konkurencyjności MŚP wobec oferty sąsiednich wielokubaturowych obiektów handlowych (E.Leclerc, Media Markt, Komfort)</li> <li>▪ Rozdzźwięk pomiędzy potrzebami mieszkańców a istniejącą ofertą usług (biznesowych)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starzejąca się społeczność mieszkańców i duża liczba osób niepełnosprawnych</li> <li>▪ Miejscowo niska zamożność mieszkańców</li> <li>▪ Aktywność społeczności lokalnej wymagająca wsparcia instytucjonalnego</li> </ul>
<b>Szansy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa stanu technicznego zabudowy osiedli</li> <li>▪ Zachowanie unikalnych walorów przestrzennych dzielnicy (os. Słowackiego)</li> <li>▪ Rekultywacja terenów zielonych</li> <li>▪ Modernizacja elementów małej architektury i obiektów inżynierskich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwiększenie liczby miejscowych podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Rozszerzenie oferty handlowo-usługowej</li> <li>▪ Atrakcyjność inwestycyjna dla małej (rodzinnej) przedsiębiorczości</li> <li>▪ Poprawa zamożności mieszkańców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa jakości życia bez potrzeby zmiany miejsca zamieszkania</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Stworzenie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej dla ludzi o szczególnych potrzebach (osoby starsze i niepełnosprawne)</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalszy wzrost dysfunkcji osiedlowego układu drogowego</li> <li>▪ Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedli</li> <li>▪ Degradacja przestrzeni rekreacyjno-sportowej</li> <li>▪ Utrwalenie chaotyczności sąsiadującej zabudowy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spadająca atrakcyjność w związku z utrzymującym się brakiem infrastruktury dojazdowej i postojowej</li> <li>▪ Zanik aktywności drobnej przedsiębiorczości i likwidacja miejsc pracy (samo-zatrudnienia)</li> <li>▪ Tendencja redukowania istniejących lokalnych targowisk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Narastająca z wiekiem bezradność mieszkańców wobec problemów społecznych</li> <li>▪ Pogorszenie warunków zamieszkania spowodowane uciążliwością sąsiedztwa</li> <li>▪ Wzrost zagrożenia marginalizacją i wykluczeniem społecznym</li> </ul>

### 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.

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, uwzględniając potrzeby rosnącej liczby osób niepełnosprawnych.

1.4.3. W związku z systematycznym zawłaszczaniem dróg osiedlowych i parkingów przez klientów i interesantów licznych instytucji centrum przy ulicy Zana, konieczna jest zmiana obsługi komunikacyjnej centrum, a jednocześnie poprawa stanu nawierzchni ulic wewnętrznych osiedli i zwiększenie ilości miejsc postojowych.

1.4.4. 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.

1.4.5. Wobec ożywienia gospodarczego centrum przy ulicy Zana, konieczne jest podjęcie intensywnych i wszechstronnych działań gwarantujących wzrost bezpieczeństwa publicznego w osiedlach. Dotyczy to zarówno oświetlenia przestrzeni publicznych i wprowadzenia monitoringu miejsc szczególnie niebezpiecznych, jak też prowadzenia integrujących działań społecznych adresowanych do młodzieży, do osób starszych i do rodzin zagrożonych wykluczeniem.

1.4.6. Z uwagi na skalę i walory przestrzenne starszych osiedli możliwe jest częściowe „wyspecjalizowanie” oferty mieszkaniowej LSM-u poprzez przystosowanie mieszkań w parterach dla potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych, gwarantując im zachowanie samodzielności przy jednoczesnym zapewnieniu stosownej pomocy i opieki. Przydatne mogą się tu okazać formy samopomocy mieszkańców i wolontariat.

## 2. Cele i działania Programu dla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Utrwalenie walorów użytkowych i przestrzennych osiedli mieszkaniowych  
oraz ochrona jakości środowiska zamieszkania  
i integracji społecznej mieszkańców  
w warunkach ekspansji wielkopowierzchniowych obiektów usługowych**

W latach 1959-75 LSM stworzył, wzorując się na przedwojennych wzorach osiedli społecznych, zespoły zabudowy mieszkaniowo-usługowej, których walory urbanistyczne zasłużyły wtedy na uznanie, ale których zaniechano w późniejszej „produkcji mieszkaniowej” praktykowanej w Polsce do lat 80tych. Zachowanie żywotności tej części miasta jest naturalnym procesem jej integracji tych osiedli z historyczną, wielofunkcyjną strukturą miasta. Ważnym aspektem staje się zachowanie atrakcyjności przestrzennej i funkcjonalnej istniejącej zabudowy, a jednocześnie stopniowe wprowadzanie usług i miejsc pracy o skali nie wywołującej uciążliwości dla sąsiednich lokali czy budynków mieszkalnych. Skala małych przedsięwzięć właściwa jest także z uwagi na uzupełnianie oferty usługowej centrum przy

ulicy Zana, które z reguły grupuje duże podmioty gospodarcze. Zieleń, która od początku była ważnym elementem struktury osiedli, jest czynnikiem stanowiącym o ich atrakcyjności i o jakości życia, ale wobec silnej presji rozwojowej wymaga szczególnej dbałości.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa jakości przestrzeni publicznych i bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 1.1.	Modernizacja i budowa infrastruktury transportowej obsługującej mieszkańców (ruch pieszy i kołowy, parkowanie, ścieżki rowerowe)
Działanie 1.2.	Tworzenie stref sportowo-rekreacyjnych (dla wszystkich grup wiekowych)
Działanie 1.3.	Poprawa bezpieczeństwa publicznego (oświetlenie, monitoring, likwidacja barier architektonicznych)
Działanie 1.4.	Rekultywacja terenów zielonych i małej architektury

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Renowacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych</b>
Działanie 2.1.	Modernizacja części wspólnych budynków (sieci technicznych, stref wejściowych, klatek schodowych, wind, fundamentów i piwnic, dachów i elewacji)
Działanie 2.2.	Adaptacja lokali w parterach na mieszkania osób o szczególnych potrzebach (starszych i niepełnosprawnych) lub na lokale usługowe
Działanie 2.3.	Poprawa efektywności energetycznej i standardów ekologicznych i estetycznych zabudowy

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Rozszerzenie oferty funkcjonalnej osiedli</b>
Działanie 3.1.	Rozwój oferty kulturalnej i oświatowej (w tym renowacja istniejących obiektów infrastruktury społecznej) zgodnie z potrzebami mieszkańców
Działanie 3.2.	Wspieranie inicjatyw na rzecz rozwiązywania lokalnych problemów społecznych (przeciwdziałanie wykluczeniom, działania integrujące)
Działanie 3.3.	Likwidowanie uciążliwości i rozwiązywanie konfliktów wynikających ze zmian i przekształceń w osiedlach i w ich otoczeniu

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.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji. Głównym realizatorem Programu – z racji własności gruntów i administrowania osiedlami jest Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która w ramach statutu dysponuje strukturami zdolnymi artykułować potrzeby (rady osiedli) jak i sprawnie realizować przedsięwzięcia rewitalizacyjne (Zarząd Spółdzielni, administracje osiedli).

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

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla LSM

- 3.1.** Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** dla każdego osiedla, aktualizowanego stosownie do potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na cztery lata, w granicach objętych programem. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:
- Aktualny stan własności gruntów
  - Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych i stanu technicznego 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 sytuacji społecznej mieszkańców i problemach społecznych – w miarę możliwości zlokalizowanych w przestrzeni osiedli
  - 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. Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób, stowarzyszeń i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji LSM, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. W skład grupy mogą wchodzić przedstawiciele rad osiedli, organizacji społecznych i instytucji kulturalnych cieszących się uznaniem mieszkańców. Zadaniem LGW jest udział w definiowaniu i korygowaniu programu stosownie do bieżących potrzeb oraz stymulowanie jego realizacji w perspektywie dłuższej niż kadencje władz spółdzielni.
- 3.3. Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.4. Koordynator rewitalizacji LSM** – pracownik Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów podejmowanych przez Spółdzielnię,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru, przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości, w oparciu o wnioski z inwentaryzacji urbanistycznej
  - współpracy z koordynatorem Programu Rewitalizacji w Lublinie w zakresie wymiany informacji o realizacji programu i realizacji zamierzeń wspólnych lub komplementarnych

### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2015

- Projekt N.1. Kompleksowa modernizacja osiedla Mickiewicza** – jako projekt etapowy będący realizacją działań 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 2.1., 2.2., 2.3., 3.1. i 3.2. 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu

- Projekt N.2. Renowacja osiedla Słowackiego** – realizuje działania 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.3., 3.1. i 3.2. 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu.
- Projekt N.3. Tworzenie bezpiecznej przestrzeni publicznej w osiedlach** - projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 3.2 i 3.3. 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu.
- Projekt N.4. Modernizacja układu komunikacyjnego i rekultywacja terenów zielonych osiedli LSM** - realizuje działania 1.1., 1.3., 1.4. i 3.3. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa. W pierwszej kolejności będzie to zagospodarowanie głównego placu w osiedlu Piastowskim, zakładającego wyposażenie go m.in. w elementy edukacyjne – poczet królów Polski. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu.
- Projekt N.5 Tworzenie zasobu mieszkaniowego dla osób o specjalnych potrzebach** – dotyczy dokonania modernizacji mieszkań z ich dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych lub starszych (na podstawie analizy potrzeb) oraz stosownego przekształcenia najbliższego otoczenia tych mieszkań, a więc realizuje działania 1.2, 1.4, 2.2, 3.2. i 3.3. Projekt będzie realizowany przez LSM, w porozumieniu z Urzędem Miasta (pomoc społeczna, udział w realizacji takich potrzeb w szerszym zakresie). Koszt projektu zostanie wstępnie określony po analizie potrzeb i możliwości, a realizacja projektu zależy od zapewnienia jego finansowania.
- Projekt N.6 Renowacja kompleksu handlowego przy ul. Wileńskiej** – dotyczy poprawy stanu technicznego i oferty usługowej istniejącego zespołu handlowego, z zachowaniem jego oryginalnego wyrazu architektonicznego (wg projektu O. Hansena), likwidacją tablic reklamowych i elementów sprzecznych z pierwotną koncepcją kompleksu, a więc realizuje działania 1.1, 1.3, 2.3, 3.1. i 3.3. Realizatorem projektu będzie właściciel nieruchomości w porozumieniu z podmiotami gospodarczymi aktywnymi w tym kompleksie. Realizacja projektu powinna zapewnić zachowanie ciągłości działalności większości podmiotów. Koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu i porozumienia między zainteresowanymi podmiotami.
- Projekt N.7 Rozwój usług dla zaspokajania potrzeb mieszkańców** – stwarza szansę uzupełnienia oferty usługowej dla mieszkańców dzięki stworzeniu warunków dla rozwoju rodzimych firm i organizacji o ofercie zgodnej z lokalnymi potrzebami. Projekt – w zależności od szczegółów operacyjnych – może realizować działania 1.2, 1.3, 2.2, 3.1, 3.2 i 3.3. Realizatorem projektu może być LSM lub działające w porozumieniu z LSM-em organizacje lub przedsiębiorcy gwarantujący zaspokajanie zdefiniowanych przez Lokalną Grupę Wsparcia potrzeb społecznych. Zakres, koszt, sposób i termin realizacji projektu zostanie określony przez realizatora projektu.

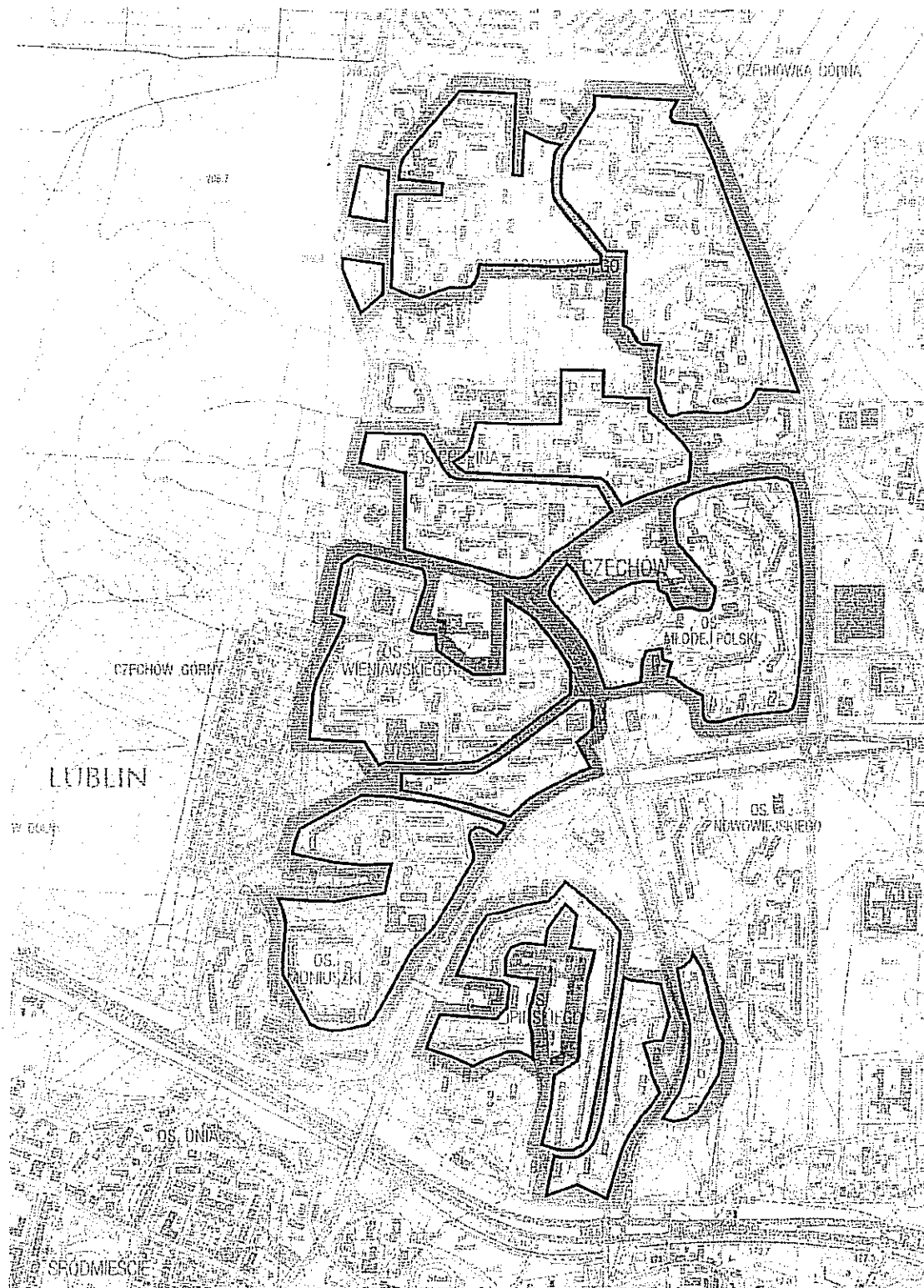


## 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
N.1.	Kompleksowa modernizacja osiedla Mickiewicza	LSM				
N.2.	Renowacja osiedla Słowackiego	LSM				
N.3	Tworzenie bezpiecznej przestrzeni publicznej w osiedlach	LSM				
N.4.	Modernizacja układu komunikacyjnego i rekultywacja terenów zielonych osiedli LSM	LSM				
N.5.	Tworzenie zasobu mieszkaniowego dla osób o specjalnych potrzebach	LSM + (ew.) Miasto Lublin				
N.6.	Renowacja kompleksu handlowego przy ul. Wileńskiej	Właściciel + kupcy				
N.7.	Rozwój usług dla zaspokajania potrzeb mieszkańców	Organizacje, firmy, LSM (wspomagająco)				

