

## POLITYKA MIESZKANIOWA – PRZYKŁAD LUBLINA

DOI: 10.26399/meip.2(81).2024.11/l.okon

### WPROWADZENIE

Opracowanie dotyczy problemu polityki mieszkaniowej w kontekście lokalnym. Za przykład posłużył Lublin – największe miasto w tej części Polski, które przeszło znaczne zmiany po 1989 r. (nie tylko w zakresie mieszkalnictwa)<sup>1</sup>, a także realizowało wiele działań w zakresie rewitalizacji czy też tworzenia warunków dla rozwoju rynku pracy, budownictwa mieszkaniowego.

Celem artykułu jest określenie specyfiki problemów z zakresu polityki mieszkaniowej w Lublinie. Wykorzystując właśnie przykład tego miasta, przedstawię charakter polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym, przeprowadzę analizę realizowanych programów czy działań w zakresie poprawy mieszkalnictwa w samym Lublinie. Skupię uwagę na wątku napotkanych problemów, wyzwań oraz efektywności wdrażanych rozwiązań (opracowanych przez władze miejskie i centralne). Dodatkowo zarysuję problematykę relacji, dialogu między władzami lokalnymi a mieszkańcami, a także specyfikę oddziaływania *władz* centralnych na problemy lokalne, czyli między innymi wpływu programów opracowywanych przez rząd na rozwój miasta i stan mieszkalnictwa w Lublinie.

W artykule postaram się odpowiedzieć na pytania: 1) Jakie problemy i wyzwania towarzyszą polityce mieszkaniowej w Lublinie?; 2) Jakimi narzędziami realizowana była polityka mieszkaniowa?

---

\* Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, e-mail: lokon36@gmail.com, ORCID: 0000-0001-7679-4167.

<sup>1</sup> Upadek wielkich zakładów przemysłowych po okresie przemian ustrojowych, rewitalizacja wielu części miasta, zmiany demograficzne, rozwój roli uczelni wyższych czy też intensywne budownictwo mieszkaniowe w ostatnich latach; dodatkowo wpływ pandemii COVID-19 itd.

Mając na uwadze specyfikę podjętej tematyki – poszukiwanie przez władze lokalne optymalnych rozwiązań w zakresie polityki miejskiej – za podstawę do moich badań posłuży teoria racjonalnego wyboru. W pracy postanowiłem zastosować takie metody badawcze, jak analiza systemowa (jej elementy), analiza decyzyjna, a także (w ograniczonym zakresie) metoda historyczna.

Wśród użytych przeze mnie technik badawczych wymienić należy analizę opracowań naukowych, publicystycznych, dokumentów, raportów, a także artykułów. Wśród wykorzystanych źródeł znalazły się publikacje książkowe, artykuły publicystyczne, w tym te zamieszczone na stronach internetowych (w dużej mierze prasa, portale o tematyce lokalnej), publikacje naukowe, dane statystyczne i raporty opublikowane przez różne instytucje badawcze oraz władze Lublina (i te centralne), strony internetowe (serwisy, portale, także te branżowe czy zajmujące się problematyką rozwoju lokalnego, społeczną). Dodatkowo pracę wzbogaca fakt, że w ramach prowadzonych badań posłużyłem się wywiadem pogłębionym – przeprowadziłem wywiad z Zastępcą Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju Arturem Szymczykiem.

Badając temat, przyjąłem sposób rozumienia polityki mieszkaniowej jako wysiłków, działań realizowanych przez władze centralne i lokalne, które związane są z rozwiązywaniem problemów mieszkaniowych, a ich celem jest zapewnienie równych szans zdobycia mieszkania czy stworzenie warunków, w których obywatele będą mogli zaspokoić potrzeby mieszkaniowe (czyli sposób postrzegania tej polityki jako części polityki społecznej), oczywiście wykorzystując przy tym różne mechanizmy, chociażby odpowiednie zarządzanie zasobem mieszkań socjalnych<sup>2</sup>. Polityka mieszkaniowa ma również na celu zapewnienie funkcjonowania rynku mieszkaniowego (co odbywać ma się przy udziale społeczeństwa, przedsiębiorców itd.)<sup>3</sup>, zapewnienia także warunków (czyli dostępności mieszkań), w których możliwe będzie ich nabycie lub najem (tutaj polityka mieszkaniowa traktowana jako część polityki gospodarczej)<sup>4</sup>. Zaznaczam, że takie stosunkowo ogólne podejście nie opisuje należycie i nie wyczerpuje wszystkich aspektów, jednakże z punktu widzenia prowadzonych przeze mnie rozważań będzie odpowiednie, gdyż nie ograniczy z nadto zakresu poruszanej problematyki (także sposobu jej interpretowania, analizowania).

Kluczowe będzie przedstawienie sposobu oddziaływania polityki mieszkaniowej na lokalne problemy, mieszkalnictwo, a także rozwój Lublina<sup>5</sup>. Analizę rozpocznę od okresu

<sup>2</sup> J. Pietrzak, I. Rącka, *Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej małych i średnich gmin w województwie wielkopolskim w latach 2010-2015*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego” 2018, nr 49, s. 79.

<sup>3</sup> P. Lis, *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej*, „Space – Society – Economy” 2011, nr 10, s. 10.

<sup>4</sup> J. Pietrzak, I. Rącka, *op. cit.*

<sup>5</sup> S. Sitek, *Uwarunkowania rozwoju lokalnego na obszarach przygranicznych*, Katowice 2016, s. 38.

transformacji ustrojowej, przechodząc do kolejnych dekad, a ostatecznie skupiając się na problemach ostatnich lat. Pozwoli to przedstawić politykę mieszkaniową, która była realizowana w odpowiedzi na różnorakie problemy na przestrzeni wielu lat.

