ZARZĄD MIASTA LUBLINA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Wersja
do opiniowania
i uchwalenia

Urząd Miejski w Lublinie
Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury
Lubelska Pracownia Urbanistyczna

Lublin 1997 – 1999

ZARZĄD MIASTA LUBLINA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Wersja
do opiniowania
i uchwalenia

Urząd Miejski w Lublinie
Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury
Lubelska Pracownia Urbanistyczna

Lublin 1997 – 1999

Z E S P Ó Ł A U T O R Ó W

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik
Generalny projektant – kierownik zespołu

Zespół wielobranżowy w składzie

Klementyna	**Chabros**
Eugeniusz	**Furgał**
Ewa	**Kipta**
Mirosława	**Kołodziejczyk**
Tadeusz	**Laskowski**
Bożenna	**Maciejczuk**
Irena	**Majerowska**
Maria	**Mikulska**
Dagmara	**Plewik**
Edward	**Pomorski**
Jan	**Polski**
Ryszard	**Racki**
Henryk	**Selwa**
Zdzisława	**Semplińska**
Piotr	**Sempliński**
Marta	**Smajkiewicz**
Ewa	**Sowińska**
Marek	**Stasiak**
Anna	**Trzaskalska**
Anna	**Warda**
Jadwiga	**Wiącek**
Jan	**Zamasz**
Jerzy	**Żaliński**

Współpraca techniczna i graficzna

Paweł	**Basak**
Janina	**Krychowska**
Halina	**Parchyta**
Leszek	**Solecki**

Konsultanci i recenzenci

Prof. dr hab. Maciej **Bałtowski**, Politechnika Lubelska

Dr Zbigniew **Zuziak**, Politechnika Krakowska

OPRACOWANIA RÓWNOLEGŁE
WYKONANE DLA POTRZEB SPORZĄDZANIA STUDIUM

Koncepcja programu rewaloryzacji dolin rzecznych w granicach miasta Lublina. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie – Zakład Zagospodarowania Przestrzennego w Lublinie. Lublin 1998;

Koncepcja programu ścieżek rowerowych w m. Lublinie. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Warszawie – Zakład Zagospodarowania Przestrzennego w Lublinie. Lublin 1998;

Wytyczne do planowania układu komunikacyjnego miasta Lublina. Biuro Planowania Rozwoju Warszawy. Warszawa 1995;

Inwentaryzacja przyrodnicza miasta Lublina – koordynator dr Tadeusz Chmielewski;

Koncepcja generalna gazyfikacji miasta Lublina. Biuro Inżynierii Komunalnej S.C. w Lublinie. Lublin 1997;

Rozpoznania historyczno-kartograficzne zespołów dworskich na obszarze wielkiego Lublina. Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. Mansarda. Lublin 1996;

Zasoby wartości kulturowych na etapie diagnozy stanu. Materiały i konsultacje. Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. Mansarda. Lublin 1997;

Studium historycznych wnętrz urbanistyczno-architektonicznych Lublina z wyłączeniem Starego Miasta. Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. Mansarda. Lublin 1998;

Studium wartości kulturowego krajobrazu i środowiska miasta Lublina. Lubelska Pracownia Urbanistyczna – Urząd Miejski w Lublinie, 1998 – 1999. Konsultant prof. J. Bogdanowski;

Studium fortyfikacji ziemnych Lublina dla celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zespół Dokumentacji Historycznej S.C. Mansarda. Lublin 1999.

SPIS TREŚCI

WSTĘP ... 9

1. METODA STRATEGII PRZYJĘTA W OPRACOWANIU STUDIUM ... 11

1.1. STRATEGIA ROZWOJU A ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE ... 11
1.2. UZASADNIENIE PODEJŚCIA STRATEGICZNEGO ... 11
1.3. METODYKA OPRACOWANIA ... 12
1.4. GENERALNE ZASADY ROZWOJU MIASTA LUBLINA ... 16
1.4.1. Zasady oparte na uwarunkowaniach lokalnych i regionalnych ... 16
1.4.2. Zasady dostosowań rozwoju i zagospodarowania miasta do warunków integracji Polski z Unią Europejską ... 17

2. ROK 2010 – WIZJA MIASTA ... 19

2.1. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA ... 19
2.2. OŻYWIENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ... 20
2.3. POPRAWA WIZERUNKU MIASTA ... 21

3. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA LUBLINA DO 2010 ROKU ... 25

3.1. CEL GENERALNY I CELE WARUNKUJĄCE ... 25
3.2. DZIEDZINY STRATEGII I CELE WIODĄCE ... 25
3.2.1. Funkcje wyższego rzędu ... 25
3.2.1.1. Cele wiodące ... 25
3.2.1.2. Cele operacyjne ... 27
3.2.1.3. Zakres programowania strategicznego w sferze usług wyższego rzędu ... 29
Program 1.1. ROZWÓJ OŚRODKA SZKOLNICTWA WYŻSZEGO ... 30
Program 1.2. REGIONALNE CENTRUM NAUKOWO–INNOWACYJNE „TECHNOPOL” (Regionalne Centrum Przedsiębiorczości Innowacyjnej – RCPI) ... 32
Program 1.3. ROZWÓJ I PODNOSZENIE STANDARDÓW LECZNICTWA ZAMKNIĘTEGO ... 38
Program 1.4. WIELOFUNKCYJNE CENTRUM KONGRESOWE ... 40
Program 1.5. URZĄD CELNY ... 44
Program 1.6. MIĘDZYNARODOWE TARGI LUBELSKIE ... 46
Program 1.7. ROZRACHUNKOWA IZBA BARTEROWA (RIB) ... 48
Program 1.8. ROZWÓJ REGIONALNEGO WĘZŁA KOMUNIKACYJNEGO, w tym BUDOWA PORTU LOTNICZEGO ... 51
Program 1.9. ROZWÓJ I UDOSTĘPNIANIE TURYSTYCZNEGO SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO ... 54
3.2.2. Kształtowanie struktury funkcjonalno–przestrzennej miasta ... 57
3.2.2.1. Cele wiodące ... 57
3.2.2.2. Cele operacyjne ... 57
3.2.2.3. Zakres programowy kształtowania struktury funkcjonalno–przestrzennej miasta ... 59
Program 2.1. ROZWÓJ STRUKTURY FUNKCJONALNO–PRZESTRZENNEJ MIASTA ... 60
Program 2.2. REWITALIZACJA ZANIEDBANYCH OBSZARÓW I ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH PRZEWIDZIANYCH DO ADAPTACJI ... 63
Program 2.3. ROZWÓJ I KSZTAŁTOWANIE ZRÓŻNICOWANYCH FORM ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO ... 68
Program 2.3a. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNALNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ... 72
Program 2.4. TWORZENIE WARUNKÓW ROZWOJU USŁUG PODSTAWOWYCH ... 73
Program 2.5. KSZTAŁTOWANIE KONCENTRACJI USŁUG O RÓŻNYM CHARAKTERZE POZIOMU PONADLOKALNEGO ... 75
Program 2.6 PRZEKSZTAŁCENIA ZESPOŁÓW PRODUKCYJNO – SKŁADOWYCH ... 78
Program 2.7 ROZWÓJ FUNKCJI ŚRÓDMIEJSKIEJ ... 79
Program 2.8. ROZMIESZCZENIE MIEJSC PRACY ... 81

3.2.3. Sfera społeczna *86*
3.2.3.1. Cele wiodące 86
3.2.3.2. Cele operacyjne 87
3.2.3.3. Zakres programowania działań na rzecz poprawy społecznych warunków życia 91
Program 3.1. POPRAWA WARUNKÓW OBSŁUGI LUDNOŚCI W ZAKRESIE LOKALNYCH USŁUG PUBLICZNYCH. 91
Program 3.2. TWORZENIE ZASOBÓW GRUNTÓW NA INWESTYCJE CELOWE 93
Program 3.3. TWORZENIE STREF INTENSYWNEGO INWESTOWANIA 94
Program 3.4. CENTRUM REHABILITACJI NIEPEŁNOSPRAWNYCH 97
3.2.3.4. Zasady 99
Zasada 3.1. RACJONALNE GOSPODAROWANIE ZASOBAMI GRUNTÓW NA CELE ROZWOJU MIASTA 99
Zasada 3.2. GOSPODARKA KOMUNALNYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI 100
3.2.4. Ochrona środowiska kulturowego *101*
3.2.4.1. Cel wiodący 101
3.2.4.2. Cele operacyjne 101
a) warunkujące 101
b) zasadnicze 102
3.2.4.3. Zakres programowania strategicznego 103
Program 4.1. MIASTO KRÓLEWSKIE – PIELĘGNACJA TOŻSAMOŚCI 106
Program 4.2. DAWNE SĄSIEDZTWO – ŚWIADOMOŚĆ ODRĘBNOŚCI 111
Program 4.3. MIĘDZY HISTORIĄ A WSPÓŁCZESNOŚCIĄ – INTEGRACJA PRZESTRZENI 117
3.2.5. Środowisko przyrodnicze *122*
3.2.5.1. Cele wiodące 122
3.2.5.2. Cele operacyjne 123
3.2.5.3. Zakres działań na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego. 124
Program 5.1. OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE. 124
Program 5.2. REWALORYZACJA DOLIN RZECZNYCH 126
Program 5.3. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY EKOLOGICZNEJ MIASTA I STABILIZACJI PROCESÓW EKOLOGICZNYCH 128
Program 5.4. OCHRONA ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH. 130
Program 5.5. OCHRONA POWIETRZA 132
3.2.6. Rekreacja *135*
3.2.6.1. Cele wiodące 135
3.2.6.2. Cele operacyjne 135
3.2.6.3. Zakres programowania rozwoju zaplecza rekreacyjnego 137
Program 6.1. ROZWÓJ CENTRÓW REKREACYJNYCH 137
3.2.6.4. Zasady 140
Zasada 6.1. TWORZENIE SYSTEMU ZIELENI 140
Zasada 6.2. GOSPODAROWANIE TERENAMI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH 141
3.2.7. Turystyka *143*
3.2.7.1. Cele wiodące 143
3.2.7.2. Cele operacyjne 143
3.2.7.3. Programowanie marketingu rozwoju obsługi ruchu turystycznego 145
Program 7.1. ROZWÓJ USŁUG TURYSTYCZNYCH I POCHODNYCH 146
Program 7.2. ROZWÓJ BAZY NOCLEGOWEJ 149
Program 7.3. ZAPLECZE TURYSTYCZNO–HANDLOWE DLA GOŚCI Z SĄSIEDNICH KRAJÓW (w tym lotnisko jako strefa ekonomiczna) 152
Program 7.4. WSPÓŁPRACA SĄSIEDNICH SAMORZĄDÓW I INNYCH PODMIOTÓW W SFERZE INWESTOWANIA I ORGANIZOWANIA TURYSTYKI 154
Program 7.5. MAKROREGIONALNE CENTRUM TURYSTYCZNO –DYDAKTYCZNE 156
(Muzeum Wsi Lubelskiej i Ogród Botaniczny UMCS) 156
Program 7.6. BUDOWA I KOORDYNACJA SYSTEMU INFO–TUR 158
Program 7.7. ZALEW ZEMBORZYCKI 159
Program 7.8. ROZWÓJ AGRO– i EKO– TURYSTYKI 161
3.2.7.4. Zasady działania 164
Zasada 7.1. PARTNERSKIE WSPÓŁDZIAŁANIE 164
Zasada 7.2. NADRZĘDNOŚĆ ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO 164