**O. Tereny Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”**

Załącznik graficzny nr 16



## 1. Diagnoza stanu

### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 130 ha, co stanowi 0,88 % powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 36 363, co stanowi 10,31% ludności miasta (wg danych GUS za 2007 r.) co stanowi 10,31 %;
- Liczba podmiotów gospodarczych – 2946 (wg danych GUS za 2007 rok)
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – 1210 (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – 1287 (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – 900 (dane Policji za 2007 r.)
- Powierzchnia użytków zielonych - 680850,00 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 206732,01 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 762129,80 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 656541,10 m<sup>2</sup> (2007 r.)

### Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Tereny SM Czechów	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	8,10	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,42	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwałe bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	1,52	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	24,75	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	33,28	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	0	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	85	> 85,8

Wskaźniki podane powyżej świadczą o dobrej kondycji społecznej i ekonomicznej dzielnicy, natomiast stan techniczny zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga dostosowania do współczesnych standardów. Utrata walorów użytkowych w zunifikowanej zabudowie osiedli grozi lawinową degradacją całej dzielnicy (bez objawów „ostrzegawczych”).

### 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, którzy przebudowali dotychczasowy dwór obronny 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, od zachodu tereny poligonu, od południa 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 część słynnych polskich kompozytorów i wirtuozów: Szymanowskiego, Paderewskiego, Chopina, Karłowicza,

Wieniawskiego, Moniuszki i Lipińskiego. 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 dwupasmowych przestronnych tras (al. Kompozytorów Polskich, al. Smorawińskiego, ulice: Szeligowskiego, Choiny, Elsnera).

Pierwotne założenia urbanistyczne osiedli okazały się niedostosowane do potrzeb współczesnego społeczeństwa, co przejawia się w niedostatecznej liczbie parkingów i usług dla tak znacznej liczby mieszkańców, niedoborze miejsc pracy, nie dość atrakcyjnej ofercie kulturalnej i rekreacyjnej. Działania na rzecz integracji społeczności lokalnej prowadzonych przez Dzielnicowy Dom Kultury SM "Czechów" oraz Klub Osiedlowy „Miniatura” nie mogą zaspokoić potrzeb tak licznej społeczności.

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. Usuwanie skutków tych wad przewyższa samodzielne możliwości spółdzielni. Grozi to przyspieszeniem procesu dekapitalizacji zabudowy, a tym samym gwałtownym obniżeniem atrakcyjności dzielnicy.

Problemom technicznym towarzyszy obniżenie bezpieczeństwa publicznego wynikające w dużej mierze w niedostosowaniu oferty społecznej i kulturalnej do potrzeb młodzieży. Świadczą o tym niepokojące dane o utrzymującej się liczbie włamań i kradzieży w relacji do miejskich statystyk świadczących o wyraźnym zmniejszaniu się tego typu zdarzeń. Dewastacja urządzeń na terenach zielonych i w przestrzeniach publicznych także pogarsza wizerunek dzielnicy.

Poprawa atrakcyjności i żywotności tego obszaru wymaga kontynuowania prowadzonych już przez spółdzielnię 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"> <li>▪ Bardzo dobra dostępność komunikacyjna w miejskim układzie komunikacyjnym oraz od głównych dróg krajowych</li> <li>▪ Dobra dostępność znacznych powierzchni terenów zielonych</li> <li>▪ Ważny plan miejscowy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potencjał ponad 30 tysięcznego rynku dla handlu i usług</li> <li>▪ Istniejąca baza powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych</li> <li>▪ Sąsiedztwo kompleksu usług medycznych generujące żywotność gospodarczą</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bardzo dobra dostępność infrastruktury społecznej</li> <li>▪ Integrująca działalność klubów osiedlowych</li> <li>▪ Tradycje współdziałania w działalności kulturalnej, sportowej i wychowawczej</li> </ul>
Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ujawnione wady technologiczne budynków</li> <li>▪ Zastosowanie w części zasobów materiałów szkodliwych dla zdrowia (azbest)</li> <li>▪ Zły stan techniczny dróg osiedlowych i ciągów pieszych</li> <li>▪ Niewystarczająca liczba miejsc postojowych i parkingowych</li> <li>▪ Lokalna degradacja terenów zielonych osiedli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niedostateczna infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości (MŚP)</li> <li>▪ Ograniczony dojazd do lokali użytkowych</li> <li>▪ Niska konkurencyjność MŚP wobec bogatej oferty wielokobaturowego obiektu handlowego (Real)</li> <li>▪ Mała liczba miejsc pracy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Przeszłość nieletnich i zagrożenie problemami uzależnień</li> <li>▪ Obniżająca się zamożność mieszkańców</li> <li>▪ Miejscowe obniżenia poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>
Szanse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa stanu technicznego istniejącej zabudowy i jej walorów użytkowych</li> <li>▪ Uatrakcyjnienie terenów zielonych i urządzeń sportowo-rekreacyjnych</li> <li>▪ Uzupełnienie zagospodarowania dzielnicy o usługi i miejsca pracy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwiększenie dostępności komunikacyjnej i atrakcyjności lokali handlowo-usługowych</li> <li>▪ Wzmocnienie lokalnych przedsiębiorców i specjalizacja ich oferty w relacji do lokalnych potrzeb mieszkańców</li> <li>▪ Powstanie „klastra” usług i produktów medycznych o zasięgu regionalnym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Aktywizacja społeczności lokalnej wokół odnowionych terenów zielonych i obiektów sportowo-rekreacyjnych</li> <li>▪ Rozwój oferty kulturalnej</li> </ul>
Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postępowanie degradacji technicznej zabudowy osiedli</li> <li>▪ Brak wykorzystania potencjału przestrzeni wspólnych</li> <li>▪ Zwiększające się uciążliwości i niefunkcjonalność dróg osiedlowych</li> <li>▪ Postępująca dewastacja urządzonych terenów zielonych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego osiedli</li> <li>▪ Utrzymujące się ograniczenia dostępności podmiotów gospodarczych i niedobór parkingów</li> <li>▪ Spadek liczby działających podmiotów gospodarczych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrzymująca się bezradność społeczności lokalnej wobec zjawisk patologicznych</li> <li>▪ Rozszerzanie się obszarów kryzysowych na bezpieczne dotychczas tereny</li> <li>▪ Obniżenie zdrowotności mieszkańców wynikające z obniżonej jakości środowiska</li> </ul>

### 1.4. Wnioski

1.4.1. Program rewitalizacji terenów SM „Czechów” wymaga kontynuacji działań podjętych już przez spółdzielnię w celu uzupełnienia infrastruktury technicznej i poprawy stanu technicznego zabudowy. Celem tych działań powinno być doprowadzenie obecnych zasobów spółdzielni do stanu odpowiadającego współczesnym standardom technicznym, użytkowemu i estetycznym. Jest to zadanie wymagające współdziałania z mieszkańcami ale też wsparcia publicznego uzasadnionego systemowymi przyczynami powstania wielu niedostatków zabudowy.

1.4.2. Uzupełnienie dotychczasowej struktury dzielnicy z wykształceniem obszaru pełniącego funkcję jej centrum – oferującego miejsca pracy, możliwości rozwoju przedsiębiorczości, rozszerzony pakiet usług oraz dostęp do kultury, aktywności społecznej i edukacji jest warunkiem zażegnania utrzymującego się zagrożenia degradacją. Wykształcenie

takiego centrum umożliwi skutecznie przeprowadzać niezbędne zmiany w zabudowie dzielnicy bez zagrożenia dla jej spójności społecznej i dla wskaźników decydujących o rozwoju gospodarczym na tle całego miasta.

1.4.3. Humanizacja osiedli powinna w pierwszym rzędzie dotyczyć likwidacji oczywistych uciążliwości, które należy podejmować w porozumieniu i współpracy z mieszkańcami. Uspołecznienie dbałości o przestrzeń wspólne umożliwi skuteczniejsze działania wprowadzające poważniejsze ulepszenia. Budowanie relacji zaufania między spółdzielnią a mieszkańcami może okazać się warunkiem powodzenia dla całego procesu rewitalizacji.

1.4.4. Z tych powodów 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).

1.4.5. 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 cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Rehabilitacja zdegradowanej przestrzeni osiedli wielkopłytowych  
wraz z rozwiązywaniem narosłych problemów  
społecznych i gospodarczych**

Zasoby SM „Czechów” są reprezentatywnym przykładem „blokowiska” – dzielnicy wielkopłytowych osiedli bloków mieszkaniowych, skupiających zjawiska kryzysowe w sferze społecznej, ekonomicznej i technicznej. Konieczne jest wykorzystanie wszelkich pozytywnych jej aspektów dla stworzenia „organicznych” relacji między istniejącymi częściami dzielnicy, które z czasem przekształcą ją w pełnowartościową tkanę miejską o własnej tożsamości. Potencjał rozwoju w postaci, otwartych ekspozycji widokowych i dużej liczby terenów zielnych, bliskości komunikacyjnej centrum miasta czy aktywności mieszkańców jest gwarancją sukcesu dla takich przekształceń, a dzięki potencjałowi rozwoju usług medycznych może przyczynić się rozwoju funkcji metropolitalnych w Lublinie.

Cel operacyjny 1.	<b>Renowacja zabudowy osiedli i wprowadzanie współczesnych standardów jakości zabudowy</b>
Działanie 1.1.	Poprawa parametrów funkcjonalnych zabudowy osiedli (parkingi, usługi w sąsiedztwie mieszkań, dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych, dostępność plenerowych urządzeń rekreacyjnych, infrastruktura społeczna itp.)
Działanie 1.2.	Renowacja zabudowy osiedla wraz z przedłużeniem jej żywotności (wymiana instalacji, wzmocnienie konstrukcji, remonty części wspólnych, ocieplenie budynków i poprawa estetyki)

Działanie 1.3.	Uzupełnianie oferty mieszkaniowej i usługowej (w tym: tworzenie zasobu mieszkań dla osób starszych i niepełnosprawnych, wprowadzanie usług wynikających z analizy lokalnych potrzeb)
----------------	--

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Modernizacja przestrzeni publicznych (w tym ich oświetlenie i monitoring)
Działanie 2.2.	Poprawa zdrowotności mieszkańców dzięki dostępowi do rekreacji plenerowej (w tym budowa urządzeń sportowych i rekreacyjnych, zagospodarowanie zieleni)
Działanie 2.3.	Usuwanie kolizyjności ruchu kołowego i innych zagrożeń dla zdrowia

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Tworzenie wielofunkcyjnego ośrodka centrum dzielnicy</b>
Działanie 3.1.	Tworzenie miejsc pracy w obszarze wyznaczonym pod budowę centrum dzielnicy
Działanie 3.2.	Rozwój infrastruktury społecznej w obszarze przyszłego centrum dzielnicy i wzbogacanie miejscowej oferty społecznej i kulturalnej
Działanie 3.3.	Poprawa jakości przestrzeni publicznych w centrach osiedlowych i w przyszłym centrum dzielnicy

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 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.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji. Głównym realizatorem Programu – z racji własności gruntów i administrowania osiedlami jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” w Lublinie, która w ramach statutu dysponuje strukturami zdolnymi artykułować potrzeby (rady osiedli) jak i sprawnie realizować przedsięwzięcia rewitalizacyjne (Zarząd Spółdzielni, administracje osiedli).