## POLITYKA MIESZKANIOWA NA OBSZARACH ZANIEDBANYCH

Lublin w okresie transformacji ustrojowej dotknięty był licznymi problemami, wiele części miasta było wyraźnie zaniedbanych, np. Stare Miasto, gdzie znaczna część mieszkańców żyła w ubóstwie, w złych warunkach mieszkaniowych, w zaniedbanych zabytkowych budynkach, które wymagały natychmiastowego remontu<sup>6</sup>. Władze dostrzegały problemy mieszkańców, a także potencjał zabytkowej zabudowy tej części miasta. To właśnie znaczna liczba starych budynków sprawi, że wyzwania polityki mieszkaniowej w Lublinie będą mieć specyficzny charakter.

W 1995 r. rozpoczęto prace nad rewitalizacją Starego Miasta, przygotowano plany działań, które miałyby skupiać się na wyeksponowaniu zabytkowych i kulturowych walorów tej części miasta<sup>7</sup>. Wiele uwagi poświęcono poprawie stanu mieszkalnictwa (oprócz naprawy infrastruktury technicznej, dróg, ulic, chodników), skupiono się na renowacji kamienic czy zmniejszeniu zagęszczenia zaludnienia poprzez oferowanie mieszkań zastępczych, podjęto też walkę ze zjawiskami szkodliwymi, patologicznymi społecznie<sup>8</sup>. Warto dodać, że planowane prace dotyczyły centralnej części Lublina, którą w 1990 r. zamieszkiwało ok. 4000 osób<sup>9</sup>. Celem było podniesienie standardu życia w tej dzielnicy<sup>10</sup>, wyprowadzanie mieszkańców z biedy, walka z wykluczeniem społecznym<sup>11</sup>. Dążono do obniżenia czynszu do opłacalnego poziomu czy prowadzenia remontów, co miałyby prowadzić do trwałej poprawy jakości mieszkalnictwa i wzrostu atrakcyjności zamieszkiwania w tej części miasta<sup>12</sup>. Jednak zanim można było rozpocząć ambitniejsze prace, należało uregulować stan prawny nieruchomości. Na lata 1990-1995

<sup>6</sup> E. Kipta, *Rewitalizacja śródmieścia Lublina*, [w:] *Przykłady rewitalizacji miast*, red. A. Muzioł-Węclawowicz, Kraków 2010, s. 83.

<sup>7</sup> *Ibidem*, s. 86.

<sup>8</sup> *Ibidem*, s. 86-87.

<sup>9</sup> E. Kipta, *Stare Miasto w Lublinie. Długa historia rewitalizacji*, <https://docplayer.pl/24117097-Stare-miasto-w-lublinie-dluga-historia-rewitalizacji-ewa-kipta-lublin-14-grudnia-2015.html> [dostęp: 15.09.2022].

<sup>10</sup> Warto dodać, że ta część miasta uchodziła za zaniedbaną również w okresie PRL.

<sup>11</sup> E. Kipta, *Rewitalizacja śródmieścia Lublina*, [w:] *Przykłady rewitalizacji miast*, red. A. Muzioł-Węclawowicz, Kraków 2010, s. 86-87.

<sup>12</sup> *Ibidem*.

przypadał początek reprivatyzacji, prywatyzacji kamienic (by pomóc w remontach, miasto miało nadzieję, że część prac i kosztów uda się przenieść w ręce prywatne)<sup>13</sup>.

Zmianom modelu mieszkalnictwa towarzyszyła ewolucja funkcji kulturalno-turystycznej, co stanowić miało podstawę rozwoju Starego Miasta<sup>14</sup>. To właśnie w tym kierunku rozwijać się miała prywatna działalność gospodarcza – restauracje, hotele, pensjonaty, odbywać się miały *różne inicjatywy kulturalne, tak by zwiększyć atrakcyjność turystyczną tej części miasta*<sup>15</sup>. Samorząd miał nie być głównym podmiotem, który sam by przeprowadzał te prace, tworzyłby on tylko warunki odpowiednie dla rozwoju<sup>16</sup>.

Analizując skalę inwestycji, szczególnie w latach 1994-1998<sup>17</sup>, dostrzec można intensywne prace zmierzające do naprawy infrastruktury (ulice, chodniki) na tym obszarze<sup>18</sup>. Dodatkowo udało się skutecznie przeprowadzić prywatyzację handlu, co sprawiło, że ta część miasta stała się atrakcyjna dla biznesu<sup>19</sup>. Dzięki prywatnym inwestycjom udało się odnowić wiele kamienic (razem z ZNK, który sam wyremontował kilka takich obiektów), pomogły także środki z programu PHARE 2000, które pozwoliły wykonać wiele prac do 2003 r.<sup>20</sup> Ważna była też szersza współpraca z właścicielami kamienic, przedsiębiorcami czy mieszkańcami – do 2001 r. wskutek ulgi budowlanej można było zauważyć wiele prac remontowych wykonywanych przez mieszkańców, w kolejnych latach coraz więcej renowacji budynków związanych było z przygotowaniem ich na cele prowadzenia działalności gospodarczej<sup>21</sup>.

W okresie poakcesyjnym po 2004 r. również można dostrzec wiele wyzwań i problemów, na które miasto starało się znaleźć adekwatną odpowiedź. Wzrost udziału własności prywatnej, co wynikało również z prywatyzacji nieruchomości komunalnych, sprawił, że władze nie mogły dalej inwestować czy wpływać w bezpośredni sposób na budynki w tej części miasta, ponadto zmieniły się priorytety inwestycyjne<sup>22</sup>. Problemem było chociażby uzyskanie odpowiednich środków; w konsekwencji wiele prac rewitalizacyjnych zostało odsuniętych w czasie na kolejne lata<sup>23</sup>. Od 2007 r. powrócono do intensywnego rozwoju Starego Miasta, stawiając na rozwój funkcji kulturalno-turystycznej, organizując imprezy masowe i różne wydarzenia, które utrwaliły obecny charakter

<sup>13</sup> E. Kipta, *Stare Miasto w Lublinie...*

<sup>14</sup> E. Kipta, *Rewitalizacja śródmieścia...*, s. 87.