3.2.8. Rolnictwo 165
3.2.8.1. Cele wiodące: 165
3.2.8.2. Cele operacyjne: 165
3.2.8.3. Zakres programowy działań na rzecz zmian strukturalnych w sferze rolnictwa. 167
Program 8.1. OCHRONA UŻYTKÓW ROLNYCH 167
Program 8.2. PORZĄDKOWANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ TERENÓW ROLNYCH 169
Program 8.3. ZRZESZENIE PRODUCENTÓW ROLNYCH NA TERENIE MIASTA 171
Program 8.4. "ZIELONE TARGOWISKA" W OSIEDLACH 172
3.2.9. Baza ekonomiczna i ekonomika miasta 176
3.2.9.1. Cele wiodące: 176
3.2.9.2. Cele operacyjne: 177
3.2.9.3. Zakres programowy wspomagania rozwoju przedsiębiorczości jako bazy ekonomicznej miasta 178
Program 9.1. INKUBATOR PRZEDSIĘBIORCZOŚCI 179
Program 9.2. FUNDUSZE INWESTYCYJNE KAPITAŁU RYZYKA (VENTURE CAPITAL) 182
Program 9.3. FUNDUSZE LOKALNE 186
Program 9.4. SYSTEM MARKETINGOWY MIASTA 189
Program 9.5. UPORZĄDKOWANIE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE STREF BIZNESU 193
3.2.10. Infrastruktura techniczna 197
3.2.10.1. Komunikacja 197
3.2.10.1.1. Cele wiodące 197
3.2.10.1.2. Cele operacyjne 197
3.2.10.1.3. Zakres programów rozwoju systemu komunikacyjnego 200
Program 10.1.1. ROZWÓJ UKŁADU ULICZNEGO. 201
Program 10.1.2. TECHNICZNE ZAPLECZE MOTORYZACJI 206
Program 10.1.3. OBSŁUGA KOMUNIKACJĄ ZBIOROWĄ 208
3.2.10.2. Inżynieria sanitarna 214
3.2.10.2.1. Cele wiodące 214
3.2.10.2.2. Cele operacyjne 214
3.2.10.2.3. Programowanie strategiczne w zakresie inżynierii sanitarnej 216
Program 10.2.1. ZAOPATRZENIE MIASTA LUBLINA W WODĘ. 216
Program 10.2.2. ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH. 219
Program 10.2.3. ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH 222
Program 10.2.4. GAZYFIKACJA 224
Program 10.2.5. CIEPŁOWNICTWO 227
3.2.10.3. Elektroenergetyka 232
3.2.10.3.1. Cele wiodące 232
3.2.10.3.2. Cele operacyjne 233
3.2.10.3.3. Zakres programu strategicznego dla elektroenergetyki 234
Program 10.3.1.ROZWÓJ SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH NA TERENIE MIASTA LUBLINA 234
3.2.10.4. Telekomunikacja 238
3.2.10.4.1. Cele wiodące 238
3.2.10.4.2. Cele operacyjne 238
3.2.10.4.3. Zakres programowania w dziedzinie telekomunikacji 239
Program 10.4.1. ROZWÓJ SIECI I URZĄDZEŃ TELEKOMUNIKACYJNYCH NA TERENIE MIASTA LUBLINA 239
3.2.10.5. Zagospodarowanie odpadów komunalnych i przemysłowych 245
3.2.10.5.1. Cele wiodące 245
3.2.10.5.2. Cele operacyjne 245
3.2.10.5.3. Programowanie działań w dziedzinie gospodarki odpadami. 245
Program 10.5.1. GOSPODARKA ODPADAMI 245
3.2.11. Elementy warunkujące koordynację rozwoju miasta i jego otoczenia 248
3.2.11.1. Cele wiodące 248
3.2.11.2. Cele operacyjne 248
3.2.11.3. Programowanie sprawności powiązań zewnętrznych Lublina z otoczeniem 250
Program 11.1. ROZWÓJ INTER–REGIONALNYCH POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH 250
3.3. WNIOSKI KOŃCOWE 253

4. ANEKSY 255

ANEKS 4.1. SCENARIUSZE PRZYSZŁOŚCI 257
4.1.1. Scenariusz zagrożeń 257
4.1.2. Scenariusz szans 259
4.1.3. Rozwój relacji zewnętrznych 261
4.1.3.1. Wariant minimalnego rozwoju relacji zewnętrznych 261
4.1.3.2. Wariant maksymalnego rozwoju relacji zewnętrznych 266
ANEKS 4.2. WARIANTY PRZEBIEGU ZEWNĘTRZNYCH RELACJI DRÓG RUCHU SZYBKIEGO /AUTOSTRADY, DROGI EKSPRESOWE/. 273
ANEKS 4.3. DEMOGRAFIA I ZATRUDNIENIE 278
4.3.1. Uwagi ogólne 278
4.3.2. Wielkość zaludnienia 278
4.3.2.1. Struktura wieku i płci 279
4.3.2.2. Prognoza rozwoju ludności 280
4.3.3. Zatrudnienie 281
4.3.3.2. Miejsca pracy 282
4.3.3.2. Bezrobotni 283
4.3.3.3. Rozkład zatrudnienia według wielkości firm i dzielnic miasta. 283
ANEKS 4.4. ZAKŁADANE WSKAŹNIKI I STANDARDY WYPOSAŻENIA MIASTA 291
4.4.1. Wskaźniki i standardy 291
4.4.2. Docelowe wskaźniki 295
4.4.2.1. Mieszkalnictwo 295
4.4.2.2. Usługi – obiekty użyteczności publicznej 296
ANEKS 4.5. UWARUNKOWANIA JAKOŚCIOWE ROZWOJU MIASTA LUBLINA W ZWIĄZKU Z PODNIESIENIEM DO RANGI EUROPOLU. 301
ANEKS 4.6. WYKAZ DOKUMENTÓW UCHWALONYCH W FORMIE POLITYK DZIAŁANIA MIASTA 307

5. ŹRÓDŁA I LITERATURA 308

6. SPIS MAP, TABEL I WYKRESÓW 311

WSTĘP

Lublin jest miastem o bogatej kilkusetletniej historii, której zawdzięcza wyrazisty charakter i tożsamość, a także specyficzne dla swojego miejsca uwarunkowania rozwojowe. Wykorzystanie tych walorów w procesie współczesnych przemian i tendencji urbanistycznych winno leżeć u podstaw jego zrównoważonego rozwoju – pojmowanego jako zharmonizowanie zmian wynikających z bieżących wymogów cywilizacyjnych z całokształtem uwarunkowań ekologicznych i kulturowych.

Punktem wyjścia niniejszego studium jest sprecyzowanie aktualnej sytuacji miasta w kontekście, zarówno wewnętrznej obsługi miasta jak i jego relacji zewnętrznych. Ich znaczenie dla perspektyw rozwojowych miasta będzie rosło – zwłaszcza wobec postępującej decentralizacji państwa i w świetle europejskich procesów integracyjnych. Zmiany cywilizacyjne końca XX stulecia, a zwłaszcza redukcja znaczenia przemysłu na rzecz rozwoju usług i tzw. „trzeciego sektora", w sposób zasadniczy zmieniają dotychczasową pozycję Lublina w ocenie szans rozwojowych. Niski poziom industrializacji regionu i miasta od niedawna stał się atutem – oznacza bowiem zachowanie korzystnych warunków ekologicznych i brak istotnych problemów z restrukturyzacją nieelastycznych gałęzi produkcji. Jednocześnie oznacza to, że problemy procesu restrukturyzacji wsi stanowią jedno z podstawowych zagadnień warunkujących kierunki rozwoju nie tylko regionu, ale także miasta. Z kolei uczelnie lubelskie i ich szerokie spektrum specjalizacji stanowią walor, który w szybkim tempie zyskuje na znaczeniu i może stanowić fundament dla rozwoju „post–industrialnego". Zaniedbanie wynikające z przynależności do Polski „B" – pomimo istotnych niedogodności – zaczyna być postrzegane jako przyczyna uniknięcia poważnych błędów w strukturze miasta, z którymi borykają się inne duże miasta. Dotyczy to zwłaszcza zachowania tożsamości miasta – kulturowej, przestrzennej i społecznej, dla której typowe dla lat 70 modernistyczne koncepcje przebudowy mogły przynieść znaczniejsze szkody. Najistotniejsza zmiana dla warunków rozwoju miasta i regionu wynika z rozwoju kontaktów gospodarczych z Ukrainą, Litwą i (potencjalnie) z Białorusią – co stanowi swoisty powrót do historycznych relacji gospodarczych sprzed ponad 200 lat.