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

### 3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla Czechowa

- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** dla każdego osiedla, aktualizowanego stosownie do potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na cztery lata, w granicach objętych programem. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:
- Aktualny stan własności gruntów
  - Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych i stanu technicznego 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 sytuacji społecznej mieszkańców i problemach społecznych – w miarę możliwości zlokalizowanych w przestrzeni osiedli
  - 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. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób, stowarzyszeń i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji Czechowa, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. W skład grupy mogą wchodzić przedstawiciele rad osiedli, organizacji społecznych i instytucji kulturalnych oraz miejscowych podmiotów gospodarczych cieszących się uznaniem mieszkańców. Zadaniem LGW jest udział w definiowaniu i korygowaniu programu stosownie do bieżących potrzeb oraz stymulowanie jego realizacji w perspektywie dłuższej niż kadencje władz spółdzielni.
- 3.3. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.4. **Koordinator rewitalizacji** – pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej „Czechów”, którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów podejmowanych przez Spółdzielnię,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru, przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości, w oparciu o wnioski z inwentaryzacji urbanistycznej
  - współpracy z koordynatorem Programu Rewitalizacji w Lublinie w zakresie wymiany informacji o realizacji programu i realizacji zamierzeń wspólnych lub komplementarnych

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2015

**Projekt O.1. Kompleksowa modernizacja osiedla im. Lipińskiego** – jako realizacja działań 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3. i 3.3. 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu

**Projekt O.2. Renowacja osiedla im. Moniuszki** – realizuje działania 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3. i 3.3. 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu



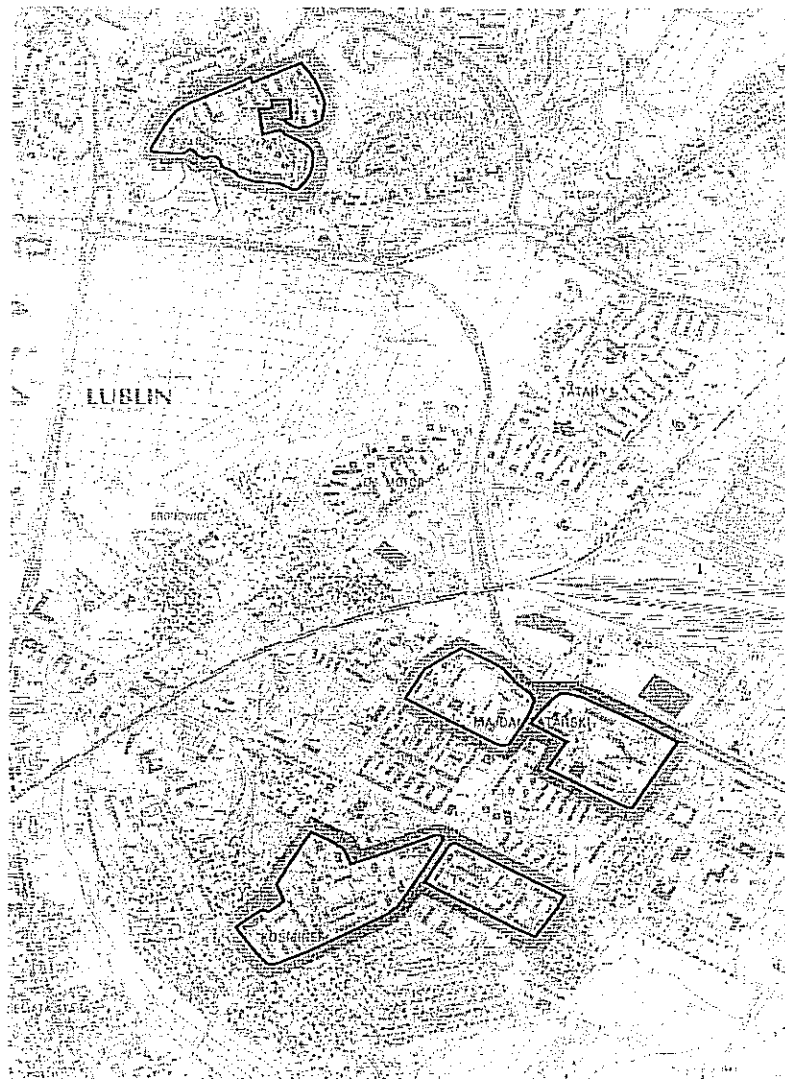
- Projekt 0.3. Rehabilitacja zasobów osiedli im. Wieniawskiego i Chopina**- projekt jest spójny z zapisami działań 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3. i 3.3. dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na modernizację technicznych instalacji budynków w tym usunięcie elementów z eternitu i poprawę stanu ciągów pieszych w osiedlu. Realizatorem projektu i Beneficjentem będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu
- Projekt 0.4. Odnowienie infrastruktury osiedli w północnej i wschodniej części dzielnicy Czechów** - projekt zakłada realizację działań 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3. i 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu.
- Projekt 0.5. Wzmocnienie atrakcyjności centrów osiedlowych** – projekt polega na realizacji działań 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 i 3.3 na terenie osiedlowych zespołów usług w celu poprawy ich stanu technicznego i estetyki, ale też dla stworzenia warunków dla lepszej integracji mieszkańców osiedli. Celem projektu jest rozszerzenie oferty tych centrów w kierunkach innych niż oferta dużego centrum handlowego. Realizatorem projektu będzie SM „Czechów” w porozumieniu z Radami Osiedli, zainteresowanymi podmiotami gospodarczymi i organizacjami społecznymi. Szacowany koszt projektu zostanie określony po ustaleniu zakresu zmian programu użytkowego i opracowaniu stosownej dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu.
- Projekt 0.6. „Oswajanie przestrzeni”** – jest to projekt społeczny umożliwiający grupom zagrożonym wykluczeniem podejmowanie działań artystycznych z zakresu land-art, graffiti, eko-rzeźby, plenerowych form sztuki użytkowej i innych, z możliwością konsultacji przedsięwzięć przez profesjonalnych artystów i architektów krajobrazu. Polega on na artystycznym zagospodarowywaniu i użytkowaniu fragmentów „ziemi niczyjej” znajdującej się w pobliżu miejsc zamieszkania, a w szczególności zaniedbanych terenów zielonych. Realizuje on działania 2.1, 2.2 i 3.2, i może istotnie poprawić atrakcyjność przestrzenną Czechowa i sprzyjać rozwiązaniu problemów społecznych. Projekt stanowić może znaczący wkład tej dzielnicy w przygotowaniach do projektu ESK 2016. Realizatorem projektu byłyby instytucje kulturalne Czechowa wraz z zainteresowanymi grupami sąsiedzkimi, przy wsparciu Urzędu Miasta (Wydziały Kultury, Gospodarki Komunalnej, Architektury i Ochrony Środowiska) i ewentualnych sponsorów. Koszt projektu zostanie wstępnie określony po analizie potrzeb i możliwości, a realizacja projektu zależy od zapewnienia jego finansowania.
- Projekt 0.7. Tworzenie zasobu mieszkaniowego dla osób o specjalnych potrzebach** – dotyczy dokonania modernizacji mieszkań z ich dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych lub starszych (na podstawie analizy potrzeb) oraz stosownego przekształcenia najbliższego otoczenia tych mieszkań, a więc realizuje działania 1.2, 1.4, 2.2, 3.2. i 3.3. Projekt będzie realizowany przez SM „Czechów”, w porozumieniu z Urzędem Miasta (pomoc społeczna, udział w realizacji takich potrzeb w szerszym zakresie). Koszt projektu zostanie wstępnie określony po analizie potrzeb i możliwości, a realizacja projektu zależy od zapewnienia jego finansowania.
- Projekt 0.8 Inicjowanie żywotności centrum dzielnicy** – projekt polega na stworzeniu koalicji podmiotów zdolnych do przyciągnięcia inwestycji i różnych form aktywności umożliwiających podjęcie działań 3.1, 3.2. i 3.3, poprzez uruchomienie aktywności obywatelskiej na rzecz zdefiniowania wizji centrum, włączenia podmiotów gospodarczych w jej realizację, otwarcia nowych możliwości rozwoju dzielnicy przy wykorzystaniu infrastruktury rozbudowywanej na jej obrzeżach (al. Spółdzielczości Pracy, ul. Choiny, ul.

Poligonowa, „Real” i „IKEA”). Projekt ten ma charakter bezinwestycyjny, ale powinien prowadzić do zdefiniowania projektów inwestycyjnych w niedalekiej przyszłości. Efekty projektu będą polegać na opracowaniach koncepcyjnych dotyczących przyszłego zagospodarowania i na konsultacjach społecznych wokół tych propozycji. Realizacja projektu zależy od inicjatywy zainteresowanych stron, a jego koszt projektu zostanie wstępnie określony po analizie potrzeb i możliwości.

## 5. Ocena realizacji programu

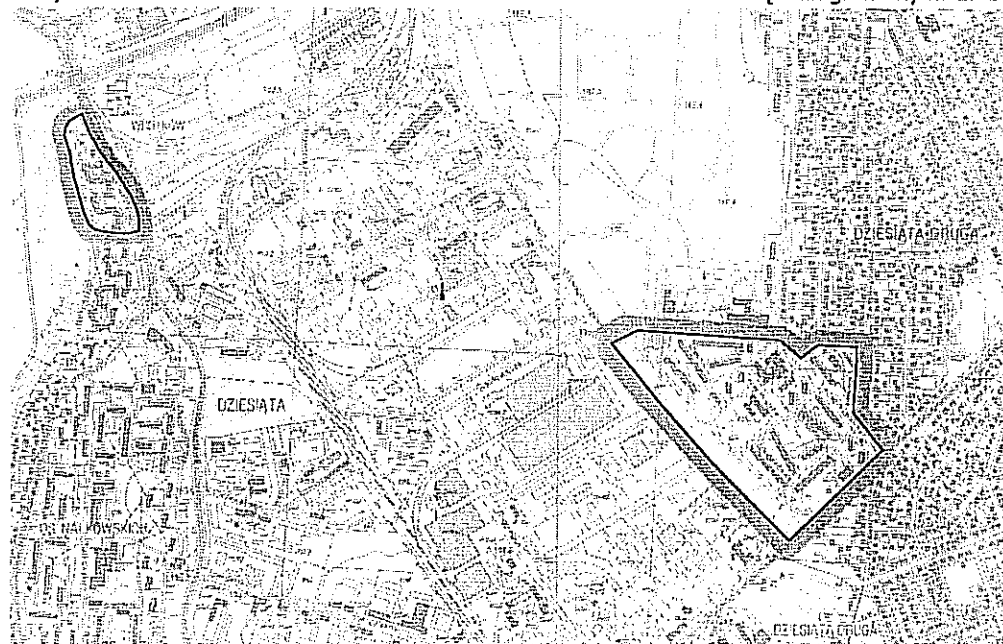
Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
O.1.	Kompleksowa modernizacja osiedla Lipińskiego	SM Czechów				
O.2.	Renowacja osiedla Moniuszki	SM Czechów				
O.3	Rehabilitacja zasobów osiedli im. Wieniawskiego i Chopina	SM Czechów				
O.4.	Odnowienie infrastruktury osiedli w północnej i wschodniej części dzielnicy Czechów	SM Czechów				
O.5.	Wzmocnienie atrakcyjności centrów osiedlowych	Właściciel + przedsiębiorcy i instytucje społeczne				
O.6	„Oswajanie przestrzeni”	Instytucje kulturalne, grupy nieformalne,				
O.7.	Tworzenie zasobu mieszkaniowego dla osób o specjalnych potrzebach	SM Czechów + (ew.) Miasto Lublin)				
O.8	Inicjowanie żywotności centrum dzielnicy	Organizacje, firmy, SM Czechów (wspomagająco)				

**P. Tereny Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”**



Załącznik graficzny nr 17 a

Załącznik graficzny nr 17 b



## 1. Diagnoza stanu

### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 80 ha, co stanowi 0,54% powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 22 638, co stanowi 6,42% ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok)
- Liczba podmiotów gospodarczych – 1447 (wg danych GUS za 2007 rok)
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – 791 (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – 786 (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – 1500 (dane Policji za 2007 r.)
- Powierzchnia użytków zielonych – 331.700 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 118.193 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 361.217 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 332.796 m<sup>2</sup> (2007 r.)

### Uzasadnienie objęcia programem

Wskaźniki	Jednostki	Tereny PSM Kolejarz	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	6,39	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,38	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	1,49	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	66,26	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	34,94	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	10	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	85	> 85,8

Tereny osiedli PSM „Kolejarz” spełniają wymogi (niski poziom aktywności gospodarczej, wysoki poziom przestępczości, wysoki udział zabudowy sprzed 1989 roku) umożliwiające wsparcie dla projektów z zakresu mieszkalnictwa zawarte w wytycznych dla opracowania Lokalnych Programów Rewitalizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego.

### 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kolejarz" powstała 9 maja 1958 r., 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, Kalinowszczyzna). Niestety pierwotne założenia nie wytrzymały próby czasu. Osiedla spółdzielni wkrótce nabrały charakteru tzw. „sypialni” nie powiązanych przestrzennie i społecznie z sąsiadującym otoczeniem, a na ich terenach pojawiły się objawy patologii

społecznych, zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. O ile osiedle na Kalinowszczyźnie zaprojektowano z uwzględnieniem atrakcyjności zagospodarowania terenów przydomowych, to w innych osiedlach rozwiązania przestrzenne bardziej podporządkowano technologii budowlanej, co w efekcie wpłynęło na obniżenie estetyki osiedli i jakości życia. Istotnym problemem jest także uciążliwość układu komunikacyjnego w szczególności od strony drogi krajowej nr 12 i 17 (Aleja Tysiąclecia, Aleja Witosa) oraz ulic: Droga Męczenników Majdanka i Krańcowej. W okresie transformacji zaobserwowano narastanie negatywnych zjawisk w osiedlach: starzenie się społeczności mieszkańców, związane z tym relatywne ubożenie, ale też zauważalny wzrost przestępczości, zwłaszcza wśród nieletnich. Rozwój oferty usług ma znacznie niższą dynamikę niż w innych częściach Lublina. Sytuacja ta nie sprzyja wizerunkowi tych obszarów, jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej. Jednocześnie decyzja o budowie strefy ekonomicznej stwarza dla osiedli SM „Kolejarz” nowe szanse związane z zapewnieniem mieszkań dla zatrudnianych tam pracowników.