<sup>15</sup> *Ibidem*.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

<sup>17</sup> Czyli druga kadencja samorządu.

<sup>18</sup> E. Kipta, *Rewitalizacja śródmieścia...*, s. 87.

<sup>19</sup> *Ibidem*, s. 90-91.

<sup>20</sup> *Ibidem*.

<sup>21</sup> E. Kipta, *Stare Miasto w Lublinie Długa historia...*

<sup>22</sup> E. Kipta, *Rewitalizacja śródmieścia...*, s. 93-94.

<sup>23</sup> *Ibidem*.

tej części miasta<sup>24</sup>. Do sukcesów zaliczyć należy także poprawę bezpieczeństwa oraz zbudowanie stosunkowo silnej marki miasta jako atrakcji turystycznej.

Stwierdzić jednak należy, że w trakcie realizacji prac nie udało się pokonać *w pełni wszystkich* wyzwań, napotkano wiele dodatkowych problemów, np. ubyło wiele mieszkań i mieszkańców, ograniczeniu uległa funkcja mieszkalna, w zbyt małym stopniu poprawiono warunki mieszkaniowe, pojawiło się ryzyko zamykania się tej części miasta na osoby mniej zamożne<sup>25</sup>.

Mówiąc o poprawie warunków mieszkaniowych, *życia i rewitalizacji zaniedbanych obszarów*, podkreślić należy, że istotna jest współpraca mieszkańców i władz z mieszkańcami. Za przykład mogą posłużyć prace na terenach Kośminka i Starych Bronowic w latach 90. i na początku XXI w. We wczesnych latach 90. znaczną część zabudowy w tych dzielnicach stanowiły domy czynszowe, jednorodzinne, w złym stanie, wiele osób czekało na przesiedlenie do nowych bloków (co jednak się nie stało), a pracujący mieszkańcy wyprowadzali się z tego obszaru<sup>26</sup>. Dodatkowo sam teren charakteryzował się dużymi brakami w uzbrojeniu, złym stanem ulic, chodników; społeczność dotknięta była wysoką przestępczością, brakiem perspektyw (w tym na otrzymanie mieszkania w blokach)<sup>27</sup>.

Miasto nie miało środków na przeprowadzenie kompleksowych wyburzeń w tych dzielnicach i zagwarantowanie nowych mieszkań, zatem postanowiono pomóc mieszkańcom w poprawie warunków bytowych<sup>28</sup>. W ramach podjętych działań bardzo ważne były spotkania z mieszkańcami, ich aktywizacja i budowanie zaufania do władzy, a przynajmniej dawanie możliwości nawiązania kontaktu z nimi<sup>29</sup>. Dzięki temu udało się podzielić koszty realizacji działań pomiędzy mieszkańców (którzy zbierali środki) a miasto w sposób korzystny dla mieszkańców (często miasto ponosiło większość wydatków); ponadto starano się zachęcić przedsiębiorców do inwestowania, zaczęły się pojawiać nieliczne inwestycje (które korzystały też z ulg podatkowych)<sup>30</sup>. Dzięki tym wysiłkom udało się podnieść stan tych obszarów (z poziomu całkowitej degeneracji tych stref miasta) do bardziej akceptowalnego poziomu, który nie odstawał aż tak drastycznie od okolicy na początku XXI w.<sup>31</sup> Tereny te jednak nie są miejscami najlepiej

<sup>24</sup> *Ibidem*, s. 94-96.

<sup>25</sup> E. Kipta, *Stare Miasto w Lublinie Długa historia...*

<sup>26</sup> E. Kipta, *Ekonomia społeczna – spotkanie z Ewą Kiptą. Prezentacja multimedialna „Społeczne aspekty rewitalizacji”*, <https://biblioteka.teatrnn.pl/dlibra/publication/89636/edition/84470/content> [dostęp: 15.09.2022].

<sup>27</sup> *Ibidem*.

<sup>28</sup> *Ibidem*.

<sup>29</sup> *Ibidem*.

<sup>30</sup> *Ibidem*.

<sup>31</sup> *Ibidem*.

rozwiniętymi – biorąc pod uwagę skalę problemów i możliwości władz, tak znaczna zmiana byłaby niemożliwa do zrealizowania<sup>32</sup>.

Zatem polityka mieszkaniowa była częścią bardziej ambitnego planu, połączona została z szerszymi pracami – zintegrowana była z rewitalizacją części miasta, z polityką społeczną, z przeciwdziałaniem ubóstwu, z walką z problemami społecznymi. Sukcesem była poprawa warunków mieszkaniowych, a w przypadku Starego Miasta można mówić o kompletnej transformacji tej części Lublina.