Zasadniczą przeszkodą dla wykorzystania szans rozwojowych jest brak wystarczająco rozwiniętej sieci powiązań komunikacyjnych – drogowych, kolejowych i lotniczych, które mogłyby zapewnić sprawne powiązania Lublina z resztą kraju i z zagranicą. W tym obszarze zaniedbania mają charakter strukturalnej dysfunkcjonalności systemu obsługi całego kraju i można postawić tezę, że zasadniczym elementem aktywizacji, zarówno Lublina jak i całej „ściany wschodniej", jest likwidacja blokady komunikacyjnej. Przemawiają za tym także względy obronne związane ze wstąpieniem Polski do NATO.

Wewnętrzna struktura miasta, dzięki walorom naturalnym i uwarunkowaniom historycznym, przedstawia się korzystnie. Szczególnie wartościowym elementem struktury miasta jest szeroki pas zieleni wzdłuż doliny rzeki Bystrzycy, zapewniający wyjątkowo sprzyjające warunki klimatyczne i stwarzający dobre warunki rozwoju rekreacji w mieście. Podobnie korzystny wpływ mają liczne doliny rzeczne i wąwozy, które zapobiegają nadmiernej zwartości zabudowy miejskiej. Pewne problemy strukturalne stwarza układ i skala wielkich osiedli wielorodzinnych budowanych w przeciągu ostatniego 30–lecia oraz nierównomierne rozmieszczenie koncentracji miejsc pracy. W rezultacie zauważalny jest istotny niedobór miejsc pracy w pobliżu stref mieszkaniowych oraz znaczne luki w rozwoju wewnętrznej obsługi komunikacyjnej miasta.

W ciągu ostatnich ośmiu lat w wyniku przemian ekonomicznych nastąpiło znaczne wyrównanie poziomu nasycenia obszaru miasta usługami komercyjnymi. Modernizacja wielu głównych ulic i usprawnienia komunikacyjne wywołały natychmiastową aktywizację obszarów przewidywanych pod rozwój usług, świadczącą o dużym potencjale gospodarczym zwłaszcza w skali małej i średniej przedsiębiorczości. Zmniejszenie skali inwestycji i poczucie wartości gruntu pociąga za sobą znacznie intensywniejsze wykorzystanie terenów budowlanych i lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury. Tendencje te pozwalają na zaspokojenie znacznej części potrzeb rozwojowych w granicach już wykształconej strefy zurbanizowanej miasta, bez konieczności jej znacznego rozszerzania. Pozwala to na skupienie uwagi na koniecznych uzupełnieniach infrastruktury technicznej, a zwłaszcza na poprawie systemu komunikacyjnej obsługi miasta.

Poziom jakości życia w mieście powinien nadążać za wzrostem aspiracji jego mieszkańców. Średnie dochody mieszkańców Lublina w porównaniu z innymi, dużymi miastami kształtują się na raczej niskim poziomie, natomiast inne wskaźniki jakości życia są znacznie bardziej korzystne. Świadczy to o społecznie uzasadnionej konieczności wspierania rozwoju gospodarczego w celu poprawy ogólnej zamożności. Zjawisku temu towarzyszyć będzie zauważalny już obecnie wzrost potrzeb edukacyjnych i kulturalnych mieszkańców.

Jakość środowiska zamieszkania stanowi główne wyzwanie dla lokalnej polityki społecznej. Szereg działań rehabilitacyjnych, w tym lubelski Program Inicjatyw Lokalnych udowodniły, że współdziałanie miasta z mieszkańcami i właścicielami może stanowić podstawę budowania trwałych procesów poprawy przy racjonalnym poziomie kosztów publicznych i prywatnych. W interesie miasta leży poszerzanie zasięgu tych procesów, a w przyszłości objęcie nimi także wszystkich osiedli wielorodzinnych. Średnie standardy budownictwa mieszkaniowego poprzedniej epoki charakteryzowały się dość niskim poziomem jakości przestrzeni wspólnej i publicznej, co wywołało szereg problemów społecznych. Zaległości w budowie infrastruktury społecznej osiedli wymagają pilnych interwencji w wielu punktach miasta. Osłabienie tendencji migracyjnych w ostatnich latach stwarza dogodne warunki do wprowadzenia priorytetu działań nad poprawą istniejących zasobów mieszkaniowych, kosztem części działań na rzecz budowy nowych mieszkań.

Nawarstwienie się zmian politycznych, cywilizacyjnych, systemowych i społecznych stwarza okazję do eliminacji skutków dotychczasowych zaniedbań i do wykorzystania wszystkich potencjalnych walorów miasta. Działania ostatnich dziewięciu lat zapoczątkowały wiele istotnych zmian, wskazując kierunek rozwoju jakościowego miasta. Studium niniejsze stanowi usystematyzowanie tych tendencji i wskazuje na aspekty niezbędne do dalszego harmonijnego rozwoju. Zasada zrównoważonego rozwoju została w nim przyjęta jako podstawa metodyczna, regulująca współzależności między poszczególnymi elementami życia miasta. Przemawia ona również za otwartym traktowaniem niniejszego opracowania – z zachowaniem elastyczności niezbędnej przy tak szybko zachodzących zmianach uwarunkowań.

1. METODA STRATEGII PRZYJĘTA W OPRACOWANIU STUDIUM

1.1. STRATEGIA ROZWOJU A ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Zauważalne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym następują w długich okresach czasu. Główną ich przyczyną jest ruch inwestycyjny, zarówno na terenie miasta, jak też w jego najbliższym otoczeniu. Inwestycje oznaczają jednocześnie rozwój gospodarczy. Stąd też, rozwój i zagospodarowanie przestrzenne miasta stanowią dwie nierozerwalne kwestie – wymagające działań wspomagających i regulacyjnych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (gminy), przewidziane ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku przewiduje uwzględnienie programów rządowych (centralnych i wojewódzkich) oraz regionalnych przewidzianych do realizacji na obszarze opracowania. Praktycznie mała liczba programów nie stanowi dostatecznej podstawy do wnioskowania o rozwoju miasta. Stworzenie takiej podstawy jest możliwe poprzez opracowanie kompleksowej strategii rozwoju miasta. Strategia określa, nie tyle komplet programów działania, ile mechanizm wspomagania rozwoju. Określa hierarchiczne cele rozwoju i jednocześnie zagospodarowania przestrzennego

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne miasta są wzajemnie sprzężone. Każde materialne działanie gospodarcze jest ważne przestrzennie. Praktycznie jednak najważniejsze są przedsięwzięcia inwestycyjne i kondycja ekonomiczna wszelkich użytkowników miasta. Te dwie cechy rozwoju gospodarczego bezpośrednio kształtują zagospodarowanie przestrzenne i dynamikę jego zmian. Z kolei zagospodarowanie przestrzenne jest jedną ze składowych cech rozwoju. Od sposobu zagospodarowania, w tym ładu przestrzennego, zależy sprawność funkcjonowania miasta.

Długofalowy charakter zmian i ich bezwładność w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru miasta wskazują na potrzebę podejścia strategicznego do studium. W takim ujęciu istniejące programy centralne i wojewódzkie w sferze publicznej nie mogą być wystarczającą podstawą opracowania choćby ogólnej koncepcji zagospodarowania przestrzennego. Ponadto sfera rynkowa, zajmująca coraz więcej miejsca w całokształcie działalności gospodarczej, nie jest obowiązana do określania własnych zamierzeń rozwojowych. Natura rynku nie pozwala firmom na wiarygodne określanie programów. Nie jest więc celowe ani praktycznie możliwe bierne oparcie studium na zbiorach luźnych programów sfery gospodarki publicznej (państwowej i samorządowej).

Opracowanie studium wymaga więc podejścia aktywnego do rozwoju gospodarczego. Polega to na stworzeniu pewnej kompleksowej koncepcji rozwoju miasta, uwzględniającej wszystkie sfery motywów działania i mechanizm rynkowy, koegzystujący z gospodarką opartą na budżetach publicznych.

1.2. UZASADNIENIE PODEJŚCIA STRATEGICZNEGO

Strategia rozwoju z natury określa działania kompleksowo wspomagające rozwój. Nie zastępuje rynku, a jedynie uzupełnia jego luki i niesprawności funkcjonowania. Jest to tym

rozleglej potrzebne, im bardziej rynek odczuwa brak kapitału i niedorozwój sektora prywatnego.

Rynek funkcjonuje poprzez konkurencję istniejącą nie tylko między jednostkami gospodarczymi. Ujawniają się naturalne konflikty między:

- interesami jednostki gospodarczej a racjami gospodarki miasta jako całości,
- interesami prywatnymi a interesem publicznym,
- racjami doraźnymi a długofalowymi,
- rozwojem ekonomicznym a orientacją opartą na wartościach pozaekonomicznych w tym: ekologicznych, funkcjonalnych, estetycznych, kulturowych i innych.

Strategia ma za zadanie łagodzenie tych konfliktów, pozostawiając jedynie mechanizmy konkurencji niezbędne do utrzymania dogodnych warunków lokalnego rozwoju mechanizmów rynkowych. Rynek z natury nie respektuje zasad ładu przestrzennego. Potrzebne jest więc zabezpieczenie przestrzeni przed jego żywiołowością. Jest to możliwe poprzez strategiczne podejście do wspomagania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.

Funkcją podejścia strategicznego do wspomagania rozwoju miasta i jego zagospodarowania przestrzennego jest zabezpieczenie:

- racji globalnych nad cząstkowymi,
- racji długofalowych nad interesami doraźnymi,
- koordynacji motywów ekonomicznych z pozaekonomicznymi.