Od 1990 roku spółdzielnia prowadzi systematyczny program remontowy (w tym termomodernizację i ulepszenia zagospodarowania zieleni przydomowej). Skala tych działań może jedynie spowolnić wspomnianą wyżej stopniową utratę atrakcyjności i nieco odsunąć zagrożenie degradacją. Dla właściwego kształtowania przestrzeni osiedli Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" i poprawy sytuacji mieszkańców istnieje potrzeba wsparcia programem rewitalizacji dla pozyskania zewnętrznego wsparcia finansowego.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza – analiza SWOT

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobre położenie w miejskim układzie komunikacyjnym i funkcjonalnym</li> <li>▪ Walory krajobrazowe (wzgórza, wąwozy, widoki na panoramę Starego Miasta)</li> <li>▪ Dostęp do otwartych terenów zielonych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobra dostępność osiedli</li> <li>▪ Duży potencjał powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych</li> <li>▪ Sąsiedztwo terenów inwestycyjnych dla rozwoju gospodarczego Lublina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stabilność lokalnej społeczności</li> <li>▪ Dostępność podstawowej infrastruktury społecznej (szkoła, przychodnie zdrowia, dom kultury) o akceptowanym standardzie usług</li> <li>▪ Skala osiedli korzystna dla integracji sąsiedzkiej</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Znaczny stopień amortyzacji zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury technicznej zasobów</li> <li>▪ Duża i rosnąca uciążliwość ruchu kołowego ze strony głównego układu komunikacyjnego miasta</li> <li>▪ Niska jakość techniczna ulic i przestrzeni publicznych</li> <li>▪ Niska atrakcyjność terenów zielonych (lokalnie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mała liczba działających podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Niski potencjał własnej przedsiębiorczości mieszkańców dzielnicy</li> <li>▪ Uboga oferta uzupełniająca usług dla mieszkańców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niski stopień integracji młodzieży z miejscem zamieszkania</li> <li>▪ Średnia i niska zamożność mieszkańców</li> <li>▪ Lokalna bierność mieszkańców związana ze starzeniem się społeczności lokalnych</li> <li>▪ Miejscowo: zauważalne obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> </ul>
<b>Szansy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renowacja infrastruktury zabudowy budynków mieszkalnych</li> <li>▪ Redukcja uciążliwości transportu (bariery akustyczne, modernizacja ulic)</li> <li>▪ Poprawa zagospodarowania terenów z szansą wprowadzenia atrakcyjnych uzupełnień</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Rozszerzenie oferty handlowo-usługowej</li> <li>▪ Oferta mieszkań dla pracowników strefy ekonomicznej</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości w wyniku procesu poprawy wizerunku i zamożności dzielnicy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa zdrowotności mieszkańców dzięki lepszemu wykorzystaniu zieleni i urządzeń rekreacyjnych</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego dzięki mobilizacji mieszkańców</li> <li>▪ Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni</li> </ul>

<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalszy wzrost uciążliwości transportu</li> <li>▪ Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedli</li> <li>▪ Utrata walorów użytkowych przez tereny zielone osiedla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brak impulsów do rozwoju osiedli</li> <li>▪ Wyparcie drobnej rodzimej przedsiębiorczości przez dużych inwestorów</li> <li>▪ Obniżenie wartości gruntów i zasobów spółdzielni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Narastająca bierność i bezradność społeczności lokalnej</li> <li>▪ Dalsze obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Odpływ młodych i wykształconych mieszkańców do innych części miasta</li> </ul>
-------------------	--	--	---

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Objęcie Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” planem rewitalizacji jest uzasadnione zlokalizowaniem jej zasobów w najbardziej zaniedbanych dzielnicach miasta, co wpływa na wzmożone zagrożenie degradacją społeczną i techniczną jej obszarów. Wspólnym mianownikiem rozproszonych zasobów spółdzielni jest niska atrakcyjność inwestycyjna tych terenów.

1.4.2. Z uwagi na korzystne walory krajobrazowe, estetykę przestrzeni miasta szczególnie oraz stosunkowo „kameralną” skalę osiedli, można oczekiwać, że poprawa zagospodarowania terenów zielonych i przestrzeni międzyblokowych oraz ich wyposażenie w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną (dla wszystkich grup wiekowych) znacząco poprawi jakość życia i wizerunek osiedli. W odniesieniu do zasobów osiedla Kalinowszczyzna i Maki właściwe jest by te przedsięwzięcia były traktowane jako rozszerzenie rewitalizacji przyległych obszarów „starej” Kalinowszczyzny i Kośminka.

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”. 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 sąsiednich problemowych obszarów miasta. Z punktu widzenia osiedli PSM „Kolejarz” istotne jest aby stosowane tam metody rewitalizacji sprzyjały rozwiązywaniu problemów społecznych, a nie jedynie przesuwali ich skutki w inne miejsca. Niezbędne jest stworzenie stref bezpieczeństwa poprzez budowę lub przebudowę oświetlenia, instalację systemów monitoringu, jak również podejmowanie działań o charakterze społecznym i prewencyjnym przy współdziałaniu społeczności lokalnej i instytucji publicznych (policja, rady osiedla, szkoły, kluby sportowe i osiedlowe).

1.4.5. Poprawa jakościowa opisana powyżej stanowi konieczny wstęp dla zasadniczej zmiany wizerunku osiedli i wykorzystanie szansy rozwoju jaką stwarza budowa strefy ekonomicznej w Lublinie. Rozmieszczenie osiedli sprzyja stworzeniu oferty dla osób zatrudnionych w strefie, gdyż sprzyjają temu warunki dobrego dojazdu do pracy. Warunkiem wykorzystania tej szansy jest możliwie szybkie podniesienie warunków życia i poziomu usług towarzyszących do poziomu oczekiwań. Szansa ta stwarza jednocześnie możliwości rozwoju przedsiębiorczości lokalnej i pociąga za sobą wzrost poziomu zamożności mieszkańców.

## 2. Cele i działania Programu dla PSM „Kolejarz”

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

### Ożywienie społeczno-gospodarcze osiedli wraz z renowacją zabudowy i zagospodarowania

Dotychczasowy proces rewitalizacji osiedli 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 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 prowadzić do zmian jakościowych zasobów spółdzielni w sferze technicznej i społeczno-gospodarczej.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa funkcjonalna i estetyczna przestrzeni publicznych</b>
Działanie 1.1.	Budowa i modernizacja infrastruktury drogowej, dróg pieszych oraz małych obiektów inżynierskich
Działanie 1.2.	Urządzenie i rewaloryzacja terenów zielonych wraz z rozwojem infrastruktury sportowo-rekreacyjnej
Działanie 1.3.	Ochrona akustyczna terenów osiedli i likwidowanie innych uciążliwości

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego</b>
Działanie 2.1.	Oświetlenie przestrzeni publicznych, montaż monitoringu i porządkowanie miejsc sprzyjających zachowaniom patologicznym
Działanie 2.2.	Działania sprzyjające poprawie zdrowotności mieszkańców (montaż urządzeń do aktywnej rekreacji plenerowej, promowanie zdrowego trybu życia różnych grup wiekowych, tworzenie miejsc dla integracji mieszkańców)
Działanie 2.3.	Likwidacja barier architektonicznych (dostosowanie zasobów mieszkaniowych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych, w tym modernizacja stref wejściowych i wind)

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Poprawa stanu technicznego zabudowy osiedli</b>
Działanie 3.1.	Odnowienie strukturalnych części budynku i instalacji technicznych
Działanie 3.2.	Uzupełnianie oferty mieszkaniowej i usługowej (w tym: tworzenie zasobu mieszkań dla osób starszych i niepełnosprawnych, wprowadzanie usług wynikających z analizy lokalnych potrzeb)
Działanie 3.3.	Podnoszenie efektywności energetycznej budynków, 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 jest zgodny 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.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji. Głównym realizatorem Programu – z racji własności gruntów i administrowania osiedlami jest Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”, która w ramach statutu dysponuje strukturami zdolnymi artykułować potrzeby (rady osiedli) jak i sprawnie realizować przedsięwzięcia rewitalizacyjne (Zarząd Spółdzielni, administracje osiedli).

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

### **3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla osiedli PSM „Kolejarz”**

- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** dla każdego osiedla, aktualizowanego stosownie do potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na cztery lata, w granicach objętych programem. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:
- Aktualny stan własności gruntów
  - Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych i stanu technicznego 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 sytuacji społecznej mieszkańców i problemach społecznych – w miarę możliwości zlokalizowanych w przestrzeni osiedli
  - 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. **Lokalne Grupy Wsparcia (LGW)**– budują porozumienie osób, stowarzyszeń i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji odrębnie dla każdego z osiedli, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. W skład grupy mogą wchodzić przedstawiciele rady osiedla, organizacji społecznych i instytucji kulturalnych oraz miejscowych podmiotów gospodarczych cieszących się uznaniem mieszkańców. Zadaniem LGW jest udział w definiowaniu i korygowaniu programu stosownie do bieżących potrzeb oraz stymulowanie jego realizacji w perspektywie dłuższej niż kadencje władz spółdzielni.
- 3.3. **Lokalne Plany Działań (LPD)** – uzgodnione przez LGW i inne zainteresowane podmioty dla każdego osiedla, które umożliwią zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** – opracowane dla obszaru osiedli (samodzielnie lub w granicach całych dzielnic), które zdefiniują skalę i kierunek możliwych zmian zagospodarowania i zdefiniują pożądane standardy jakości funkcjonalno-przestrzennej. Opracowanie wniosków do planów zagospodarowania przestrzennego powinno być jednym z najważniejszych zadań



LGW, od którego zależeć będą ustalenia dotyczące możliwości i skala przekształceń w osiedlach.

- 3.4. **Koordynator rewitalizacji PSM „Kolejarz”** – pracownik Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”, wspólny dla wszystkich osiedli (lub związany z jednym osiedlem), którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów podejmowanych przez Spółdzielnię,
  - stałej współpracy z Lokalnymi Grupami Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru, przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości, w oparciu o wnioski z inwentaryzacji urbanistycznej
  - współpracy z koordynatorem Programu Rewitalizacji w Lublinie w zakresie wymiany informacji o realizacji programu i realizacji zamierzeń wspólnych lub komplementarnych

#### 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., 2.3, 3.1, 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu.

**Projekt P.2. Renowacja osiedla „Bronowice III - Maki”** – projekt ten realizuje działania 1.1., 1.2., 2.1., 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu.

**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. Witosza, ul. Krańcowa). Realizatorem projektu i beneficjentem będzie Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu.

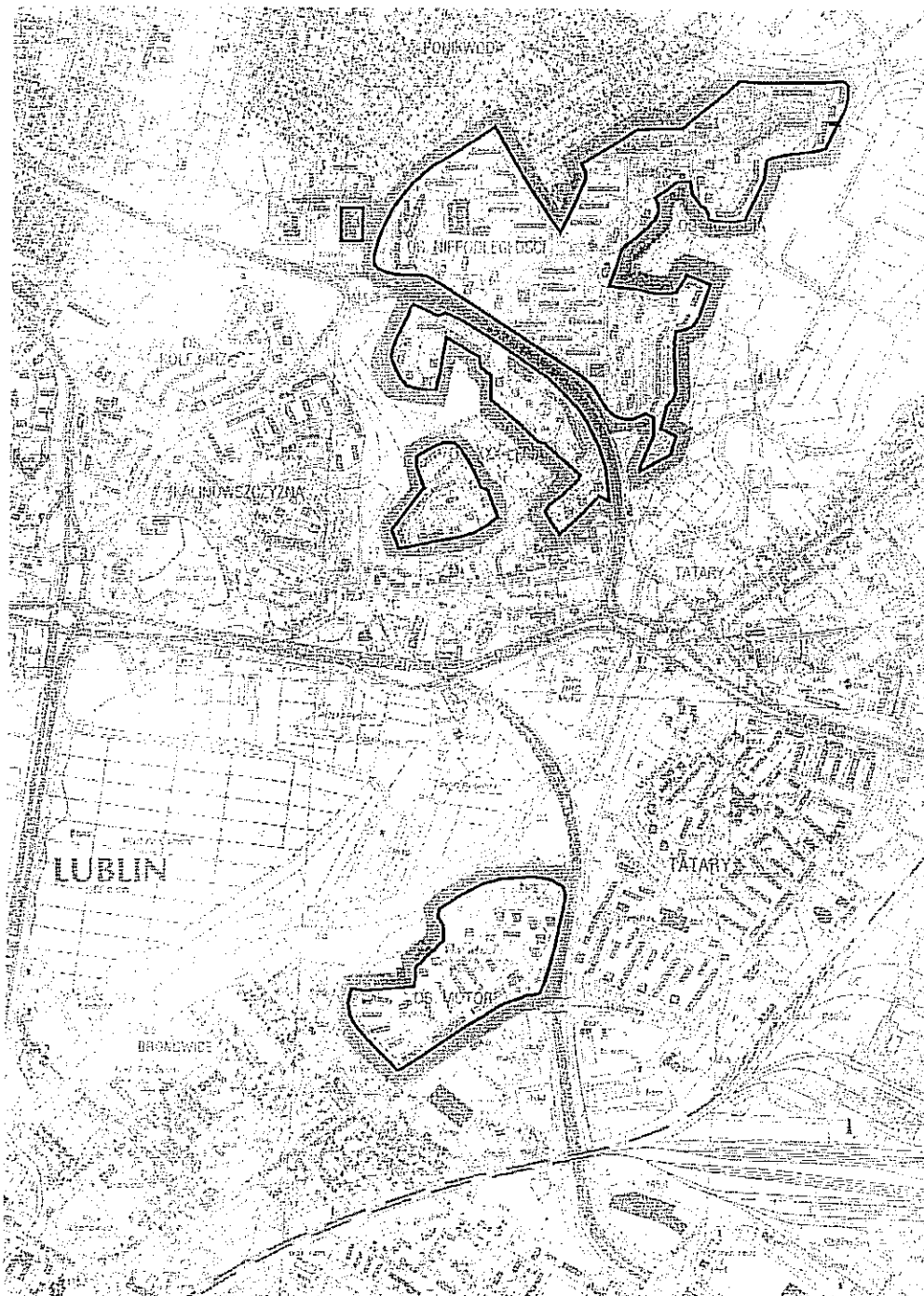
**Projekt P.4. Modernizacja przestrzeni „osiedla im. L. Kruczkowskiego”** – realizuje działania 1.1., 1.2., 2.2. polegające na humanizacji obszaru i zasobów stanowiących specyficzny kompleks mieszkaniowy odseparowany od tkanki miejskiej sąsiedztwem dzielnicy przemysłowej Wrotków. Realizatorem projektu i beneficjentem będzie Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu.