## POLITYKA MIESZKANIOWA W ODPOWIEDZI NA NOWE PROBLEMY I UWARUNKOWANIA

Opisując *wątek dialogu z mieszkańcami* w ramach polityki mieszkaniowej, należy przytoczyć *Plan dla Dzielnic*, który realizowany był w ciągu ostatnich ponad dwóch lat<sup>33</sup>. Zakłada on, że to miasto wraz z mieszkańcami dzielnic i radami tworzy plany rozwoju, które będą odpowiadały obecnym i przyszłym wyzwaniom, a także potrzebom mieszkańców (dodatkowo punktem wyjścia jest idea miasta 15-minutowego)<sup>34</sup>. Takie podejście wiąże się z realizacją zapowiedzi z wyborów w 2018 r., która obiecywała skupienie się na dzielnicach miasta (pozwala na to też nowa perspektywa finansowa UE)<sup>35</sup>. Finalizacja procesu opracowywania Planów ma mieć miejsce w 2023 r.<sup>36</sup>

Taki sposób planowania działań ma angażować znaczną część lokalnej ludności. Zresztą na pozytywny efekt samego wzrostu zaangażowania społecznego zwrócił uwagę również Zastępca Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju Artur Szymczyk. Jego zdaniem mieszkańcy pozytywnie oceniają spotkania (z władzami), są głosy, że powinny odbywać się one nawet co rok<sup>37</sup>, co pokazuje, że ludzie poczuli się odpowiedzialni za miasto, swoją przestrzeń, oczekują też, żeby władza „przyszła” do nich, próbowała razem znaleźć rozwiązania licznych problemów; chcą czuć, że swoim głosem są w stanie coś zmienić<sup>38</sup>.

Oczywiście omawiane plany nie dotyczą tylko samego mieszkalnictwa, opracowywane są w szerszym celu. Mieszkańcy zwracają uwagę na różne problemy, często te dotyczące remontów ulic, terenów zielonych, kultury, pojawiają się liczne wątki dotyczące

<sup>32</sup> *Ibidem*.

<sup>33</sup> Lublin.eu, *Idea Planów dla Dzielnic*, <https://lublin.eu/mieszkancy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/o-planach-dla-dzielnic/> [dostęp: 14.07.2023].

<sup>34</sup> *Ibidem*.

<sup>35</sup> *Ibidem*.

<sup>36</sup> *Ibidem*.

<sup>37</sup> Jednak jego zdaniem byłoby to w zasadzie niemożliwe do zrealizowania.

<sup>38</sup> Rozmowa z Zastępcą Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju Arturem Szymczykiem, przeprowadzona przez Łukasza Okonia w Lublinie w 2022 r. [zbiory własne autora].

spraw wpływających na komfort życia, mieszkania w danych dzielnicach. Taki temat stanowią na przykład zagadnienia związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (również w kontekście budownictwa mieszkaniowego, także wielorodzinnego)<sup>39</sup>. Poruszane są też wątki liczby miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie<sup>40</sup>, kwestie remontów budynków komunalnych<sup>41</sup>. Pojawiły się również pytania dotyczące stanu zasobów mieszkaniowych – mieszkańcy dzielnic Dziesiąta, Kośminek i Za Cukrownią zadawali pytania dotyczące na przykład miejskiego dofinansowania do wymiany źródeł ciepła na paliwa stałe na bardziej ekologiczne systemy<sup>42</sup>.

Warto dodać, że biorąc pod uwagę nawet sam charakter spotkań (czy poruszaną tematykę), zauważyć można, że kwestie mieszkalnictwa przenikają się często z innymi problemami dzielnic. Należy się zastanowić, czy władze nie powinny częściej wprowadzać szerszych, bardziej kompleksowych rozwiązań, które mogłyby lepiej odpowiadać na złożony charakter problemów – zarówno samego mieszkalnictwa, jak i kwestii powiązanych z tą tematyką.

W przypadku Lublina widoczne są próby traktowania problemów mieszkalnictwa w sposób bardziej kompleksowy. Wskazać można chociażby na jednoczesną realizację idei *Planów dla Dzielnic*, rozszerzanie prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, inwestycje miasta w dzielnicach zaniedbanych (np. Dworzec Metropolitalny)<sup>43</sup>, których celem jest podniesienie atrakcyjności tych terenów. Istotny jest również sposób gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta, rola TBS-ów, wpływ programów rządowych, a także plany władz miejskich – Strategia Lublin 2030. *Łączy ona mieszkalnictwo chociażby z problematyką rozwoju społecznego miasta, z celem budowy miasta wielopokoleniowego (przyjaznego i dostępnego dla różnych grup społecznych)*<sup>44</sup>. Istotna jest również kwestia rozszerzania się miasta – nowego budownictwa mieszkaniowego i ochrony terenów zielonych czy dostępności usług; tutaj postulowane

<sup>39</sup> Lublin.eu, 9. spotkanie z cyklu „Plan dla Dzielnic” – Węglin Północny oraz Konstantynów, <https://lublin.eu/mieszkanicy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/testowy/9-spotkanie-z-cyklu-plan-dla-dzielnic-weglin-polnocny-oraz-konstantynow,11640> [dostęp: 14.07.2023].

<sup>40</sup> Lublin.eu, 10. spotkanie z cyklu „Plan dla Dzielnic” – Felin, Bronowice oraz Hajdów-Zadębie, <https://lublin.eu/mieszkanicy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/testowy/10-spotkanie-z-cyklu-plan-dla-dzielnic-felin-bronowice-oraz-hajdow-zadebie,11641,w.html> [dostęp: 14.07.2023].

<sup>41</sup> *Ibidem*.

<sup>42</sup> Lublin.eu, 11. spotkanie z cyklu „Plan dla Dzielnic” – Dziesiąta, Kośminek oraz Za Cukrownią, <https://lublin.eu/mieszkanicy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/testowy/11-spotkanie-z-cyklu-plan-dla-dzielnic-dziesiata-kosminek-oraz-za-cukrownia,11642,w.html> [dostęp: 14.07.2023].

<sup>43</sup> Wyborcza.pl, Dworzec Metropolitalny zmieni ulicę 1 Maja. Będzie rewolucja, rewitalizacja czy tylko przebudowa?, <https://lublin.wyborcza.pl/lublin/7,48724,28284701,spektakularne-pylony-nie-wylecza-dzielnicy.html> [dostęp: 7.04.2022].