1.3. METODYKA OPRACOWANIA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lublina zawiera koncepcję rozwoju wraz z najważniejszymi przedsięwzięciami rozwojowymi. Całość opracowania została ułożona w formie zintegrowanej strategii rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta. W opracowaniu dokumentu studium uwzględniono jedenaście podstawowych dziedzin, w których wskazano problemy oraz potencjały rozwojowe, jako wyniki diagnozy, charakteryzujące stan wyjściowy do przewidywanych w przyszłości zmian w strukturze gospodarczej oraz w zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to pierwszy merytoryczny etap opracowania.

Drugim etapem jest pomocnicze opracowanie scenariuszy przyszłości miasta, w tym scenariusza opartego na maksymalnym działaniu zagrożeń rozwoju i ładu przestrzennego oraz scenariusza szans. Obydwa scenariusze uwzględniają uwarunkowania rzeczywiste i zakładane na przyszłość. Są to uwarunkowania wewnętrzne, czyli występujące w mieście lub w jego sąsiedztwie. Są też uwzględnione uwarunkowania szeroko rozumianego otoczenia regionalnego, krajowego i międzynarodowego. Obydwa scenariusze są załącznikiem do treści podstawowych. Stanowią podstawę wyboru celów rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta. Ponadto opracowano w formie scenariuszowej dwa warianty rozwoju miasta, to znaczy wariant minimalny i maksymalny. One są także traktowane, podobnie jak scenariusze zagrożeń i szans, jako treść pomocnicza i stanowią kolejny załącznik do dokumentu studium.

Zasadniczym i najbardziej trwałym elementem studium jest czteroszczeblowy układ celów, stanowiących istotę strategii. W tym układzie określony został cel generalny, cele warunkujące jego sukcesywne osiąganie oraz dwa poziomy celów w jedenastu dziedzinach działań strategicznych, w tym: funkcji wyższego rzędu, restrukturyzacji funkcjonalno-

przestrzennej obszaru miasta, środowisk przyrodniczego i kulturowego, infrastruktury społecznej, rekreacji, obsługi turystyki, rolnictwa, bazy ekonomicznej miasta, komunikacji, innych działów infrastruktury technicznej.

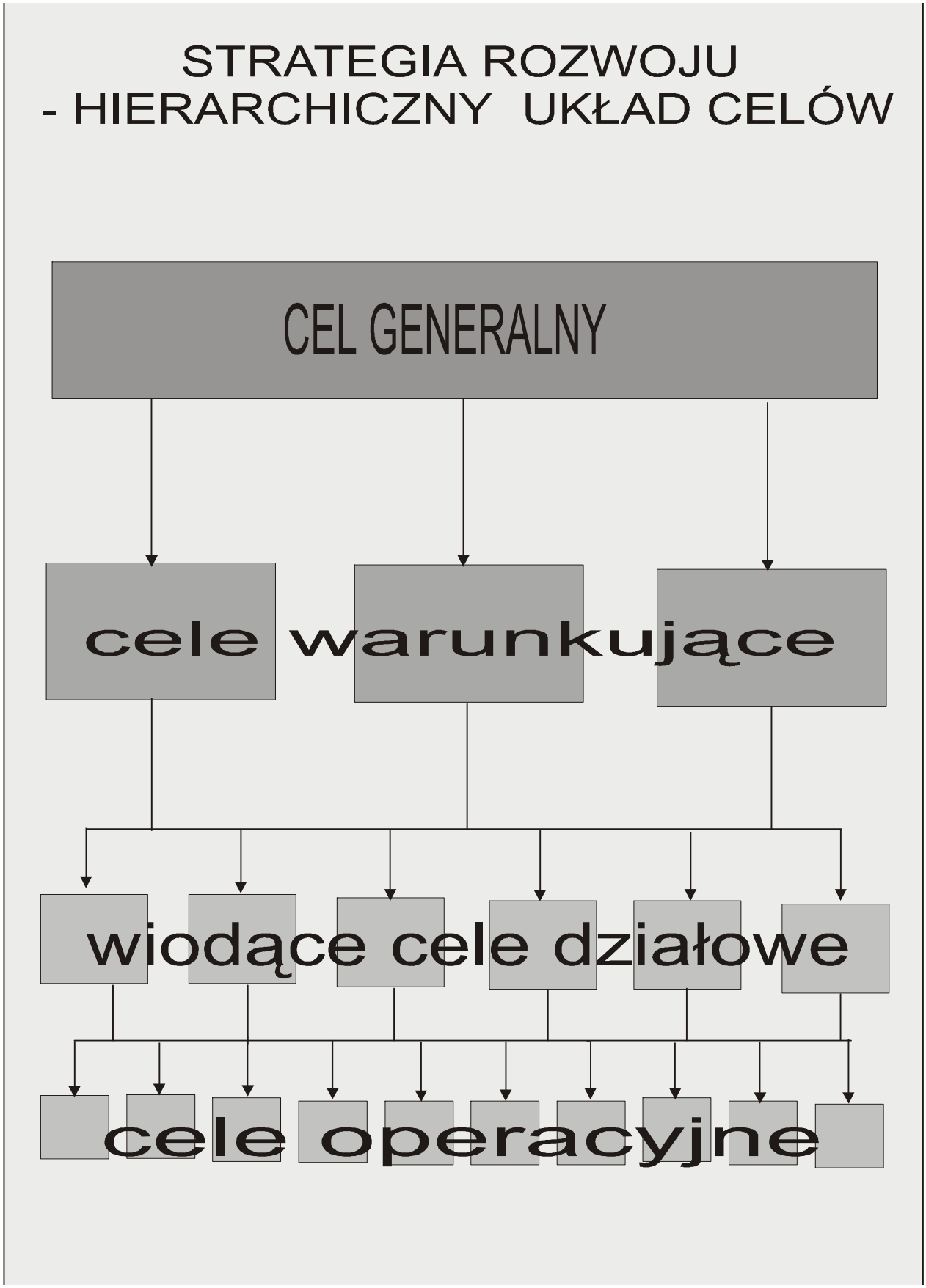
Dwa poziomy celów działowych tworzą możliwość elastycznego dostosowywania szybko zmiennych celów niższego rzędu do zmieniających się uwarunkowań przy możliwości zachowania aktualności celów ogólniej sformułowanych.

Najbardziej obszernym elementem dokumentu są programy działań strategicznych zamieszczone w poszczególnych dziedzinach i odpowiadające celom operacyjnym. Zbiór zaproponowanych działań operacyjnych, odnosi się zarówno do wspomagania rozwoju gospodarki miasta, jak też do przekształceń w jego strukturze przestrzennej. Zaproponowany zestaw działań nie może być traktowany jako zbiór domknięty (pełny). Operacyjne elementy strategii nie powinny więc być przedmiotem równoczesnego uchwalania i pełnego podejmowania wdrożeń wraz z akceptowanym przez Radę Miejską zestawem celów. Strategia rozwoju i zagospodarowania miasta, wyrażona w układzie celów pełni rolę nadrzędną wobec elementów operacyjnych, którymi są programy i fragmentaryczne koncepcje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

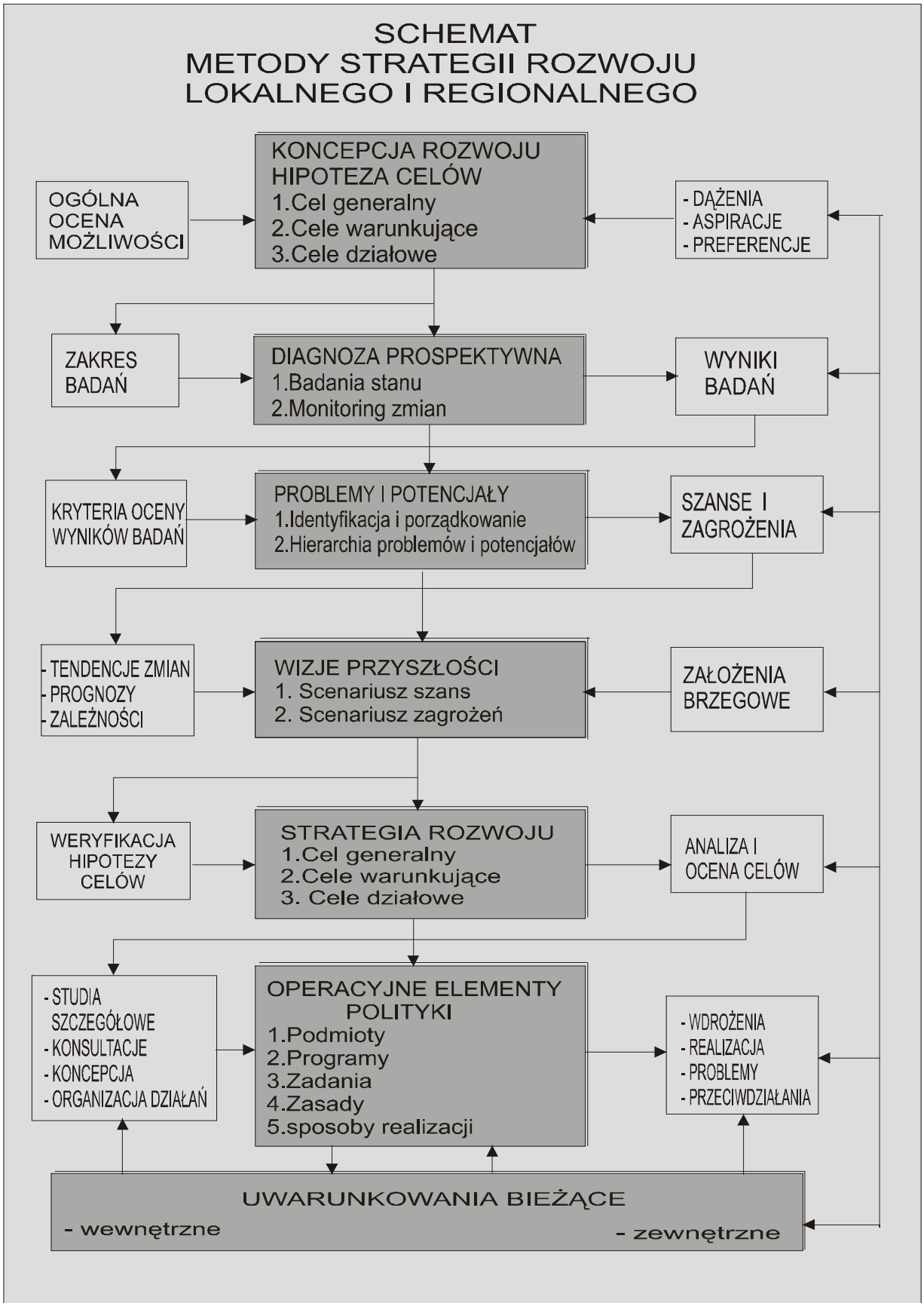
Wielopunktowe opisy programowe są uzasadnione powiązaniami poszczególnych działań z innymi elementami strategii. Odnoszą się do oczekiwanych korzyści wyrażonych w celach, do znaczenia we wdrażaniu innych programów oraz do adresatów, którzy powinni lub mogą je realizować. Przedstawione opisy programów w żadnej mierze nie powinny być traktowane jako dokumentacja przedsięwzięć organizacyjnych, czy też inwestycyjnych. Stanowią jedynie zarysowane zapowiedzi działań wymagających dalszych wieloetapowych prac programowych i projektowych. Często wiele działań elementarnych jest opisanych w jednym programie zbiorczym dla całego miasta. Dalsze prace powinny konkretyzować przedsięwzięcia elementarne, zbiorczo opisane na przykład w infrastrukturze technicznej.