**5. Ocena realizacji programu**

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
P.1.	Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego	PSM „Kolejarz”				
P.2.	Renowacja osiedla „Bronowice III-Maki”	PSM „Kolejarz”				
P.3.	Poprawa infrastruktury zasobów osiedla „Pogodna”	PSM „Kolejarz”				
P.4.	Modernizacja przestrzeni „osiedla im. L.Kruczkowskiego”	PSM „Kolejarz”				

## R. Tereny Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor”

Załącznik graficzny nr 18



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 61 ha, co stanowi 0,41% powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 18.484 (2007 r.), co stanowi 5,2% ludności miasta
- Liczba podmiotów gospodarczych – 1.048 (wg danych GUS za 2007 rok)
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – 951 (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – 1.109 (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – 450 (dane Policji za 2007 r.)

- Powierzchnia użytków zielonych – 242.300 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 122.569 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 361.242 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 344.647 m<sup>2</sup> (2007 r.)

Wskaźniki	Jednostki	Tereny RSM Motor	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	5,67	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	4,11	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,58	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	24,35	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	51,45	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	0	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	85	> 85,8

## 1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów

Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową funkcjonującą dzisiaj pod nazwą RSM „Motor” powołano w 1960 roku, jako podmiot realizujący ówczesną politykę mieszkaniową dla potrzeb rozwijanych wtedy zakładów przemysłowych Lublina, a zwłaszcza Fabryki Samochodów Ciężarowych. 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 Kalinowszczyzną, a będących historycznie gruntami dawnych folwarków *Sierakowszczyzna* i *Ponikwoda*.

Charakter zasobów spółdzielni jest przykładem wielkopłytkowego blokowiska zapewniającego jedynie podstawowy cel mieszkaniowy bez właściwego określenia innych funkcji miejskich. Pomimo korzystnej lokalizacji i uwarunkowań krajobrazowych (niestety nie wykorzystanych przy kompozycji zabudowy osiedli) już w latach 80-tych te osiedla jawiły się, jako nieatrakcyjne zarówno pod względem jakości zabudowy jak i narastających problemów społecznych.

Okres przemian ustrojowych jedynie wzmocnił negatywne tendencje ujawniając ze zdwojoną siłą problemy bezrobocia i ubożenia mieszkańców w wyniku upadłości Fabryki Samochodów Ciężarowych. Pomimo ograniczonych możliwości finansowych, spółdzielnia prowadzi aktywną politykę remontową w postaci systematycznej termomodernizacji, wymiany przestarzałych dźwigów osobowych, instalacji elektrycznej i CO oraz częściowej poprawy przestrzeni publicznych. Inwestycje te są jednak niewystarczające wobec skali potrzeb, wśród których na pierwszym planie znajduje się konieczność usunięcia elementów zawierających azbest.

Przeciwdziałanie marginalizacji społeczności lokalnej jest pilną potrzebą tych osiedli z uwagi na obserwowany odpływ zamożniejszych mieszkańców do atrakcyjniejszych części miasta, proces starzenia się lokalnej społeczności i związany z tym niski poziom aktywności i słabą kondycję ekonomiczną lokalnych podmiotów gospodarczych. Nadal dotkliwy jest obniżony poziom bezpieczeństwa publicznego przejawiający się w dewastacji terenów zielonych i

wyposażenia sportowo-rekreacyjnego, kradzieżach i wymuszeniach oraz rozbojach grup nieletnich i subkultury kibiców klubu RKS Motor.

W tej sytuacji udział w programie rewitalizacji ma na celu zapobieganie dalszym negatywnym procesom prowadzącym do degradacji osiedli. Obok poprawy stanu technicznego zabudowy konieczne są działania zmierzające do integrowania społeczności osiedli, poprawy relacji sąsiedzkich wraz z odbudową poczucia bezpieczeństwa. Rozwój oferty usług i drobnej przedsiębiorczości, a wraz z nimi budowanie oferty pracy dla mieszkańców osiedla sprzyjałoby nadaniu osiedlom RSM „Motor” wymiaru wielofunkcyjnej tkanki miejskiej zdolnej do zrównoważonego rozwoju. Istotnym aspektem tych zmian powinno być zapewnienie warunków wszechstronnego rozwoju i oferty rekreacyjnej zarówno dla osób starszych, jak i dla młodzieży, gdyż te dwie grupy wiekowe decydują o społecznym wizerunku opisywanych osiedli.

### 1.3. Diagnoza stanu – tabela zbiorcza – analiza SWOT

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobra dostępność osiedli z głównego układu komunikacyjnego Lublina</li> <li>▪ Dostęp do otwartych terenów zielonych (doliny Bystrzycy i wąwozu Kalinowszczyzna)</li> <li>▪ Część osiedli posiada plan miejscowy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potencjał lokalnego rynku dla handlu i usług</li> <li>▪ Dostępność (podaż) powierzchni handlowo-usługowych</li> <li>▪ Bardzo dobra dostępność komunikacyjna terenów usługowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktywność instytucji życia publicznego w tym Domów Kultury i Klubu Sportowego</li> <li>▪ Dostępna infrastruktura ochrony zdrowia i edukacji</li> </ul>
<b>Słabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Degradacja techniczna i materiałowa zasobów mieszkaniowych</li> <li>▪ Uciążliwość ruchu kołowego zarówno z uwagi na wzmożony ruch kołowy na głównych ulicach, jak i niedobór miejsc parkowania</li> <li>▪ Zły stan techniczny ciągów komunikacyjnych i obiektów małej infrastruktury</li> <li>▪ Występowanie azbestu w starszych budynkach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zdekapitalizowana baza lokalów użytkowych</li> <li>▪ Mała liczba funkcjonujących podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Obniżona atrakcyjność lokalizacji z uwagi na standardy użytkowe obiektów z lat 1970tych</li> <li>▪ Negatywny wizerunek dzielnicy wywołany brakiem należytej promocji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niska zamożność mieszkańców (bezrobocie, emeryci)</li> <li>▪ Lokalna bierność mieszkańców</li> <li>▪ Uboga oferta terenów rekreacyjnych nie wykorzystująca istniejącego potencjału krajobrazowego, zdewastowana infrastruktura sportowa</li> <li>▪ Utrzymujący się niski poziom bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Bariery architektoniczne dla niepełnosprawnych</li> </ul>
<b>Szansy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modernizacja wyposażenia technicznego wspólnych części budynków</li> <li>▪ Poprawa standardu mieszkań jako warunek ożywienia społecznego dzielnicy</li> <li>▪ Redukcja uciążliwości transportu kołowego (bariery akustyczne, parkingi)</li> <li>▪ Poprawa zagospodarowania przestrzeni międzyblokowych</li> <li>▪ Poprawa zagospodarowania przyległych obszarów zieleni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Poprawa stanu technicznego i estetyki lokali użytkowych</li> <li>▪ Wykorzystanie atutu dobrej dostępności komunikacyjnej dla rozwoju oferty gospodarczej</li> <li>▪ Wzbogacenie miejscowej oferty mieszkaniowej (mieszkania dla studentów i dla osób o szczególnych potrzebach)</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wyształcenie poczucia tożsamości lokalnej w oparciu o poprawę walorów estetycznych budynków i przestrzeni</li> <li>▪ Wzrost bezpieczeństwa publicznego w wyniku integracji sąsiedzkiej</li> <li>▪ Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni</li> <li>▪ Poprawa zdrowotności mieszkańców w miarę upowszechnienia rekreacji plenerowej</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalszy wzrost uciążliwości transportu</li> <li>▪ Utrwalenie tendencji do utrzymania niskich standardów jakości zabudowy</li> <li>▪ Utrata walorów użytkowych przez tereny zielone osiedla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zanik aktywności inwestycyjnej w zasobach spółdzielni</li> <li>▪ Likwidacja lokalnej przedsiębiorczości wobec konkurencji ze strony sieciowych obiektów handlowych</li> <li>▪ Obniżenie atrakcyjności lokalizacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrzymanie się poczucia bezradności mieszkańców</li> <li>▪ Dalsze obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Odpływ młodych ludzi do innych dzielnic miasta z uwagi na niski standard mieszkań i ich otoczenia</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Podstawowym powodem objęcia obszaru Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor” Programem Rewitalizacji jest nagromadzenie problemów społecznych (starzenie się społeczności sąsiedzkich, bezrobocie, narastająca agresja młodzieży, wandalizm), technicznych (zużycie obiektów służących obsłudze mieszkańców, narastające potrzeby renowacji zasobów mieszkaniowych), funkcjonalnych (niska atrakcyjność lokalnej oferty usług, niewystarczające ilości parkingów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, skromna oferta kulturalna), które uniemożliwiają „konsumowanie” niewątpliwych walorów osiedli związanych z korzystną lokalizacją w relacji do głównego układu komunikacyjnego miasta jak i wobec jego walorów środowiskowych i krajobrazowych.

1.4.2. Warunkiem skutecznej rewitalizacji przedmiotowego obszaru jest modernizacja zabudowy mieszkaniowej zamortyzowanej pod względem jakościowym i funkcjonalnym. Obecna struktura wiekowa mieszkańców oraz niski poziom ich dochodów ogranicza nie tylko bieżącą poprawę stanu technicznego budynków, ale także zdecydowaną poprawę standardów wraz z likwidacją barier architektonicznych. Jeśli nie nastąpi poprawa jakościowa warunków życia, osiedla te są narażane na przyspieszoną degradację.

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: *I.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 wpływała na większą niż do tej pory integrację społeczności lokalnej obejmując swoim wpływem cały przekrój struktury wiekowej mieszkańców.

1.4.4. Poprawa przestrzeni publicznych 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 obejmować poprawę obsługi komunikacyjnej (ruch i parkowanie) oraz doprowadzić do wzrostu bezpieczeństwa biernego mieszkańców poprzez budowę i odnowienie sieci oświetlenia osiedlowego, a w newralgicznych miejscach instalacje systemów monitoringu. Pełne wykorzystanie podjętych inwestycji musi jednak korelować ze wzrostem samo-organizacji społeczności lokalnej przy współdziałaniu instytucji publicznych (szkoły, parafie, policja, organizacje społeczne, instytucje kulturalno-oświatowe).

## 2. Cele i działania Programu dla RSM „Motor”

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Odbudowa atrakcyjności osiedli oraz pełne wykorzystanie ich walorów ekologicznych i krajobrazowych**

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. Dokonano także znaczącej poprawy estetyki osiedli. Jednak skala potrzeb wynikająca z wyrównywania standardów technicznych budynków oraz dostosowania do współczesnych potrzeb wymaga zewnętrznego wsparcia programowego dla przezwyciężenia zagrożenia osiedli degradacją i utratą walorów użytkowych. Program ten stwarza jednocześnie szansę wsparcia rozwoju gospodarczego Lublina adekwatną ofertą mieszkaniową adresowaną do pracowników budowanych lub rozwijanych przedsiębiorstw.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Poprawa standardów użytkowych zabudowy osiedli</b>
Działanie 1.1.	Renowacja i modernizacja części wspólnych budynków (w tym sieci, instalacji, klatek schodowych i wind, stref wejściowych, elewacji)
Działanie 1.2.	Uzupełnianie oferty mieszkaniowej i usługowej (w tym: tworzenie zasobu mieszkań dla osób starszych i niepełnosprawnych, wprowadzanie usług wynikających z analizy lokalnych potrzeb)
Działanie 1.3.	Modernizacja obiektów usługowych w osiedlach oraz poprawa zagospodarowania centrów osiedlowych (aranżacja placów, targowisk, itp.)

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Podniesienie jakości przestrzeni publicznej osiedli</b>
Działanie 2.1.	Odnowienie układu obsługi komunikacyjnej osiedli (ulice wewnętrzne, podjazdy, parkingi, ciągi piesze)
Działanie 2.2.	Poprawa zagospodarowania przestrzeni publicznych (zagospodarowanie terenów zielonych, place zabaw, miejsca dla integracji grupowej młodzieży i osób starszych)
Działanie 2.3.	Budowa i modernizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów dla rozwoju oferty kulturalnej (plenerowych i pod dachem, dostępnych dla różnych grup wiekowych)

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie uciążliwościom</b>
Działanie 3.1.	Poprawa oświetlenia przestrzeni publicznych i instalowanie monitoringu miejsc o podwyższonym zagrożeniu bezpieczeństwa mieszkańców
Działanie 3.2.	Likwidacja barier architektonicznych (dostosowanie zasobów mieszkaniowych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych, w tym modernizacja stref wejściowych i wind)
Działanie 3.3.	Ograniczanie uciążliwości akustycznej w strefach przyległych do głównych tras komunikacyjnych i innych uciążliwości (w tym usuwanie azbestu)
Działanie 3.4.	Tworzenie warunków dla realizacji aspiracji młodzieży i osób starszych (wspomaganie wolontariatu, organizacji pozarządowych i innych form aktywności obywatelskiej, integracji sąsiedzkiej i samopomocy)
Działanie 3.5.	Działania sprzyjające poprawie zdrowotności mieszkańców (montaż urządzeń do aktywnej rekreacji plenerowej, promowanie zdrowego trybu życia różnych grup wiekowych, tworzenie miejsc dla integracji mieszkańców)

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.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji. Głównym realizatorem Programu – z racji własności gruntów i administrowania osiedlami jest Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”, która w ramach statutu dysponuje strukturami zdolnymi artykułować potrzeby (rady osiedli) jak i sprawnie realizować przedsięwzięcia rewitalizacyjne (Zarząd Spółdzielni, administracje osiedli).