<sup>44</sup> Urząd Miasta Lublin – Wydział Strategii i Przedsiębiorczości, *Strategia Lublin 2030*, Lublin 2022.

jest oparcie rozwoju na koncepcji miasta 15-minutowego<sup>45</sup>. Jest ona istotna, a proponowane zmiany podnosiłyby atrakcyjność terenów, na których na przykład dominuje zabudowa mieszkaniowa – *większa dostępność usług, szkół, terenów rekreacyjnych podnosiłaby standard życia mieszkańców*<sup>46</sup>. Odpowiadając na rozwój przestrzenny miasta i wzrost znaczenia budownictwa deweloperskiego (również prognozowany), władze przyjęły także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Kolejne narzędzie, które stanowić *może również* część polityki mieszkaniowej (i nie tylko, ma on znacznie szerszy wpływ na rozwój miasta)<sup>47</sup>, to Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. W przypadku Lublina prace w tym zakresie cały czas trwają, bo potrzeby pod tym kątem są stosunkowo duże, a tylko nieco ponad połowa miasta jest objęta takimi planami<sup>48</sup>. Plany zagospodarowania mogą służyć do efektywnego zarządzania rozwojem przestrzennym miasta; mogą być środkiem, który niejako wymuszać będzie tworzenie lepszej jakości przestrzeni na obszarach nowego budownictwa (poprzez zapobieganie wielu negatywnym tendencjom)<sup>49</sup>. W przypadku Lublina jest to istotne, ponieważ w ostatnich latach zaobserwować można intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Ich brak może być szkodliwy, co podkreśla chociażby Fundacja Wolności<sup>50</sup>, która dodatkowo stwierdza, że może to sprzyjać korupcji<sup>51</sup>. Fundacja, prowadząc inicjatywę kontrolowania inwestycji deweloperów, zwraca uwagę na wolne tempo tworzenia planów zagospodarowania<sup>52</sup>. Jej zdaniem w ich miejsce wydaje się zbyt dużą liczbę

<sup>45</sup> *Ibidem*, s. 84.

<sup>46</sup> *Ibidem*.

<sup>47</sup> Oczywiście zawierają się w nich kwestie budownictwa mieszkaniowego – plany te mogą służyć celom polityki mieszkaniowej, tworząc warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego (w sposób uporządkowany, korzystny z punktu widzenia ładu przestrzennego).

<sup>48</sup> Lublin.eu, *Konsultacje społeczne nad kolejnymi rozwiązaniami przestrzennymi*, <https://lublin.eu/lublin/przestrzen-miejaska/aktualnosci/konsultacje-spoeczne-nad-kolejnymi-rozwiazaniami-przestrzennymi,308,2133,1.html> [dostęp: 17.09.2022].

<sup>49</sup> Plany zagospodarowania mogą być narzędziem wpływu na rozwój budownictwa mieszkaniowego, ewolucję mieszkalnictwa (element polityki mieszkaniowej), oprócz tego mają inne funkcje, wpływając szerzej na rozwój miasta (można stwierdzić, że wyznaczają nawet kierunki rozwoju dzielnic, dla których zostały opracowane).

<sup>50</sup> Lubelska fundacja, której celem jest propagowanie jawności i dobrych praktyk, co ma zwiększać wpływ mieszkańców na samorząd lokalny, więcej: <https://fundacjawolnosc.org/o-nas/nasza-misja/>.

<sup>51</sup> T. Nieśpiał, *Lublin. Inwestycje deweloperskie pod lupą Fundacji Wolności. „Brak planów zagospodarowania sprzyja korupcji”*, <https://kurierlubelski.pl/lublin-inwestycje-deweloperskie-pod-lupa-fundacji-wolnosc-brak-planow-zagospodarowania-sprzyja-korupcji/ar/c1-15887223> [dostęp: 17.09.2022].

<sup>52</sup> *Ibidem*.



warunków zabudowy<sup>53</sup>. Ratusz odpowiada, że proces tworzenia planów wymaga wielu uzgodnień, a powolne tempo wynika z przepisów, duża liczba WZ<sup>54</sup> wynika wprost z *dużej skali budownictwa w mieście*<sup>55</sup>. Plany zagospodarowania nie mogą być opracowywane z pominięciem standardów, ich celem ma być jednak poprawa stanu rzeczy.

Prace nad trwałym uregulowaniem przeznaczenia terenów, nad planami zagospodarowania stały się szczególnie istotne w ostatnich latach. Podkreślał to też w rozmowie Zastępca Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju, który stwierdził, że niewątpliwie plusem jest to, że budynki powstawały, deweloperzy się rozwijali<sup>56</sup>. W przypadku wydawanych decyzji (warunków zabudowy) stwierdził, że pewną wadą są WZ, które miały być tymczasowe, a są niestety dosyć trwałe, co utrudniać *może* odpowiednie czy wygodne gospodarowanie terenem<sup>57</sup>. Dodał również, że tutaj też są prowadzone prace w kierunku trwałych zmian – np. rok 2019 przyniósł duży sukces, bo udało się uchwalić Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Lublina, co daje szansę na tworzenie planów ładu przestrzennego w mieście<sup>58</sup>.

Władze w tym dokumencie<sup>59</sup> przypisały znaczną powierzchnię na cele budownictwa mieszkaniowego, co jednak stało się też obiektem krytyki – zdaniem Fundacji Wolności na ten cel przeznaczono teren o wielokrotnie większej powierzchni, niż wynikałoby to z rzeczywistych potrzeb<sup>60</sup>. Ratusz, odpowiadając na stawiane przez fundację zarzuty, stwierdził, że opracowując studium, nie tylko brano pod uwagę uwarunkowania demograficzne (obecne potrzeby ludności), ale także konieczność poprawy warunków mieszkaniowych i chęć odwrócenia trendu suburbanizacji<sup>61</sup>, stąd taka powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową<sup>62</sup>.