Metoda strategii w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest najczęściej stosowana w strategiach rozwoju lokalnego i regionalnego. W tym przypadku integruje zagadnienia wspomagania rozwoju z potrzebnymi przedsięwzięciami przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym. Integracja zagadnień rozwoju i zagospodarowania przestrzennego jest uzasadniona wieloma względami, w tym brakiem programów gospodarczych administracji państwowej na terenie miasta. Integracja koncepcji rozwoju i zagospodarowania przestrzennego w formie strategii jest także niezbicie uzasadniona koniecznością ścisłej koordynacji działań w obydwu sferach zagadnień. W przyszłości możliwe są wszelkie modyfikacje metodyczne oraz odnoszące się do zakresu planowania strategicznego, prowadzonego przez administrację samorządową Lublina.

Rys.1


STRATEGIA ROZWOJU
- HIERARCHICZNY UKŁAD CELÓW
CEL GENERALNY
cele warunkujące
wiodące cele działowe
cele operacyjne

Rys.2


SCHEMAT
METODY STRATEGII ROZWOJU
LOKALNEGO I REGIONALNEGO
OGÓLNA OCENA MOŻLIWOŚCI
KONCEPCJA ROZWOJU
HIPOTEZA CELÓW
1.Cel generalny
2.Cele warunkujące
3.Cele działowe
- DĄŻENIA
- ASPIRACJE
- PREFERENCJE
ZAKRES BADAŃ
DIAGNOZA PROSPEKTYWNA
1.Badania stanu
2.Monitoring zmian
WYNIKI BADAŃ
KRYTERIA OCENY WYNIKÓW BADAŃ
PROBLEMY I POTENCJAŁY
1.Identyfikacja i porządkowanie
2.Hierarchia problemów i potencjałów
SZANSE I ZAGROŻENIA
- TENDENCJE ZMIAN
- PROGNOZY
- ZALEŻNOŚCI
WIZJE PRZYSZŁOŚCI
1. Scenariusz szans
2. Scenariusz zagrożeń
ZAŁOŻENIA BRZEGOWE
WERYFIKACJA HIPOTEZY CELÓW
STRATEGIA ROZWOJU
1.Cel generalny
2.Cele warunkujące
3. Cele działowe
ANALIZA I OCENA CELÓW
- STUDIA SZCZEGÓŁOWE
- KONSULTACJE
- KONCEPCJA
- ORGANIZACJA DZIAŁAŃ
OPERACYJNE ELEMENTY POLITYKI
1.Podmioty
2.Programy
3.Zadania
4.Zasady
5.sposoby realizacji
- WDROŻENIA
- REALIZACJA
- PROBLEMY
- PRZECIWDZIAŁANIA
UWARUNKOWANIA BIEŻĄCE
- wewnętrzne
- zewnętrzne

1.4. GENERALNE ZASADY ROZWOJU MIASTA LUBLINA

1.4.1. Zasady oparte na uwarunkowaniach lokalnych i regionalnych

Rozwój miasta i zagospodarowanie jego obszaru są ściśle wzajemnie powiązane. Zmiany w strukturze funkcji miasta będą uzależnione w istotnym stopniu od stanu jego zagospodarowania przestrzennego, w tym od sposobu zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza rezerw terenowych i infrastrukturalnych. Z kolei dynamika zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest warunkowana zamożnością miasta (zasobnością kapitałową) jednostek gospodarczych, instytucji miejscowych oraz mieszkańców (gospodarstw domowych). Zamożność warunkuje aktywność inwestycyjną a przez nią, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Wspomaganie korzystnych zmian w gospodarce miasta i w jego zagospodarowaniu przestrzennym wymaga wskazania kilku generalnych zasad o znaczeniu strategicznym.

Pierwszą zasadą jest zachowanie równowagi między dynamiką rozwoju gospodarczego miasta a możliwościami poprawy ładu przestrzennego na jego obszarze. Poprawa ładu przestrzennego powinna następować w takich dziedzinach jak:

- środowisko przyrodnicze (ład ekologiczny i sanitarny),
- środowisko kulturowe,
- krajobraz miasta (ład estetyczny),
- warunki życia mieszkańców (ład społeczny, standardy wyposażenia miasta w infrastrukturę społeczną),
- warunki rozwoju gospodarki rynkowej i ekonomiki miasta (ład ekonomiczny),
- warunki sprawnego funkcjonowania poszczególnych dziedzin działalności społecznej i gospodarczej na terenie miasta (ład funkcjonalny).

Drugą zasadą jest utrzymanie preferencji rozwoju miasta w aspekcie jakościowym nad dalszą koncentracją osadnictwa i prostych - tradycyjnych form działalnosci gospodarczej. Dalszy wzrost wielkości Lublina przy utrzymaniu dotychczasowej struktury funkcji gospodarczych i społecznych może prowadzić do pogłębiania się niekorzystnych relacji między doraźnymi korzyściami inwestorów a długofalowymi problemami miasta, przeważnie pozostającymi do rozwiązania w sferze komunalnej (bariera terenowa, infrastrukturalna, czy na przykład wynikająca z niedoborów wody). Strategiczny rozwój Lublina powinien więc być radykalnie ukierunkowany na przemiany jakościowe, w tym strukturalne, podwyższające standardy życia i możliwości dalszego rozwoju funkcji wyższego rzędu.

Trzecią zasadą usprawniania rozwoju Lublina jest tworzenie aglomeracyjnego układu osadniczego wokół miasta. Niepohamowany – obiektywny proces koncentracji przestrzennej ludności i firm w Lublinie może być „przerzucony" na sześć promieniście rozłożonych miast satelitarnych w niedalekiej odległości od ośrodka centralnego. W ten sposób Lublin pozbędzie się zagrożeń a ośrodki satelitarne zyskają czynniki miastotwórcze i wzmocnienie lokalnej bazy ekonomicznej.

Czwartą zasadą jest ekologizacja rozwoju miasta, wynikająca z powszechnie obowiązującej zasady ekorozwoju. Zasada ekologizacji znajdzie wyraz w urządzaniu tzw. „zielonej strefy" wokół Lublina, czyli green belt'u. Pozwoli to na zachowanie ciągłości ekologicznej miasta z jego szerszym otoczeniem przyrodniczym.

Piątą zasadą jest podnoszenie standardów miasta w różnych sferach życia.. Najważniejsze są standardy komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej oraz tereny dla funkcji publicznych, w tym terenów zielonych, handlowo-usługowych i usług wyższego rzędu. Jakość miasta określają też warunki aerosanitarne i udział terenów otwartych w strukturze przestrzennej miasta, w tym standardy terenów rekreacji codziennej. Osiąganie coraz korzystniejszych standardów w zagospodarowaniu przestrzennym Lublina będzie warunkowało jego atrakcyjność dla potencjalnych inwestorów zewnętrznych.

Szóstą zasadą jest utrzymanie selektywnego wspierania rozwoju funkcji miastotwórczych Lublina. Głównie dotyczy przedsiębiorczości (sfery rynkowej) jako bazy ekonomicznej miasta oraz wszelkich funkcji wyższego rzędu. Selektywność rozwoju, zapewniającą jak najkorzystniekjszy układ czynników miastotwórczych Lublina, można osiągać poprzez takie instrumenty jak system marketingu lokalnego i regionalnego.

Zasada marketingowej ofensywności miasta wobec inwestorów niezależnych jest ostatnią spośród wymienionych zasad wspomagania rozwoju opartego na uwarunkowaniach rzeczywistych – lokalnych i ustrojowych. Marketing miejski powinien być budowany co najmniej w dwóch zasadniczych aspektach, to znaczy jako marketing zewnętrzny skierowany do potencjalnych inwestorów z wizją obustronnych korzyści (dla firm i dla miasta) oraz jako marketing wewnętrzny, obejmujący system samoorganizacji lokalnej administracji samorządowej – zdolnej prowadzić nieustającą i coraz skuteczniejszą kampanię w zakresie marketingu zewnętrznego.