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

### **3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla osiedli dla RSM „Motor”**

3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** dla każdego osiedla, aktualizowanego stosownie do potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na cztery lata, w granicach objętych programem. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych i stanu technicznego 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 sytuacji społecznej mieszkańców i problemach społecznych – w miarę możliwości zlokalizowanych w przestrzeni osiedli
- 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. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** – opracowane dla obszaru osiedli (oddzielnie lub w granicach całych dzielnic), które zdefiniują skalę i kierunek możliwych zmian zagospodarowania i zdefiniują pożądane standardy jakości funkcjonalno-przestrzennej. Opracowanie wniosków do planów zagospodarowania przestrzennego w osiedlach, które jeszcze nie mają planów miejscowych powinno być jednym z najważniejszych zadań Rad Osiedli, od których zależeć będą ustalenia dotyczące możliwości i skali przyszłych zmian.

3.3. **Koordynator rewitalizacji RSM „Motor”** – pracownik Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Motor”, wspólny dla wszystkich osiedli (lub związany z jednym osiedlem), którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:

- przygotowaniu realizacji projektów podejmowanych przez Spółdzielnię,
- stałej współpracy z Radami Osiedli w celu skutecznej realizacji programu,
- pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
- organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
- monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru, przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości, w oparciu o wnioski z inwentaryzacji urbanistycznej
- współpracy z koordynatorem Programu Rewitalizacji w Lublinie w zakresie wymiany informacji o realizacji programu i realizacji zamierzeń wspólnych lub komplementarnych

3.4. **Lokalne Plany Działań (LPD)** – opracowane przez Koordynatora na podstawie uzgodnień z Radami Osiedli i innymi zainteresowanymi podmiotami, odrębnie dla każdego osiedla, które umożliwią zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.



#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie do 2015 roku

**Projekt R.1. Modernizacja osiedla „Przyjaźni”** – jako realizacja działań 1.1, 1.2., 2.1, 2.2., 2.3., 3.3. i 3.5. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”. Efektem projektu będzie modernizacja zdekapitalizowanej infrastruktury technicznej budynków i układu komunikacyjnego osiedla oraz poprawa bezpieczeństwa publicznego. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu.

**Projekt R.2. Renowacja osiedla XXXlecia** – projekt ten realizuje działania 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2., 2.3. i 3.5. Realizatorem projektu i Beneficjentem wsparcia będzie Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Motor”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania projektu.

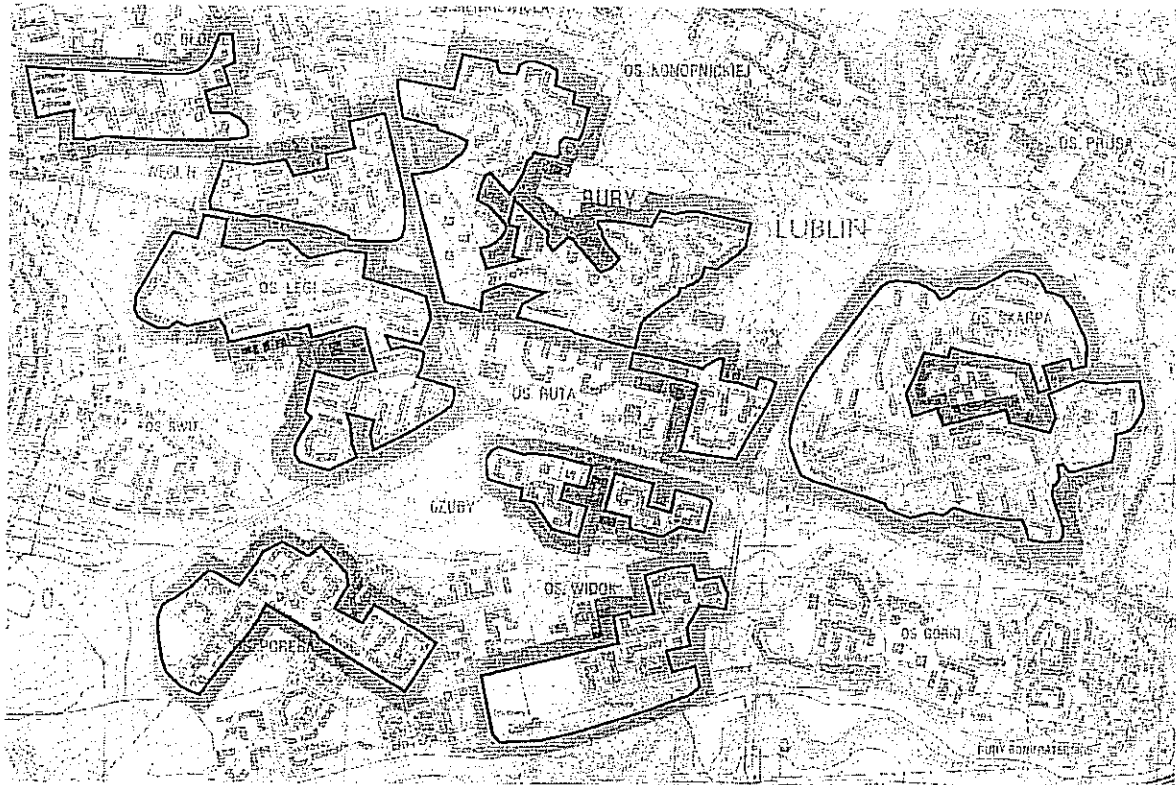
**Projekt R.3. Poprawa infrastruktury zasobów osiedli „Niepodległości” i „40-lecia”** - projekt jest spójny z zapisami działań 1.1., 1.2., 2.1., 2.2., 2.3., 3.1., 3.2., 3.3., 3.4. i 3.5 dla rewitalizowanego obszaru w szczególności kładzie nacisk na przeciwdziałanie występującym uciążliwościom transportowym 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 zależy od zapewnienia finansowania projektu.

#### 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
R.1.	Modernizacja osiedla „Przyjaźni”	RSM „Motor”				
R.2.	Renowacja osiedla XXXlecia	RSM „Motor”				
R.3.	Poprawa infrastruktury zasobów osiedli „Niepodległości” i „40-lecia”	RSM „Motor”				

## S. Tereny Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”

Załącznik graficzny nr 19



### 1. Diagnoza stanu

#### 1.1. Dane ogólne:

- Powierzchnia – 134 ha, co stanowi 0,9% powierzchni miasta
- Liczba mieszkańców – 36.606, co stanowi 10,38% ludności miasta (wg danych GUS za 2007 rok)
- Liczba podmiotów gospodarczych – 3.017 (wg danych GUS za 2007 r.)
- Liczba osób objętych pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie – 987 (dane z 2008 r.)
- Liczba bezrobotnych – 1.278 (dane Miejskiego Urzędu Pracy za 2007 r.)
- Liczba przestępstw – 775 (wg danych Policji za 2007 r.)
- Powierzchnia użytków zielonych – 687.130 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Powierzchnia ciągów pieszych i kołowych – 217.624 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- Łączna powierzchnia użytkowa – 645.781 m<sup>2</sup> (2007 r.)
- W tym łączna powierzchnia mieszkań – 618.793 m<sup>2</sup> (2007 r.)

Wskaźniki	Jednostki	Tereny SM Czuby	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	8,24	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,39	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	1,50	3,44	

Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	21,17	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	26,96	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	0	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	100	85	> 85,8

## 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 rzeka Bystrzyca z terenami Lubelskiego klubu Jeździeckiego, od południa zaś linia kolejowa i 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 200 hektarów (łącznie z wąwozami), w której zasobach mieszka prawie 10% mieszkańców miasta Lublina. Zlokalizowanie jej osiedli wzdłuż osi wchód-zachód (podkreślony przebiegiem wąwozu i równoległej do niego ul. Jana Pawła II) pierwotnie tworzyło czytelny i funkcjonalny układ przestrzenny. Brak spójnej miejskiej koncepcji rozwoju całej dzielnicy spowodował iż zasoby spółdzielni stały się typowym przykładem blokowiska wraz z występowaniem na jego obszarze całej gamy problemów społecznych. 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.). Przyczyną tych zjawisk, obok powszechnie występujących zmian obyczajowych jest stosunkowo uboga oferta możliwości spędzania wolnego czasu kierowania do młodzieży i do innych grup wiekowych i typowy dla blokowisk niski poziom integracji społecznej.

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. Zagospodarowanie tych przestrzeni jest niezbędnym elementem wspierającym lokalną aktywności 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, wykracza poza bieżące i tymczasowe remonty, jest jednak uzależniona od ograniczonych możliwości finansowych mieszkańców. Potrzeby modernizacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” wymagają tym samym pilnego wsparcia w postaci objęcia ich programem rewitalizacji, jako niezbędnym narzędziem umożliwiającym pozyskanie nowej perspektywy finansowania.

Problemy sygnalizowane powyżej stwarzają sytuację, w której atrakcyjność zasobów SM „Czuby” zależy w dużej mierze od podjęcia i przeprowadzenia „drugiego etapu” urbanizacji terenów osiedli, polegającego na uzupełnieniu wiodącej funkcji mieszkaniowej innymi formami aktywności miejskiej, dokonywanej przez rozwój usług, małej i średniej

przedsiębiorczości, przez tworzenie miejsc pracy, rozwój aktywności organizacji społecznych. Zmieniana w ten sposób tkanka miejska będzie stawała się zrównoważonym i wielofunkcyjnym organizmem o wysokiej jakości przestrzeni (w tym ekologii i estetyki) ze zintegrowaną społecznością lokalną cieszącą się wysokim stopniem poczucia bezpieczeństwa. Bez przeprowadzenia takich zmian osiedla SM „Czuby” są narażone na przyspieszoną degradację w przypadku pojawienia się niemal każdej większej konkurencyjnej oferty mieszkaniowej, zwłaszcza, że znaczna część mieszkańców należy do lepiej sytuowanych w mieście.

### 1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

	Aspekty przestrzenne i ekologiczne	Gospodarka	Aspekty społeczne
Mocne strony	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korzystne walory krajobrazowe</li> <li>▪ Dostęp do otwartych terenów zielonych</li> <li>▪ Dobry stan techniczny zasobów w nowszych osiedlach</li> <li>▪ Ważny plan miejscowy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potencjał rynku dla handlu i usług</li> <li>▪ Istniejąca baza powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych</li> <li>▪ Możliwość rozwoju aktywności gospodarczej MŚP w istniejącej zabudowie lub przez budowę nowych obiektów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bardzo dobra dostępność infrastruktury społecznej (szkoły, przychodnie zdrowia, domy kultury) o zróżnicowanym standardzie usług</li> <li>▪ Duża aktywność społeczności lokalnej</li> <li>▪ Istniejące współdziałanie różnych instytucji (szkoły, parafie, domy kultury) w działalności kulturalnej, sportowej i wychowawczej</li> </ul>
Słabe strony	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Znaczny stopień amortyzacji zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury technicznej zasobów</li> <li>▪ Zły stan techniczny dróg osiedlowych i ciągów pieszych</li> <li>▪ Niewydolne osiedlowe układy komunikacyjne ( w tym niedobór parkingów)</li> <li>▪ Występowanie uciążliwości komunikacyjnych od strony Alei Jana Pawła II</li> <li>▪ Nierównomierne zagospodarowanie i lokalnie zdewastowane terenów zielonych osiedli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spadająca liczba działających podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Niedostateczna i zdekapitalizowana infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości (handlu i usług)</li> <li>▪ Brak konkurencyjności lokalnego handlu i usług wobec bogatej oferty wielokubaturowych obiektów handlowych (Carrefour, Tesco, OBI, Galeria Orkana)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niski stopień integracji młodzieży z miejscem zamieszkania</li> <li>▪ Obniżająca się zamożność mieszkańców</li> <li>▪ Miejskowe obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Dysproporcja funkcji mieszkalnych w stosunku do administracyjno-usługowych</li> <li>▪ Niedobór oferty miejsc pracy w pobliżu miejsca zamieszkania</li> </ul>
Szanse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renowacja zabudowy i jej harmonijne uzupełnienie jako model zainwestowania dzielnicy</li> <li>▪ Redukcja uciążliwości transportu (bariery akustyczne, modernizacje)</li> <li>▪ Zagospodarowanie terenów zielonych</li> <li>▪ Poprawa estetyki osiedli i wykorzystanie walorów krajobrazowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych</li> <li>▪ Rozszerzenie oferty handlowo-usługowej</li> <li>▪ Wzrost zapotrzebowania na usługi</li> <li>▪ Tworzenie miejsc pracy dla mieszkańców bez konieczności dojazdu</li> <li>▪ Konkurencyjność lokalnych przedsiębiorców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa zdrowotności mieszkańców dzięki lepszemu wykorzystaniu zieleni i urządzeń rekreacyjnych</li> <li>▪ Poprawa bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Aktywizacja społeczności lokalnej wokół rewitalizowanych przestrzeni</li> <li>▪ Integrowanie młodzieży w grupach o różnorodnych zainteresowaniach i formach aktywności</li> <li>▪ Zachowanie wysokiego poziomu zamożności mieszkańców</li> </ul>
Zagrożenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dalszy wzrost uciążliwości komunikacyjnych</li> <li>▪ Postępowanie procesu stopniowej degradacji zabudowy osiedli</li> <li>▪ Brak wykorzystania i degradacja przestrzeni rekreacyjno-sportowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brak impulsów do integralnego rozwoju gospodarczego osiedli</li> <li>▪ Niedostatek infrastrukturyjazdowej i postojowej</li> <li>▪ Zanik aktywności drobnej przedsiębiorczości i stopniowe jej przenoszenie poza zasoby spółdzielni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Narastająca bezradność społeczności lokalnej wobec problemów społecznych</li> <li>▪ Dalsze obniżenie poziomu bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Narastanie zjawiska marginalizacji zasobów, jako monofunkcyjnego „blokowiska”</li> </ul>

## 1.4. Wnioski

1.4.1. Rewitalizacja terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” jest uzasadniona presją na chaotyczne przekształcenia tego obszaru i jego sąsiedztwa, co powoduje szereg konfliktów przestrzennych pomiędzy funkcją mieszkaniową zasobów, próbami rozwoju aktywności gospodarczej, walorami rekreacyjnymi i możliwościami obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Osiedla spółdzielni są 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. Zdekaptalizowany 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 renowację. 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. Dla prawidłowej obsługi osiedli konieczna jest modernizacja i renowacja dróg osiedlowych (ruch i parkowanie). Odrębny problem stanowi przepustowość miejskiego układu komunikacyjnego, niedostosowana do obsługi tak znacznej liczby dojazdów do pracy. Staje się on powoli barierą rozwoju tej części miasta i obniża atrakcyjność dzielnicy.