Kolejnym narzędziem, którym mogą posługiwać się *władze lokalne do tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego*, jest bezpośredni sposób gospodarowania gruntami miasta. Liczne inwestycje sprawiają, że dostępnych gruntów (szczególnie

<sup>53</sup> *Ibidem*.

<sup>54</sup> Warunków zabudowy.

<sup>55</sup> T. Nieśpiał, *op. cit.*

<sup>56</sup> Rozmowa z Zastępcą Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju Arturem Szymczykiem...

<sup>57</sup> *Ibidem*.

<sup>58</sup> *Ibidem*.

<sup>59</sup> Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Lublina.

<sup>60</sup> Radio.Lublin.pl, *Jakiej powierzchni pod zabudowę potrzebuje Lublin? Fundacja Wolności zarzuca błąd ratuszowym planistom*, <https://radio.lublin.pl/2021/12/jakiej-powierzchni-pod-zabudowe-potrzebuje-lublin-fundacja-wolnosci-zarzuca-blad-ratuszowym-planistom/> [dostęp: 17.09.2022].

<sup>61</sup> M. Miczyńska-Kowalska, *Suburbanizacja strefy podmiejskiej Lublina*, „Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich” 2019, nr 106, s. 79-81.

<sup>62</sup> Radio.Lublin.pl, *Jakiej powierzchni pod zabudowę potrzebuje Lublin?*

tych bliżej już istniejącej zabudowy czy centrum miasta) jest coraz mniej. Miasto może nawiązywać współpracę np. z deweloperem, która będzie korzystna dla wszystkich stron<sup>63</sup>. Tutaj jako przykład można wskazać chociażby wymianę gruntów miasta (przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” i działkę przy Urbanowicza) z tymi, które posiadał deweloper – władze tym samym mogły scalić posiadane ziemie w jednym miejscu, a deweloper zyskał pożądane grunty<sup>64</sup>, więc strony wymiany poszerzyły możliwość optymalnej zabudowy danego obszaru<sup>65</sup>. Jednak warto dodać, że inicjatywa taka obarczona jest pewnym ryzykiem – w tym przypadku temat stał się gruntem pod starcie opozycyjnego obozu PiS-u, który zarzucał zbyt bliską współpracę radnych popierających prezydenta miasta z deweloperem<sup>66</sup>. Można zastanawiać się, czy takie elementy walki na lubelskiej scenie politycznej mogą mieć znaczenie z punktu widzenia wizerunkowego dla władz miasta, ale również biorąc pod uwagę kwestię przyszłej współpracy z deweloperami, inwestorami.

## ROLA MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA

Istotny element polityki mieszkaniowej to też sposób gospodarowania lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy miasta<sup>67</sup>. Władze, odpowiednio dysponując nimi (w zakresie opłat, remontów czy budowania, pozyskiwania nowych lokali), mogą zapewnić dach nad głową uboższej części społeczeństwa. Stanowi to jedno z podstawowych narzędzi polityki mieszkaniowej, którymi mogą posługiwać się władze lokalne.

W przypadku Lublina na przestrzeni ostatnich trzech dekad można zauważyć tendencję spadku liczby lokali w zasobie miasta. Sięgając po dane o zmianie liczbie lokali, zauważyć można, że w 1995 r. zasób gminy wynosił ponad 16,7 tys. mieszkań komunalnych, w 2002 r. było to nieco ponad 12 tys., a pod koniec pierwszej dekady XXI wieku było to ok. 9 tys.<sup>68</sup> Zatem skala ubytku mieszkań w zasobie była znaczna, szczególnie na przełomie lat 90. i początku XXI w.

<sup>63</sup> B. Krystek-Kucewicz, A. Kułaczowska, J. Held, *Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin*, Warszawa 2020, s. 87.

<sup>64</sup> D. Smaga, *Lublin. Burza na sesji Rady Miasta, ale deweloper dostał, co chciał*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/lublin-deweloper-zamieni-sie-dzialkami-z-miastem-jest-zgoda-radnych,n,1000307205.html> [dostęp: 19.06.2022].

<sup>65</sup> Jednak większe działki o względnie regularnym kształcie mogą być bardziej pożądane od tych niewielkich, które często podzielone są innymi działkami, infrastrukturą. By prowadzić inwestycję, ulokować budynek, konieczne jest scalenie terenów.

<sup>66</sup> D. Smaga, *Lublin. Burza na sesji Rady Miasta...*

<sup>67</sup> Czy raczej sposób zarządzania, dysponowania mieszkaniowym zasobem gminy.

<sup>68</sup> Główny Urząd Statystyczny, *Bank Danych Lokalnych GUS*, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/> [dostęp: 22.05.2022].

Widoczna jest polityka ograniczania zasobu mieszkaniowego miasta. Zmniejszając się liczba tych mieszkań wynika m.in. ze sprzedaży starych budynków (nieopłacalność remontów), usamodzielnianie lokali mieszkalnych (w których pomieszczenia są używane przez kilku najemców) czy ze względu na rozbiórkę budynków<sup>69</sup>.

Warto się też odnieść do stanu budynków (będących częścią mieszkaniowego zasobu miasta, szczególnie tych w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych), który często jest istotnym wyzwaniem dla władz. W 2022 r.<sup>70</sup> aż 80% budynków znajdowało się w złym stanie – wymagały szybkiego remontu, 2% to był stan dobry (budynek nie wymaga remontu do kolejnego przeglądu), resztę oceniono jako budynki w średnim stanie technicznym. Budynki znajdujące się w LPGK<sup>71</sup> prezentują się lepiej – tutaj stan 37% został określony jako zły, 13% było w dobrym stanie (warto jednak wspomnieć, że LPGK posiada tylko niewielką część ogółu budynków, lokali)<sup>72</sup>.