1.4.2. Zasady dostosowań rozwoju i zagospodarowania miasta do warunków integracji Polski z Unią Europejską

„Unionizację" polskiej przestrzeni, w tym także „unionizację" miast metropolitarnych, można określić kolejnym zbiorem ujednoliconych zasad wspomagania rozwoju i przekształceń strukturalnych. Z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju „Polska 2000 plus" można w uogólnieniu wskazać sześć kolejnych zasad wspomagania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego Lublina, wytyczających drogę wzrostu jego rangi na arenie krajowej i międzynarodowej.

Pierwszą jest zasada otwarcia miasta na kontakty zewnętrzne i adaptacji wszelkich osiągnięć cywilizacyjnych na gruncie lokalnym. Zasada ta implikuje konieczność usprawnień systemu komunikacji zewnętrznej i wewnętrznej miasta oraz tworzenie bazy kontaktów międzynarodowych w różnych dziedzinach życia. Wywołuje też zachowanie rezerw rozwoju funkcji, których wcześniej nie można było uwzględnić w programach strategicznych i w sposobie zagospodarowania przestrzennego.

Drugą zasadą unionizacji Lublina jest osiąganie jak najwyższej jego efektywności. Jest to zasada wzrostu kondycji bazy ekonomicznej oraz utrzymania na jak najwyższym poziomie ekonomiki sfery komunalnej i ekonomiki poszczególnych grup użytkowników. Oznacza to, że przemiany strukturalne w gospodarce miasta i przemiany społeczne powinny poprawiać relacje między ogólnymi korzyściami rozwoju i zagospodarowania przestrzennego a kosztami koniecznych likwidacji narastających problemów, jako „produktu ubocznego" ewentualnej ekstensywności i żywiołowości rozwoju, zwłaszcza wynikającego z obiektywnych mechanizmów rynkowych. Ewentualne zachodnioeuropejskie przedsięwzięcia gospodarcze w Lublinie muszą być poprzedzane w miarę realną wizją, znaczących korzyści ekonomicznych.

Trzecią zasadą unionizacji Lublina jest zachowanie wielostronnej czystości obszaru miasta. Zasada ta wywołuje potrzebę poprawy stanu środowiska przyrodniczego, warunków rekreacyjnych, atrakcyjności krajobrazu zurbanizowanego oraz czytelności komunikacyjnej, zwłaszcza dla przyjezdnych. Odnosi się głównie do działań w dziedzinie planowania przestrzennego, w tym kształtowania atrakcyjnych układów urbanistyczno-architektonicznych.

Podnoszenie atrakcyjności miasta polega także na jego zdolności do wprowadzania ciągłej innowacyjności w różnych dziedzinach życia. ***Innowacyjność jest współcześnie jedną z najważniejszych cech poziomu cywilizacyjnego. Należy ją uznać jako czwartą zasadę unionizacji Lublina***. Zachowanie tej zasady powinno mieć wyraz w strategicznym przygotowaniu regionalnego centrum przedsiębiorczości innowacyjnej, prowadzącej do ożywienia miejscowego zaplecza badawczego oraz zaplecza wdrożeń innowacji w sferze produkcji. Innowacyjność może mieć także wyraz w innych sferach życia miasta. Może obejmować oferty w życiu kulturalnym i naukowym, w sferze nowoczesnych form rekreacji i w unowocześnianiu form obsługi komunalnej.

Piątą zasadą dostosowania miasta do warunków unionizacji jest dywersyfikacja struktury gospodarczej i urozmaicanie form obsługi ludności. Zasada dywersyfikacji wszelkich istotnych strategicznie struktur jest dodatkowym, bardzo istotnym standardem w środowisku społecznym i gospodarczym. Między innymi prowadzi do wzbogacenia form realizacji wszelkich zainteresowań, w tym możliwości realizacji zainteresowań zawodowych.

Wreszcie ***szóstą zasadą jest konkurencyjność miasta na arenie miast europejskich o podobnej skali wielkości jak Lublin***. Zasada ta jest warunkowana wszystkimi poprzednio wymienionymi zasadami unionizacji. Osiąganie coraz wyższej konkurencyjności Lublina powinno mieć znaczenie w zakresie pozyskiwania inwestorów w dziedzinie funkcji wyższego rzędu.

Respektowanie wymienionych zasad w tym punkcie warunkuje osiąganie wyznaczonych celów strategicznych rozwoju i zagospodarowania przestrzennego Lublina. Powinny one być uwzględnione w doborze celów i formułowaniu programów działania oraz w koncepcji przestrzennego zagospodarowania miasta.

2. ROK 2010 – WIZJA MIASTA

Punktem wyjścia dla określenia strategii i kierunków rozwoju Lublina jest zarysowanie wizji miasta w przyszłości, czerpiącej z jego wielowiekowej tradycji, a wyznaczonej zarówno ambicjami jego mieszkańców jak i możliwościami przekształceń do zrealizowania w przewidywalnym terminie. Przyjęta cezura do 2010 roku, przy tempie zachodzących zmian, jak i w perspektywie przewidywalnych działań, wydaje się terminem wystarczająco odległym na zarysowanie długookresowych trendów strategicznych, ale też wystarczająco bliskim, by realistycznie prognozować konkretne działania operacyjne.

W roku 2010 należy oczekiwać, że Polska będzie już pełnoprawnym członkiem NATO i Unii Europejskiej, można także mieć uzasadnione nadzieje, że Litwa, Ukraina, Słowacja i kraje bałkańskie będą poważnie zaawansowane w procesie integracji europejskiej – jako członkowie UE, lub co najmniej jako jej poważni partnerzy. Mniej obliczalna w tej perspektywie jest sytuacja Białorusi i Rosji. W tym kontekście wyraźnie rysują się perspektywy dla Lublina – jako miasta predysponowanego historycznie i geograficznie do odegrania ważnej roli ośrodka euroregionalnego – pośredniczącego w kontaktach z Ukrainą, zaangażowanego w proces integracyjny „drugiej fali" rozszerzenia struktur europejskich o kraje bałkańskie wraz z Ukrainą i o kraje nadbałtyckie, a leżącego w paśmie kontaktów bałtycko–czarnomorsko–bałkańskich, których rozwoju należy się spodziewać. Oznaczać to będzie wyraźne ożywienie kontaktów zewnętrznych Lublina, wzrost liczby przyjezdnych, zwłaszcza z dalszych rejonów Polski i Europy oraz wzmożoną wymianę towarową.

Sprostanie tym oczekiwaniom wymagać będzie istotnej **poprawy układu funkcjonalnego miasta**, zwłaszcza w sferach związanych z jego **obsługą komunikacyjną**. Konsekwencją otwarcia miasta na kontakty zewnętrzne powinno być **ożywienie działalności gospodarczej** z jednoczesnym **wykształceniem profilu oferty towarów i usług,** dostosowanego do specyfiki regionu i osadzonego w kontekście konkurencji oraz komplementarności międzyregionalnej. Atrakcyjność gospodarcza Lublina wiązać się będzie z **ukształtowaniem korzystnego wizerunku miasta**, który polega zarówno na jego walorach estetycznych i przestrzennych, wielostronnych aspektach jakości życia oraz renomie miasta jako centrum kulturalnego i naukowego.

2.1. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Dotychczasowe relacje zewnętrzne miasta zdominowane były przez kontakty regionalne o dość niskich standardach jakościowych – zmiana skali tych kontaktów i rozszerzenie zasięgu wymaga znacznej rozbudowy oferty komunikacyjnej, zarówno pod kątem zwiększenia ilości środków komunikacji, komfortu korzystania i wyposażenia w usługi towarzyszące. Wzrośnie znaczenie rejonu dworca kolejowego i wszystkich innych miejsc związanych z obsługą przyjezdnych, a sposób ich zagospodarowania będzie odgrywał istotne znaczenie w kształtowaniu image miasta w oczach gości.

Do 2010 roku w najbliższej okolicy Lublina powinien powstać międzynarodowy **port lotniczy** – pasażersko-towarowy (umożliwiający transport żywności o krótkich terminach przydatności do spożycia), oraz **autostrady** i/lub **drogi ekspresowe** o znaczeniu międzynarodowym. **Sieć kolejowa** o standardach EURO-CITY powinna zapewniać szybkie połączenia z innymi ważnymi ośrodkami Polski i Europy Środkowej (wśród nich

najważniejsze to: Kijów, Lwów-Odessa, Kraków-Bratysława, Białystok-Wilno, Łódź/Poznań-Berlin, Warszawa-Gdańsk/Szczecin).

Regionalna sieć komunikacji kolejowej i autobusowej powinna zapewnić obsługę wszystkich ośrodków lokalnej sieci osadniczej, wzmacniając jednocześnie znaczenie Lublina jako centrum regionalnego – przy czym ważne jest zapewnienie sprawnych połączeń między alternatywnymi formami transportu (kolej/samolot/samochód/autobus) i komplementarności powiązań regionalnych, krajowych i międzynarodowych, co jest zgodne z zasadami międzynarodowej organizacji transportu.

Oznacza to konieczność wykształcenia, w rejonie obecnego dworca PKP, ważnego **węzła przesiadkowego**, dobrze skomunikowanego z systemem komunikacji miejskiej i z portem lotniczym, łączącego komunikację regionalną z dalekobieżną, a jednocześnie autobusową z kolejową. Wymogi obsługi kontaktów zewnętrznych predysponują ten obszar miasta do przekształcenia na centrum biznesowe i wymagają szczególnej dbałości o zapewnienie wysokiej jakości przestrzennej. Proces przekształceń będzie prawdopodobnie długotrwały, ale w rozpatrywanym okresie powinien zostać na tyle zdefiniowany i zaawansowany, by zmienić zasadniczo funkcjonowanie i wizerunek miejsca.