1.4.4. 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).

1.4.5. 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).

1.4.6. Zmiany w zagospodarowaniu osiedli powinny umożliwić uzupełnienia dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej przez obiekty usługowe i biurowe, oferujące miejsca pracy bez generowania jakichkolwiek uciążliwości. Pozwoli to na zredukowanie skali dojazdów do pracy i zwiększy tym samym atrakcyjność dzielnicy. Jednakże tworzenie tego typu oferty wymaga czasu dla wypracowania akceptacji społecznej i dla wytworzenia rzeczywistej potrzeby (uzasadnionej analizą rynkową) podjęcia tego typu inwestycji. Stąd wstępem do tak zasadniczych przemian będzie poprawa

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

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

**Przekształcenie dzielnicy Czuby w wielofunkcyjną atrakcyjną tkankę miejską o wysokich walorach krajobrazowych**

W wyniku rozwoju miasta w latach 70tych i 80tych ubiegłego wieku Czuby stały się ważną dzielnicą Lublina, przez wiele lat uznawaną za najatrakcyjniejszą. Uciążliwości wynikające z funkcjonalnego ograniczenia do roli „blokowiska” pojawiły się wraz z rozwojem motoryzacji i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, które powodują, że coraz więcej czasu mieszkańcy osiedli muszą poświęcać na dojazdy i coraz trudniej jest znaleźć miejsce do parkowania. Większość tzw. funkcji miastotwórczych ulokowanych jest poza terenem osiedli, a część mieszkańców obawia się jakichkolwiek zmian w obawie przed ich uciążliwością. Dlatego istotne jest rozpoczęcie zmian zagospodarowania od poprawy funkcjonowania osiedli w dotychczasowym kształcie, a w międzyczasie wypracowanie metod definiowania zmian w oparciu o opinię mieszkańców i nowe możliwości.

<b>Cel operacyjny 1.</b>	<b>Podniesienie jakości przestrzeni publicznej</b>
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.	Rewaloryzacja terenów zielonych w osiedlach i w ich otoczeniu
Działanie 1.4.	Rozwój oferty kulturalno-rekreacyjnej

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Poprawa bezpieczeństwa i przeciwdziałanie uciążliwościom</b>
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, poprawa estetyki zagospodarowania osiedli)

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Modernizacja struktury technicznej i sieci budynków mieszkalnych</b>
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 Mieszkaniowej „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.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem

Programu Rewitalizacji. Głównym realizatorem Programu – z racji własności gruntów i administrowania osiedlami jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”, która w ramach statutu dysponuje strukturami zdolnymi artykułować potrzeby (rady osiedli) jak i sprawnie realizować przedsięwzięcia rewitalizacyjne (Zarząd Spółdzielni, administracje osiedli).

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

### **3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”**

3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** dla każdego osiedla, aktualizowanego stosownie do potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na cztery lata, w granicach objętych programem. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:

- Aktualny stan własności gruntów
- Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych i stanu technicznego 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 sytuacji społecznej mieszkańców i problemach społecznych – w miarę możliwości zlokalizowanych w przestrzeni osiedli
- 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. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)**– jest porozumieniem osób, stowarzyszeń i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji Czubów, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. W skład grupy mogą wchodzić przedstawiciele rad osiedli, organizacji społecznych i instytucji kulturalnych oraz miejscowych podmiotów gospodarczych cieszących się uznaniem mieszkańców. Zadaniem LGW jest udział w definiowaniu i korygowaniu programu stosownie do bieżących potrzeb oraz stymulowanie jego realizacji w perspektywie dłuższej niż kadencje władz spółdzielni.

3.3. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.

3.4. **Koordinator rewitalizacji** – pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”, którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:

- przygotowaniu realizacji projektów podejmowanych przez Spółdzielnię,
- stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
- pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
- organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
- monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru, przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości, w oparciu o wnioski z inwentaryzacji urbanistycznej

- współpracy z koordynatorem Programu Rewitalizacji w Lublinie w zakresie wymiany informacji o realizacji programu i realizacji zamierzeń wspólnych lub komplementarnych

#### **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 zależy od zapewnienia finansowania.

**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 zależy od zapewnienia finansowania.

**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 wsparcia będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja zależy od zapewnienia finansowania.

**Projekt S.4. Modernizacja obsługi komunikacyjnej osiedli SM „Czuby”** - realizuje działania 1.1., 1.3. i 2.1., a objąć powinien poprawę układu dróg osiedlowych, parkingów, wewnętrznych ścieżek rowerowych, ciągów pieszych. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby”. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu dokumentacji, a jego realizacja będzie etapowana i zależy od zapewnienia finansowania.

**Projekt S.5. Rozwój oferty kulturalnej w osiedlach** – realizuje działania 1.2, 1.3, 1.4, 2.4, 3.1. Realizatorem i beneficjentem wsparcia będzie SM „Czuby” w porozumieniu z organizacjami i instytucjami kulturalnymi i społecznymi działającymi w ramach osiedlowych domów kultury. Projekt stanowić może wkład dzielnicy w przygotowania do projektu Europejskiej Stolicy Kultury 2016 i 700-lecia aktu lokacyjnego Lublina. Szacowany koszt projektu zostanie określony po opracowaniu szczegółowego opisu, a jego realizacja będzie etapowana i zależy od zapewnienia finansowania.



## 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
S.1.	Kompleksowa modernizacja osiedla „Ruta”	SM Czuby				
S.2.	Renowacja osiedla „Skarpa”	SM Czuby				
S.3.	Tworzenie bezpiecznej przestrzeni publicznej w osiedlach	SM Czuby				
S.4.	Modernizacja obsługi komunikacyjnej osiedli SM „Czuby”	SM Czuby				
S.5.	Rozwój oferty kulturalnej w osiedlach	SM Czuby + instytucje i organizacje kulturalne i społeczne				
O.6						



**Uzasadnienie objęcia programem**

Wskaźniki	Jednostki	Tereny SM Nałkowskich	Lublin	Wartość referencyjna dla Lubelszczyzny
Poziom aktywności gospodarczej	Liczba podmiotów gospodarczych na 100 mieszkańców	7,69	11,53	< 6,9
Poziom bezrobocia	% osób bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	2,92	5,48	
Poziom długotrwałego bezrobocia	% osób długotrwanie bezrobotnych wśród osób czynnych zawodowo	1,83	3,44	
Poziom przestępczości	Ilość przestępstw na 1000 mieszkańców	24,98	42,97	> 26,4
Poziom zaangażowania opieki społecznej	Liczba osób objętych opieką społeczną na 1000 mieszkańców	83,76	79,92	
Udział zabudowy sprzed 1962	%	0	b.d.	
Udział zabudowy sprzed 1989	%	60	85	> 85,8

**1.2. Charakterystyka sytuacji i zachodzących procesów**

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich powstała w wyniku podziału Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w 1993 r. Rozpoczęła działalność od dnia 1 lipca 1993 r. Tereny administrowane przez Spółdzielnię stanowią zwarty obszar o powierzchni ok. 33 ha, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Bystrzycy, w południowej części dzielnicy Wrotków. Osiedle Nałkowskich położone jest w obrębie ulic Romera, Diamentowa i Wapowskiego. Główną ulicą jest ulica Nałkowskich, łącząca tereny Spółdzielni z rekreacyjnym zapleczem wokół Zalewu Zemborzyckiego. Atrakcyjność turystyczna okolic Osiedla Nałkowskich wzrosła znacząco w ostatnich latach w wyniku rozbudowy ośrodków rekreacyjnych nad Zalewem Zemborzyckim oraz poprawie udostępnienia tego terenu dzięki wybudowaniu trasy rowerowej i spacerowej wzdłuż rzeki Bystrzycy.

Pierwsze budynki obecnej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich powstały w latach 1975-1976 i były budowane do końca lat 70-tych XX wieku. Na osiedlu zrealizowano w większości budynki 4-kondygnacyjne oraz 6 wieżowców 11-kondygnacyjnych. Wszystkie budowane były w technologii tak zwanej wielkiej płyty puławskiej. Poważnym problemem tej części osiedla jest postępujący proces starzenia się społeczności mieszkańców, co widoczne jest w statystykach dotyczących opieki społecznej.

Po odłączeniu się osiedla Nałkowskich od PSM „Kolejarz” i utworzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich nastąpiła dynamiczna rozbudowa substancji mieszkaniowej osiedla, nie połączona niestety z odpowiednim rozwojem infrastruktury towarzyszącej. Wybudowane w oparciu o nowoczesne technologie budynki, z kolorowymi elewacjami, niektóre wyposażone w baterie słoneczne, nadają nowy walor przestrzeni urbanistycznej Osiedla Nałkowskich. Z pewnością poprawiły jego estetykę i atrakcyjność. Z drugiej strony nowe inwestycje mieszkaniowe wystrzają kontrast ze starymi zasobami mieszkaniowymi, zagrożonymi degradacją techniczną i społeczną, pogarszają też dysproporcje w rozwoju infrastruktury. Wielkich nakładów finansowych wymagają w szczególności docieplenia budynków, przebudowa wejść do budynków, wymiana starych instalacji gazowych, wodociągowych i centralnego ogrzewania. Gruntownej odnowy i przebudowy wymaga infrastruktura towarzysząca, jak chodniki, drogi wewnętrzne, place zabaw, elementy małej architektury itp. Stale i dynamicznie rosnąca liczba samochodów wymaga rozbudowy istniejących i budowy nowych miejsc parkingowych. Poważnym

wyzwaniem jest rewaloryzacja terenów zielonych, stanowiących niekwestionowany atut osiedla w początkach istnienia osiedla, a dzisiaj niestety w dużym stopniu zaniedbanych i zdegradowanych.

Od niedawna w obszarze między ulicami Nałkowskich i Wapowskiego powstaje Archidiecezjalne Centrum im. Jana Pawła II, co za kilka lat zaowocuje utworzeniem w tym miejscu silnego ośrodka duszpasterskiego, edukacyjnego i kulturalnego. W rejonie Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich powstają kolejne nowoczesne zespoły mieszkaniowe, przede wszystkim przy ul. Biskupa Antoniego Fulmana oraz ul. Diamentowej. Osiedla te, będące „sypialniami” dla mieszkańców Lublina, korzystają w coraz szerszym zakresie z infrastruktury społecznej, handlowej i usługowej Osiedla Nałkowskich, pogłębiając istniejące w tym zakresie historyczne dysproporcje rozwojowe na osiedlu. Od strony ulicy Diamentowej powstały w latach wcześniejszych i nadal powstają nowoczesne zakłady przemysłowe i sieć handlowa. Planowane w przyszłości przebudowy układu drogowego dzielnicy (ulica Uhorczaka) wzmacniają potrzebę przekształceń zagospodarowania osiedla.