Zły stan budynków i lokali jest spowodowany w dużej mierze ich wiekiem, co dodatkowo utrudnia prace remontowe czy podnosi ich koszt. Na przykład w przypadku mieszkań w budynkach będących własnością miasta na prawie 2,5 tys. mieszkań 1100 zostało wybudowanych po 1994 r., 369 lokali przed 1903 r., a w okresie 1904-1933 wybudowanych zostało prawie pół tysiąca lokali<sup>73</sup>. W przypadku własności mieszanej budynki w większości zostały wybudowane przed 1933 r.; lokale miasta znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych to lokale wybudowane najczęściej między 1955 a 1974 rokiem (3,5 tys. z 5,3 tys. w tej kategorii); w przypadku pozostałych lokali mamy do czynienia z budynkami również w znacznej mierze mającymi 90 i więcej lat<sup>74</sup>.

Mając na uwadze wiek budynków, warto przedstawić skalę planowanych remontów i związanych z tym wydatków. Prognozowane nakłady finansowe to w ciągu najbliższych trzech lat 9-10 mln zł rocznie na remonty budynków w zarządzie ZNK, na remonty mieszkań (w zakresie wynajmującego) – od 7 do 6,6 mln zł rocznie, dodatkowo pojawiają się koszty związane z rozbiórką budynków, zabezpieczaniem ich do czasu sprzedaży czy właśnie rozbiórki (co i tak nie zaspokaja wszystkich potrzeb)<sup>75</sup>.

<sup>69</sup> Uchwała nr 809/XXV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2021-2025.

<sup>70</sup> Zresztą w kilkuletniej perspektywie nie przewidziano znacznych zmian.

<sup>71</sup> Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej.

<sup>72</sup> Uchwała nr 809/XXV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2021-2025, s. 4-5.

<sup>73</sup> *Ibidem*.

<sup>74</sup> *Ibidem*, s. 4-6.

<sup>75</sup> *Ibidem*, s. 6-10.

Polityka mieszkaniowa realizowana przez dbanie o zabytkowe budynki wpływa pozytywnie nie tylko na mieszkalnictwo, ale *również* na szerszy rozwój miasta. Na przykład źle utrzymane obiekty, szczególnie blisko zabytkowego centrum (atrakcyjnego dla turystów), wpływać mogą negatywnie na wizerunek, walory turystyczne miasta.

Wyzwaniem jest również problem ściągłości opłat. Lokale zamieszkują lokatorzy, którzy często nie regulują należności na czas, a koszt utrzymania, remontów, szczególnie zabytkowych budynków, jest bardzo wysoki<sup>76</sup>. Miasto prowadziło programy oddłużania, jest gotowe do współpracy z mieszkańcami, zapewnia wiele dogodnych możliwości uregulowania problemu zadłużenia, jednak znaczna część dłużników nie jest zainteresowana<sup>77</sup>. Zastępca prezydenta w rozmowie ze mną zaznaczał, że *sytuacja z zadłużeniem lokatorów jest ciężka do rozwiązania* – jego zdaniem być może potrzebne byłyby tutaj nowe mechanizmy, które zapewniałyby finansowanie takich mieszkań<sup>78</sup>. Zastępca prezydenta dodał także, że ważne jest mówienie, uświadamianie o obowiązkach lokatorów; podkreślał przy tym, że jest jednak przeciwnikiem rygorystycznych działań<sup>79</sup>.

Liczne trudności związane są również z rozszerzaniem zasobu mieszkaniowego miasta o nowe budynki i mieszkania. Na przeszkodzie nowym inwestycjom stoją często finanse – realizacja sporych inwestycji w warunkach ograniczonych możliwości finansowych, niestabilnej sytuacji gospodarczej stanowi zdecydowanie wyzwanie. O możliwościach budownictwa komunalnego, które często (zresztą podobnie jak inne działania) są ograniczone *właśnie* przez finanse, wspominał też zastępca prezydenta, który stwierdził, że dopiero w ostatnich latach pojawiły się korzystne możliwości finansowania takich inwestycji<sup>80</sup>. Dodał jednak, że miasto ograniczają w tym zakresie kwestia pozyskania gruntów czy regulacje prawne. *Są grunty, które były terenami gminnymi, ale* często pojawiały się kwestie związane ze zwrotem mienia – roszczenia byłych właścicieli nieraz niejako blokowały te grunty, więc nie można było nic z nimi robić<sup>81</sup>. Obecnie wiele tych spraw się rozwiązuje, co umożliwia ponowne wykorzystywanie tych zasobów<sup>82</sup>.

Kolejnym narzędziem wykorzystywanym przez miasto w prowadzeniu polityki mieszkaniowej są TBS-y. W Lublinie to Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nowy Dom”, które powstało w 1997 r., a właścicielem jest Miasto Lublin. Towarzystwo ma budować mieszkania (wybudowało łącznie ponad 1000 mieszkań na Czechowie, Bronowicach i Felinie; posiada 26 budynków) na wynajem o umiarkowanej wysokości

<sup>76</sup> D. Smaga, Lublin: *Miejska spółka z 4,5 mln zł starty. Ta od komentarzy i WC*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/z-wc-pieniadze-nie-plyna,n,1000271268.html> [dostęp: 28.08.2022].

<sup>77</sup> Rozmowa z Zastępcą Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju – Arturem Szymczykiem...

<sup>78</sup> *Ibidem*.

<sup>79</sup> *Ibidem*.

<sup>80</sup> *Ibidem*.

<sup>81</sup> *Ibidem*.