Spełnienie wymogów obsługi miasta wiąże się z realizacją głównego układu **obwodnicy miejskiej**, zapewniającej połączenie wszystkich dzielnic miasta i dróg wylotowych. Ten element układu komunikacyjnego miasta nie tylko polepszy obsługę miasta i jego dostępność dla przyjezdnych, ale także stworzy warunki dla odciążenia dotychczasowych dróg tranzytowych i zwiększy zdolność elastycznego kierowania potoków ruchu. Drugim ważnym elementem funkcjonowania miasta jest układ **„małej" obwodnicy śródmiejskiej** i poprawa układu ulic dojazdowych do centrum, wraz z ich wyposażeniem w odpowiednią ilość parkingów. Oba elementy wchodzą częściowo w zakres przebudowy rejonu dworca. Poprawa obsługi komunikacyjnej centrum miasta powinna doprowadzić do stanu, który zapewni łatwy dostęp do jego oferty usługowej, a jednocześnie ograniczy uciążliwość ruchu kołowego i doprowadzi do redukcji ilości pojazdów parkujących na ulicach.

2.2. OŻYWIENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Jest w istocie prostą konsekwencją wzrostu kontaktów międzyregionalnych i międzynarodowych – czyli będzie następstwem zarówno procesu normalizacji politycznej, jak i realizacji wymienionych wyżej połączeń komunikacyjnych. Istnieją realne szanse, by do roku 2010 Lublin stanowił **centrum biznesowo–ekonomiczne** w stosunku do Ukrainy (i, być może, Białorusi), porównywalne z obecną rolą Poznania, Wrocławia czy Szczecina w kontaktach gospodarczych z Niemcami. Co więcej, gwarancje stabilności gospodarczej przemawiać powinny za lokowaniem w Lublinie znaczących przedstawicielstw firm międzynarodowych zainteresowanych rozwojem wymiany wschodniej. Stanowić to będzie zasadniczą zmianę w realiach gospodarczych miasta i regionu.

Przełożenie powyższego procesu na wzrost zamożności regionu wymaga prowadzenia intensywnej **polityki regionalnej**, wykorzystującej analizy potencjalnych rynków zbytu w relacji do lokalnego potencjału gospodarczego i jego konkurencyjności. Należy więc oczekiwać, że powstaną regionalne kompleksy gospodarcze – „technopole" o profilach specjalności opartych o już istniejące zakłady i zaplecze naukowe, a obejmujących :

- rolnictwo i przemysł przetwórczy ukierunkowany na produkcję żywności metodami ekologicznymi wraz z produkcją maszyn i środków chemicznych dla rolnictwa,

- medycynę, farmakologię, produkcję sprzętu medycznego wraz z kompleksem usług medycznych i profilaktycznych oraz turystyką zdrowotną,
- przemysł motoryzacyjny i lotniczy wraz z całym zespołem produkcji pomocniczej.

W tym kontekście wyraźnie wzrośnie **ranga ośrodków akademickich** Lublina, jako głównego źródła wysoko kwalifikowanych specjalistów, niezbędnych do obsługi wymiany gospodarczej i do zapewnienia bieżącej aktualizacji ofert produkcyjnych i usługowych. Współpraca uczelni z sektorem gospodarczym powinna zapewnić środki wystarczające na odrobienie zaległości inwestycyjnych zaplecza technicznego uczelni i stworzenie warunków korzystnej selekcji kadr naukowych. Specjalistyczne środowiska akademickie będą miały istotny wpływ na **wykształcenie profilu regionalnej oferty produkcyjno–usługowej**, zapewniając producentom możliwości wprowadzania innowacji, rozwoju i wysokiego poziomu technicznego, a także wykształcanie korzystnych relacji społecznych. Tak ścisłe kontakty naukowo–gospodarcze przemawiają za utrzymaniem bliskich relacji przestrzennych kompleksów uczelnianych z organizmem miejskim.

Do 2010 roku powinna nastąpić widoczna **poprawa obsługi mieszkańców**, poprzez rozbudowę dzielnicowych ośrodków usługowych, i rozszerzenie oferty usług w całym mieście, a ponadto wykształcenie znaczącej **oferty usług turystycznych** – głównie w śródmieściu. Stanowi to korzystne warunki do rozwoju drobnej i średniej przedsiębiorczości i powstania znaczącej oferty miejsc pracy – także w zespołach mieszkaniowych. Wzrost zamożności mieszkańców powinien wywołać korzystną koniunkturę dla usług rekreacyjnych i kulturalnych. Takie formy działalności gospodarczej, dotychczas słabo rozwinięte, mogą stanowić istotny element oferty gospodarczej miasta, wykorzystując jego potencjał zawarty w walorach przyrodniczych i kulturowych. Pewnym zagrożeniem dla przedsiębiorczości w drobnej skali jest nieuniknione powstanie wielkokubaturowych ośrodków handlowych. Jednak jeśli ich lokalizacje i skala podlegać będą regulacjom planistycznym, możliwe jest zachowanie właściwych proporcji funkcjonalnych, zwłaszcza przy zastosowaniu zróżnicowania oferty handlowej i usługowej.

W rozpatrywanym przedziale czasowym zasadne jest oczekiwanie istotnej intensyfikacji **inwestycji budowlanych**. Obniżenie inflacji poniżej 10% i oczekiwany wzrost dochodów gminy, w połączeniu ze wzrastającymi potrzebami społecznymi i spodziewanym wzrostem, zamożności stworzą korzystne warunki ekonomiczne dla rynku budowlanego – porównywalne w skutkach z sytuacją z lat 1890–1910, kiedy to powstała zasadnicza tkanka urbanistyczna większości miast europejskich. Tendencja uzasadnia daleko idące oczekiwania zmian w strukturze miasta. Ukierunkowanie aktywności inwestycyjnej jest zasadniczym zadaniem studium i następujących po nim opracowań planistycznych.

2.3. POPRAWA WIZERUNKU MIASTA

Zawarte wyżej elementy wizji łączą się w sposób organiczny z kwestią wizerunku miasta – zasadniczą dla jego wiarygodności i atrakcyjności dla inwestorów zewnętrznych, ale także podstawową dla jakości życia mieszkańców. W pojęciu tym zawierają się nie tylko względy estetyczne. Dotyczy ono syntezy ocen mieszkańców i osób przyjezdnych, a nawet opinii zewnętrznej, funkcjonującej w zdaniach obiegowych, wygłaszanych przez osoby, które może nawet nigdy w mieście nie były. Opinie wykształcane są na podstawie wielu różnych elementów – związanych przede wszystkim z ogólną organizacją życia w mieście, z jego żywotnością kulturową, stanem zadbania domów i przestrzeni publicznych, schludnością miasta, łatwością poruszania się i wielu innych, nie zawsze uświadomionych czynników,

które przesądzają o akceptacji miejsca, lub o jego odrzuceniu. Lublin stoi przed wyzwaniem takiego przekształcenia swego wizerunku, by znaleźć się w grupie miast europejskich średniej wielkości, o bogatym dziedzictwie historycznym i dużej atrakcyjności kulturowej, które określa się obecnie terminem „miast drugiej szansy" – jako ośrodki wykorzystujące post–industrialny model rozwoju. Przykładami ośrodków są, m.in. Edynburg, York na Wyspach Brytyjskich, Nancy, Montpellier, Avinion we Francji, szereg średnich miast niemieckich, Toledo i Barcelona w Hiszpanii, czy Turku w Finlandii. Warunkiem takiego awansu Lublina jest przeniknięcie wszelkich działań rozwojowych świadomością wartości jego historii i respektu dla jego krajobrazu kulturowego.

Zachowanie historycznej zabudowy śródmieścia, która ma najistotniejsze znaczenie dla **tożsamości** może stać się jednym z istotnych walorów Lublina, nie tylko jako podstawy dla rozwoju turystyki, ale także jako czynnika budującego poczucie lokalnej wspólnoty interesów. Nie sposób założyć wzrostu rangi miasta bez doprowadzenia jego śródmieścia do stanu na tyle dobrego, by spełniało ono współczesne wymogi wyposażenia i standardu technicznego, a jednocześnie świadczyło swoim wyglądem o bogatej historii miasta. W takiej wizji należy więc założyć, że zaniedbania remontowe ostatnich dziesięcioleci zostaną w pełni nadrobione, a śródmieście Lublina, zwłaszcza Stare Miasto wypełnione będzie istniejącą zabudową niemal w pełni zrewaloryzowaną, a ulice, place, parki miejskie ulegną pełnej modernizacji i rewaloryzacji. Należy podkreślić, że przyjęcie tej wizji oznacza potrzebę ustalenia **tempa prac remontowych** podejmowanych przez samorząd – zarówno w odniesieniu do modernizacji i aranżacji przestrzeni publicznych, jak i do remontów kubaturowych zasobów komunalnych zlokalizowanych w śródmieściu.

Podkreślić należy fakt, że pełnej rewaloryzacji zabudowy towarzyszyć winno zachowanie tradycyjnej wielofunkcyjności kamienic śródmiejskich – z zachowaniem połączenia funkcji komercyjnych i mieszkalnych, z dużym udziałem obiektów i lokali o funkcjach kulturalno–społecznych. Wszelkie nowe obiekty w śródmieściu powinny zostać dostosowane do tradycji budowlanej ich sąsiedztwa. Zmiany w śródmieściu obejmą więc raczej stan jakości zabudowy, oraz oczywiste uzupełnienia w lukach tkanki miejskiej, natomiast nie powinny zasadniczo zmienić skali i charakteru zabudowy. Obszary o znaczniejszych przekształceniach, które już obecnie można określić to: otoczenie nowopowstającej ul. Mościckiego, teren pomiędzy trasą W-Z a wzgórzem Czwartek – ważny dla uporządkowania otoczenia Starego Miasta i dla jego funkcjonowania w układzie śródmiejskim, a przede wszystkim rejon Placu Dworcowego, gdzie brak jest istotnych ograniczeń konserwatorskich. Tu konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian układu komunikacyjnego pozwala na wykształcenie enklawy nowej zabudowy o odmiennym, mniej historycznym charakterze przestrzennym – ale jej znaczenie dla prestiżu miasta będzie nadzwyczaj istotne.