### 1.3. Diagnoza stanu tabela zbiorcza – analiza SWOT

	<b>Aspekty przestrzenne i ekologiczne</b>	<b>Gospodarka</b>	<b>Aspekty społeczne</b>
<b>Mocne strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duże walory krajobrazowe</li> <li>▪ Dostęp do otwartych terenów zielonych – Dąbrowa i Stary Gaj, bliskie sąsiedztwo Zalewu Zemborzyckiego</li> <li>▪ Spójny układ mieszkaniowo – przestrzenny zasobów mieszkaniowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobra oferta handlowa oraz usługowa na poziomie podstawowym</li> <li>▪ Sąsiedztwo dynamicznie się rozwijającej dzielnicy przemysłowej w rejonie ulicy Diamentowej</li> <li>▪ Oferta pracy dostępna w pobliżu miejsca zamieszkania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dostępność infrastruktury społecznej i zdrowotnej (przedszkola, szkoły, przychodnia zdrowia)</li> <li>▪ Współpraca różnych jednostek (szkoły, administracja, klub osiedlowy)</li> <li>▪ Działalność Klubu Osiedlowego „Źródło”</li> </ul>
<b>Slabe strony</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poważny stopień amortyzacji zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej</li> <li>▪ Uciążliwość ruchu kołowego (ul. Diamentowa i ul. Nałkowskich)</li> <li>▪ Zły stan nawierzchni ciągów pieszych i drogowych</li> <li>▪ Zbyt mała ilość stanowisk postojowych i parkingowych</li> <li>▪ Zły stan zieleni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zużyta infrastruktura lokalowa dla małej przedsiębiorczości</li> <li>▪ Mała konkurencyjność handlowa</li> <li>▪ Brak szerokiej gamy usług na osiedlu w stosunku do rosnących potrzeb i oczekiwań mieszkańców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postępujące starzenie społeczności mieszkańców</li> <li>▪ Niska zamożność mieszkańców</li> <li>▪ Aktywność społeczności lokalnej wymagająca wsparcia instytucjonalnego</li> <li>▪ Pogarszający się poziom bezpieczeństwa publicznego</li> <li>▪ Dysproporcje jakości życia w stosunku do mieszkańców nowych zespołów zabudowy</li> </ul>
<b>Szansy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renowacja i modernizacja budynków mieszkalnych oraz rozwój infrastruktury towarzyszącej</li> <li>▪ Uwspółcześnienie małej architektury</li> <li>▪ Rewitalizacja zieleni i porządkowanie przestrzeni publicznych</li> <li>▪ Poprawa estetyki osiedla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozszerzenie możliwości aktywności gospodarczej i rozwój przedsiębiorczości</li> <li>▪ Wzrost wartości nieruchomości poprzez poprawę wizerunku i zamożności dzielnicy</li> <li>▪ Poprawa dostępności osiedla dzięki miejskim inwestycjom drogowym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poprawa warunków mieszkaniowych i socjalnych</li> <li>▪ Poprawa warunków rekreacyjnych i zdrowotnych poprzez lepsze wykorzystanie zieleni i urządzeń rekreacyjnych</li> <li>▪ Poprawa stanu bezpieczeństwa publicznego (monitoring)</li> <li>▪ Odnowa społeczna osiedla poprzez zapewnienie wymiany pokoleniowej</li> </ul>
<b>Zagrożenia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Postępująca degradacja techniczna starych zasobów mieszkaniowych</li> <li>▪ Brak możliwości racjonalnego wykorzystania urządzeń rekreacyjnych</li> <li>▪ Dalsza degradacja terenów zielonych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brak bodźców dla rozwoju gospodarczego osiedla</li> <li>▪ Emigracja przedsiębiorców poza istniejące zasoby</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pogorszenie warunków życia wywołane technicznym starzeniem się budynków</li> <li>▪ Brak adaptacji społeczności lokalnych do nowych wyzwań społeczno – gospodarczych</li> <li>▪ Rosnące zjawisko wykluczenia społecznego</li> </ul>

#### 1.4. Wnioski.

1.4.1. Objęcie Programem Rewitalizacji terenów Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich jest uzasadnione szybkim starzeniem się infrastruktury technicznej i zasobów mieszkaniowych wybudowanych w latach 70-tych XX wieku w technologii tzw. wielkiej płyty, co w połączeniu ze zjawiskami kryzysowymi w sferze społecznej (starzenie się osiedla, ubożenie, zjawiska marginalizacji społecznej), stwarza realne zagrożenie trwałej degradacji osiedla, także ze względu na jego oddalenie od śródmieścia.

1.4.2. Renowacja zasobów mieszkaniowych i modernizacja przestarzałej infrastruktury technicznej jest warunkiem wstępnym do zahamowania negatywnych procesów i stworzy podstawy do przywrócenia właściwej realizacji funkcji Spółdzielni w zakresie gospodarki mieszkaniowej w stosunku do wymagań i oczekiwań społecznych.

1.4.3. Poprawa stanu zagospodarowania terenów zielonych, placów pomiędzy budynkami mieszkalnymi, w tym unowocześnienie elementów małej architektury winna korzystnie wpłynąć na warunki zdrowotne mieszkańców oraz pomóc w integracji społecznej mieszkańców.

1.4.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego przez wprowadzenie monitoringu, przebudowę i unowocześnienie oświetlenia, jak również wprowadzenie szeroko rozumianych działań w sferze społecznej i kulturalnej, winna wpłynąć na wyraźne ograniczenie, a nawet eliminowanie zjawisk negatywnych i patologicznych.

## 2. Cele i działania Programu dla Spółdzielni Mieszkaniowej im. Nałkowskich

W świetle powyższych stwierdzeń cel główny Programu Rewitalizacji dla omawianego obszaru określono następująco:

### Rozwój jakościowy osiedla im. Nałkowskich

Pod tym pojęciem należy rozumieć przede wszystkim poprawę funkcjonalności i rehabilitację zabudowy wielkopłytowej w korespondencji z poprawą kondycji społecznej osiedla prowadzącymi do wzrostu jego atrakcyjności. Skoro na południe od starszej części osiedla powstają nowe zespoły mieszkaniowe, bardzo często pozbawione należytej infrastruktury społecznej, tym bardziej potrzebne jest zadbanie o funkcjonalno-przestrzenną jakość starszej części, która może zaoferować pełniejszy zakres usług, a przy okazji podnieść swoją atrakcyjność. W związku z tym aktualne cele operacyjne i działania zdefiniowano następująco:

Cel operacyjny 1.	<b>Renowacja zabudowy osiedla i wprowadzanie współczesnych standardów jakości zabudowy</b>
Działanie 1.1.	Poprawa parametrów funkcjonalnych zagospodarowania osiedli (parkingi, usługi w sąsiedztwie mieszkań, dostępność plenerowych urządzeń rekreacyjnych, infrastruktura społeczna itp.)
Działanie 1.2.	Renowacja zabudowy osiedla wraz z przedłużeniem jej żywotności (wymiana instalacji, wzmocnienie konstrukcji, remonty części wspólnych, ocieplenie budynków i poprawa estetyki budynków i ich otoczenia)
Działanie 1.3.	Uzupełnianie oferty mieszkaniowej i usługowej (w tym: tworzenie zasobu mieszkań dla osób starszych i niepełnosprawnych, dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych, tworzenie lokali dla nowych usług wynikających z analizy lokalnych potrzeb)

<b>Cel operacyjny 2.</b>	<b>Poprawa przestrzeni publicznych w osiedlu</b>
Działanie 2.1.	Rewaloryzacja otwartych terenów zielonych (w tym poprawa zagospodarowania terenów nadrzecznych i ich oświetlenie, wprowadzanie plenerowych form rekreacji)
Działanie 2.2.	Poprawa zagospodarowania placów pomiędzy budynkami (w tym: poprawa atrakcyjności zieleni przydomowej, tworzenie miejsc dla integracji sąsiedzkiej różnych grup wiekowych, poprawa estetyki i uzupełnianie obiektów małej architektury)
Działanie 2.3.	Redukowanie kolizyjności ruchu kołowego, poprawa warunków parkowania i wprowadzanie innych ulepszeń służących poprawie bezpieczeństwa publicznego (m.in. progi zwalniające, monitoring, poprawa organizacji ruchu pieszego i rowerowego)

<b>Cel operacyjny 3.</b>	<b>Integracja społeczna</b>
Działanie 3.1.	Tworzenie warunków dla aktywności kulturalnej i sportowej
Działanie 3.2.	Tworzenie stref sportowo – rekreacyjnych
Działanie 3.3.	Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców i przeciwdziałanie patologiom społecznym

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 im. Nałkowskich 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.**

Program o tak zdefiniowanych celach działaniach nie wymaga definiowania podmiotów, które mogą z niego korzystać, gdyż są one wystarczająco określone w ramach obowiązującego porządku prawnego. Każdy podmiot podejmujący zgodnie z prawem realizację zamierzeń zgodnych z opisanymi wyżej celami i działaniami jest uprawnionym partnerem i uczestnikiem Programu Rewitalizacji. Głównym realizatorem Programu – z racji własności gruntów i administrowania osiedlami jest Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Nałkowskich, która w ramach statutu dysponuje strukturami zdolnymi artykułować potrzeby (rada osiedla) jak i sprawnie realizować przedsięwzięcia rewitalizacyjne (Zarząd Spółdzielni, administracje osiedli).

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

### **3. Narzędzia zarządzania programem rewitalizacji dla terenów Spółdzielni Mieszkaniowej im. Nałkowskich**

- 3.1. Dla potrzeb monitoringu programu konieczne jest opracowanie **inwentaryzacji urbanistycznej** dla każdego osiedla, aktualizowanego stosownie do potrzeb, ale nie rzadziej niż raz na cztery lata, w granicach objętych programem. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować następujące tematy:
- Aktualny stan własności gruntów
  - Zestawienie danych dotyczących powierzchni użytkowych i stanu technicznego 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 sytuacji społecznej mieszkańców i problemach społecznych – w miarę możliwości zlokalizowanych w przestrzeni osiedli

- 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. **Lokalna Grupa Wsparcia (LGW)** – jest porozumieniem osób, stowarzyszeń i instytucji zainteresowanych realizacją rewitalizacji osiedla Nałkowskich, zarówno w zakresie projektów własnych, jak i szerokiego zakresu programu gwarantującego oprawę kondycji całego obszaru. W skład grupy mogą wchodzić przedstawiciele rad osiedli, organizacji społecznych i instytucji kulturalnych oraz miejscowych podmiotów gospodarczych cieszących się uznaniem mieszkańców. Zadaniem LGW jest udział w definiowaniu i korygowaniu programu stosownie do bieżących potrzeb oraz stymulowanie jego realizacji w perspektywie dłuższej niż kadencje władz spółdzielni.
- 3.3. **Lokalny Plan Działań (LPD)** – plan działań uzgodniony przez LGW i inne zainteresowane podmioty, który umożliwi zintegrowane zarządzanie wielopodmiotowym procesem inwestycyjnym w obszarze przekształceń zainwestowania.
- 3.4. **Koordynator rewitalizacji** – pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej im. Nałkowskich, którego zadania polegają na stymulowaniu realizacji LPD, a w szczególności:
- przygotowaniu realizacji projektów podejmowanych przez Spółdzielnię,
  - stałej współpracy z Lokalną Grupą Wsparcia w celu skutecznej realizacji programu,
  - pomocy doradczej i organizacyjnej w przygotowaniu innych projektów,
  - organizacji współdziałania różnych partnerów i instytucji,
  - monitoringu przebiegu programu rewitalizacji w wyznaczonych granicach obszaru, przygotowania wniosków aktualizujących program stosownie do potrzeb i możliwości, w oparciu o wnioski z inwentaryzacji urbanistycznej,
  - współpracy z koordynatorem Programu Rewitalizacji w Lublinie w zakresie wymiany informacji o realizacji programu i realizacji zamierzeń wspólnych lub komplementarnych

#### 4. Zidentyfikowane projekty do realizacji w okresie 2007-2015

**Projekt T.1. Docieplenie budynków wysokich na osiedlu Nałkowskich** – jako realizacja działań 1.2, 1.3. i 2.2. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie SM im. W.Z. Nałkowskich. Efektem projektu będzie modernizacja części wspólnych najbardziej zdegradowanych budynków oraz poprawa ich estetyki i sprawności energetycznej. Szacowany koszt projektu 3 800 000 zł, realizacja przewidziana jest w latach 2009-2010.

**Projekt T.2. Przebudowa układu ciepłowniczego i instalacji ciepłej wody użytkowej** – realizowany w budynkach zasilanych z podstacji W-1, W-2 i W-4 – jako realizacja działań 1.1, 1.2. oraz 1.3. (wymiennikownie). Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie SM im. W.Z. Nałkowskich. Efektem projektu będzie zastosowanie i wdrożenie energooszczędnych rozwiązań i poprawa estetyki widocznych elementów obsługi technicznej osiedla. Szacunkowy koszt realizacji projektu 700 000 zł, realizacja przewidziana jest w latach 2009-2010.

**Projekt T.3. Porządkowanie przestrzeni publicznych na osiedlu Nałkowskich** – jako realizacja działań 2.1, 2.2., 2.3., 3.1, 3.2. i 3.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie SM im. W.Z. Nałkowskich – projekt będzie realizowany w porozumieniu z organizacjami społecznymi i grupami zainteresowanych mieszkańców. Efektem projektu będzie modernizacja i poprawa funkcji użytkowych i estetycznych placów, parkingów, małej architektury, poprawa

stanu bezpieczeństwa oraz rewitalizacja terenów zielonych. Szacunkowy koszt realizacji projektu 1.500 000 zł, realizacja przewidziana jest w latach 2008-2011.

**Projekt T.4. Modernizacja i rozbudowa budynku przy ul. Samsonowicza 25 w Lublinie z przeznaczeniem na Osiedlowy Dom Kultury** – jako realizacja działań 3.1., 3.2. oraz 3.3. Realizatorem projektu i beneficjentem wsparcia będzie SM im W.Z Nałkowskich. Efektem projektu będzie promowanie aktywności kulturalnej na osiedlu oraz poprawa bazy materialnej dla upowszechnienia kultury. Dodatkowym efektem będzie pogłębianie procesów integracji społecznej, eliminowanie zjawisk wykluczania społecznego oraz zwalczanie patologii społecznych. Szacunkowy koszt realizacji projektu 1 500 000 PLN, realizacja przewidziana jest w latach 2010-2011.

## 5. Ocena realizacji programu

Nr Projektu	Nazwa Projektu	Realizator Projektu	Zaawansowanie do końca 2008	Lata realizacji	Ustalenia realizacyjne	Szacunkowa wartość Projektu w mln zł
T.1.	Docieplenie budynków wysokich na osiedlu Nałkowskich	SM im. Nałkowskich				3,8
T.2.	Przebudowa układu ciepłowniczego i instalacji ciepłej wody użytkowej	SM im. Nałkowskich				0,7
T.3	Porządkowanie przestrzeni publicznych na osiedlu Nałkowskich	SM im. Nałkowskich				1,5
T.4.	Modernizacja i rozbudowa budynku przy ul. Samsonowicza 25 w Lublinie z przeznaczeniem na Osiedlowy Dom Kultury	SM im. Nałkowskich				1,5

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Elżbieta Kotodziej-Wnuk