Rozmiary części historycznej miasta i układ uliczny pozwolą na stopniowe wprowadzanie ruchu pieszego i rowerowego, z koniecznym zapewnieniem dobrej dostępności dla dojazdów samochodowych i możliwości parkowania, ale też z ograniczeniem zarówno wielkości pojazdów i tendencji do wykorzystania ulic śródmieścia do ruchu przelotowego między dzielnicami miasta. Oznacza to stopniowe zwężanie pasm jezdnych ulic śródmiejskich na rzecz poszerzania chodników i wyznaczania pasm postojowych. Zmiany powinny sprzyjać wzmocnieniu funkcji społecznych i kulturowych śródmieścia.

Warunki widokowe związane z rzeźbą terenu i wynikającymi stąd ekspozycjami (także z głównych tras komunikacyjnych) przesądzają o konieczności starannego kształtowania sylwetek zabudowy miejskiej, a szczególnie ochrony krajobrazu śródmieścia i sylwetki charakterystycznego układu wież, podkreślanych kompleksami zieleni parkowej, zwartości

i zróżnicowania wynikłych z naturalnego ukształtowania terenu. Przemawia to za rezygnacją ze stosowania wysokiej zabudowy, która mogłaby kolidować ze skalą historycznych dominant. Obserwowana od kilku lat tendencja do stosowania dość zwartej, niskiej i średniej zabudowy o dachach krytych dachówką powinna być kontynuowana, by z czasem doprowadzić do eliminacji licznych kolizji widokowych i uporządkowania wizerunku miasta. Należy dążyć do tego, by śródmieście odzyskało widok dominujący we wszystkich panoramach i widokach – ze względu na specyficzne zróżnicowanie sylwetki i wyżynne położenie. Efekt nie będzie możliwy do osiągnięcia w rozpatrywanym okresie, gdyż skala zabudowy osiedlowej rozlegle i trwale naruszyła właściwe relacje widokowe, natomiast realne jest wytworzenie zasad zabudowy, zmierzających stopniowo do korzystnych zmian widokowych i likwidacji elementów degradujących.

Obszary gęstej, lecz niewysokiej zabudowy pochodzącej z końca XIX i pierwszej połowy XX wieku, występujące wokół śródmieścia uzyskują w tym kontekście korzystne warunki do zachowania i modernizacji tradycyjnej zabudowy, bez narażenia na zasadnicze przekształcenia struktury urbanistycznej. Zapoczątkowany proces rehabilitacji dzielnic powinien doprowadzić do zasadniczej poprawy jakościowej (zwłaszcza ich zamożności), przy zachowaniu specyficznych walorów lokalnych. Podkreślić należy fakt, że modernizacja istniejącej zabudowy tych dzielnic już obecnie jest postrzegana jako jeden z najtańszych sposobów poprawy warunków życia.

Trudne jest natomiast określenie przyszłego stanu przekształceń obecnej zabudowy osiedlowej. Możliwa jest zarówno ich humanizacja drogą stopniowych ulepszeń z likwidacją swoistej monotonii estetycznej i poprawą ich kontekstu ekologicznego, jak i proces degradacji – zarówno technicznej i społecznej. W rozpatrywanym tutaj nastąpi niewątpliwie rozstrzygnięcie kwestii, które zależeć będzie w dużej mierze od ogólnych uwarunkowań prawnych, od lokalnej polityki mieszkaniowej i rozwoju ekonomicznego. Rozległość zabudowy osiedlowej sprawia, że kwestia ta może okazać się kluczowa dla kształtowania warunków życia w Lublinie i dla wizerunku miasta. Skala osiedli prefabrykowanych, mieszczących obecnie około 60% zasobów mieszkaniowych przesądza o tym, że podjęcie rehabilitacji zabudowy jest w istocie koniecznością. Niewątpliwie łatwiejsza będzie modernizacja budynków i zespołów, których wysokość nie przekracza pięciu kondygnacji, a więc w dalszej perspektywie możliwe jest stopniowe zmniejszanie skali zabudowy osiedli metodą stopniowego zastępowania budynków jedenastokondygnacyjnych nowymi kompleksami niższej zabudowy o programie mieszkalno–usługowym, a tym samym nastąpi eliminowanie kolizji krajobrazowych, zwiększenie spójności tkanki miejskiej i zapewnienie wielofunkcyjnej struktury użytkowania.

Procesowi temu towarzyszyć powinno urządzanie terenów zielonych w osiedlach i wokół nich – zwłaszcza w wąwozach. Warunki terenowe sprzyjają temu, by Lublin utrzymał i wzmocnił swój wizerunek jako **miasta pełnego zieleni**, oferującego mieszkańcom dobre warunki zdrowotne i rekreacyjne. Szczególnie istotna dla ekologii miasta jest zielona dolina Bystrzycy, w której już od dawna lokowane są główne obiekty sportowe i rekreacyjne. Zwiększenie atrakcyjności, poprzez urządzenie terenów nadrzecznych, a może nawet urządzenie Parku Centralnego z zalewem u ujścia Czechówki i dalszych zbiorników retencyjnych aż do doliny Ciemięgi, powinno zostać zrealizowane, lub co najmniej utrzymane jako docelowy zamysł poprawy warunków ekologicznych miasta. Równolegle należy oczekiwać zakończenia rewaloryzacji wszystkich zabytkowych zespołów parkowych i zapewnienia ciągłej pielęgnacji wraz z atrakcyjnym programem użytkowym, oraz realizacji i utrwalenia nowych parków międzyosiedlowych – głównie lokowanych w wąwozach. Działaniom powinno towarzyszyć urządzanie zieleni przyulicznej i przydomowej – jako

istotnej formy humanizacji przestrzeni miejskiej nie wymagającej nadmiernych inwestycji kapitałowych.

Wobec wyraźnej tendencji wykształcania zabudowy podmiejskiej w otaczających gminach, zasadne jest zachowanie wokół strefy zabudowanej, ale jeszcze w granicach administracyjnych miasta strefy ograniczonej lub zanikającej zabudowy, która będzie miała istotne znaczenie dla zapewnienia dobrych warunków klimatycznych, a z drugiej strony zapewni istotne dla samowystarczalności miasta tereny upraw rolnych lub ogrodniczych. Strefa taka mogłaby ponadto stanowić ochronę terenów rozwojowych, trudnych obecnie do identyfikacji.

Podstawowe przekształcenia miasta byłyby więc skierowane na poprawę jakości już istniejącej tkanki miejskiej – co jest o tyle uzasadnione, że skokowy rozwój ilościowy miasta dokonał się już w latach 70. i 80. kosztem dbałości o **spójność organizmu miejskiego**. Doprowadzenie świeżo zurbanizowanych terenów do stanu pełnowartościowej, wielofunkcyjnej tkanki urbanistycznej, z jednoczesnym likwidowaniem konsekwencji zaniedbań, wymaga zdecydowanych działań podejmowanych z determinacją równą tej, z jaką jeszcze niedawno budowano nowe osiedla. Dodatkowym udogodnieniem dla realizacji takiej strategii jest wyhamowanie wzrostu ludności miasta, wynikające z tendencji demograficznych.

Powyższe stwierdzenie nie oznacza jednak konieczności całkowitej rezygnacji z rozwoju terenów zurbanizowanych, a jedynie ograniczenie tempa. Oczekiwana poprawa zamożności oznaczać będzie zmiany w modelach życia różnych grup społeczności, a więc także znaczny wzrost udziału budownictwa jednorodzinnego w ogólnych zasobach mieszkaniowych i konieczność redukcji udziału tych form zabudowy, które nie będą podatne na możliwości poprawy standardów. Można oczekiwać, że do 2010 roku ilość mieszkańców domów jednorodzinnych wzrośnie dwukrotnie, co wiąże się z koniecznością uruchomienia nowych terenów. Jednocześnie obecny 60% udział mieszkań w osiedlach prefabrykowanych będzie stopniowo spadał, lecz tempo tego spadku jest trudne do określenia. Istnieją uzasadnione nadzieje na wykreowanie znacznego udziału mieszkań należących do kategorii małych domów mieszkalnych, które oferują standard pośredni między budownictwem wielorodzinnym a jednorodzinnym. Taka zabudowa może pojawić się (i już występuje) zarówno jako uzupełnienia obecnych terenów mieszkaniowych, stopniowo wypełniając – zastępując dotychczasowe formy zabudowy, i na nowo zagospodarowywanych obszarach.

Elementy wizerunku miasta, które nie znajdują bezpośredniego przełożenia w fizycznym zagospodarowaniu przestrzeni miejskiej, dotyczą przede wszystkim życia kulturalnego – w znaczeniu kultury życia codziennego i kultury „elitarnej" oraz rangi środowiska naukowego. Nawet bez znacznego zwiększenia ilości instytucji kulturalnych możliwy jest znaczny wzrost aktywności i rangi artystycznej. W ślad za wzrostem zamożności powinno nastąpić znaczne rozszerzenie środowiska „konsumentów kultury", co jest podstawowym warunkiem rozwoju aktywności kulturalnej – istotne znaczenie w tej grupie będą nadal odgrywać studenci i środowisko akademickie. Znaczny udział humanistów, zarówno w życiu kulturalnym, jak i intelektualnym powinien mieć korzystny wpływ na atmosferę miasta, w tym także na jakość powszednich relacji interpersonalnych – jest to element coraz wyżej ceniony także w ocenach perspektyw rozwojowych. Wykształcenie i pielęgnowanie tradycji imprez, regularnie powtarzanych wydarzeń kulturalnych i naukowych powinno stanowić wspólny, dalekowzroczny cel samorządu, środowisk intelektualnych i artystycznych. Będzie to podstawą dla właściwego usytuowania Lublina na mapie kulturalnej Europy w przyszłym stuleciu.