<sup>82</sup> *Ibidem*.

czynszu, co ma pomóc zrealizować potrzeby mieszkaniowe mniej zamożnych osób, rodzin, które nie mogłyby nabyć mieszkania w rynkowych cenach<sup>83</sup>, a są zbyt zamożne, by uzyskać lokal komunalny<sup>84</sup>. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nowy Dom” utrzymuje dobrą kondycję finansową – w samym 2021 r. osiągnęło 2,6 mln zł zysku, który zostaje w budżecie firmy na realizację przyszłych inwestycji. Ponadto ponad 95% czynszów udaje się ściągnąć, a zasób mieszkaniowy powiększa się o nowe budynki, np. w 2021 r. wybudowano dwa budynki mieszkalne za prawie 20 mln zł (liczba budynków mieszkalnych wzrosła wtedy do 26)<sup>85</sup>.

Dotatkowa inwestycja miała powstać na Felinie, ale w 2021 r. zdecydowano, że mieszkania zostaną wybudowane przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych<sup>86</sup> między ulicami Królowej Jadwigi a Królowej Bony. *Łącznie planowane jest* wybudowanie trzech bloków mieszkalnych – w nich ponad 120 mieszkań komunalnych, parking, teren zielony<sup>87</sup>. Inwestycja według szacunków z 2022 r. ma kosztować 15 mln zł<sup>88</sup>, a jej realizacja powinna potrwać dwa lata<sup>89</sup>.

## WPŁYW POLITYKI I ZMIAN PONADLOKALNYCH

Aktywność w obszarze budownictwa wspierana jest również przez różne programy i inicjatywy rządowe. W ostatnich latach widoczne były próby dodatkowego pobudzenia budownictwa mieszkaniowego – przyjmowano wiele rozwiązań prawnych, które miały zapewnić tworzenie odpowiednich warunków czy ułatwić realizację inwestycji mieszkaniowych.

Odnosząc się do wpływu programów opracowanych na szczeblu centralnym dla Lublina, szczególnie w ostatnim okresie widoczną zmianą prawną w kierunku przyspieszenia prac budownictwa mieszkaniowego była specustawa mieszkaniowa – Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

<sup>83</sup> Towarzystwo Budownictwa Społecznego „NOWY DOM”, *O firmie*, <http://www.tbsnowydom.lublin.pl/o-firmie1.html> [dostęp: 1.09.2022].

<sup>84</sup> D. Smaga, *Lublin. Raport o miejskich spółkach*. TBS „Nowy Dom” na plusie, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/malo-ludzi-duzy-zysk-beda-nowe-mieszkania,n,1000311268.html> [dostęp: 1.09.2022].

<sup>85</sup> *Ibidem*.

<sup>86</sup> *Ibidem*.

<sup>87</sup> A. Jurkowski, *Kolejne mieszkania na Felinie. Tym razem buduje samo miasto. Powstanie 121 mieszkań, a ile potrzeba?*, <https://kurierlubelski.pl/kolejne-mieszkania-na-felinie-tym-razem-buduje-samo-miasto-powstanie-121-mieszkan-a-ile-potrzeba/ar/c9-16404907> [dostęp: 1.09.2022].

<sup>88</sup> *Ibidem*.

<sup>89</sup> *Ibidem*.

mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących<sup>90</sup>, pozwalająca na wykorzystywanie wcześniej niedostępnych gruntów pod budowę, a pod pewnymi warunkami na pominięcie planu miejscowego<sup>91</sup>. Przyjęta procedura zakłada, że inwestor składa wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji (za pośrednictwem prezydenta miasta) do rady, która podejmuje uchwałę o lokalizacji lub odmowie (oczywiście muszą zostać spełnione wszystkie dodatkowe warunki)<sup>92</sup>; w przypadku Lublina (informacje ze strony BiP) złożono kilkanaście takich wniosków<sup>93</sup>. Rada miasta rozpatrywała je negatywnie, zgodziła się na inwestycję przy ul. Gospodarczej (300 nowych mieszkań)<sup>94</sup>. Jednak wskazać można sytuacje, gdy deweloper nie zdecydował się na realizację inwestycji, wycofał złożony wniosek, jak inwestycja przy ul. Dolnej 3 Maja – wniosek wycofano w połowie sierpnia 2022 r. (warto wspomnieć, że jest to kolejna próba; rok wcześniej również złożony został wniosek na inwestycję w tym miejscu, jednak pod szyldem innej firmy, który też został wycofany)<sup>95</sup>.

Zatem zmiany prawne dają więcej możliwości budownictwu mieszkaniowemu. Władze, biorąc pod uwagę interes społeczny, charakter okolicy, lokalne potrzeby, może dać zgodę deweloperowi na zlokalizowanie danej inwestycji w miejscu, gdzie nie byłoby to dotychczas możliwe. Jednak istotne jest tutaj rozsądne planowanie, tak by ład przestrzenny nie uległ znacznemu zaburzeniu, by nie wpłynąć negatywnie na kierunek i perspektywy rozwoju danego miejsca.

Wprowadzone zostały także różne programy zapewniające wsparcie w uzyskaniu własnego mieszkania. Takim narzędziem był m.in. MDM (Mieszkanie dla młodych), który działał od 2014 r. (wnioski można było składać do 2018 r.), a polegał na wsparciu wkładu własnego na zakup pierwszego mieszkania (oczywiście po spełnieniu dodatkowych warunków)<sup>96</sup>. Program cieszył się stosunkowo dużą popularnością w skali kraju,

<sup>90</sup> Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz.U. 2018 poz. 1496.

<sup>91</sup> P. Salata-Kochanowski, *Specustawa mieszkaniowa (omówienie) + infografika*, <http://obserwatorium.miasta.pl/specustawa-mieszkaniowa-omowienie-przepisy-calosc/> [dostęp 17.09.2022]

<sup>92</sup> *Ibidem*.

<sup>93</sup> Lublin.eu, *Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących*, <https://bip.lublin.eu/urząd-miasta-lublin/ogłoszenia/wnioski-o-ustalenie-lokalizacji/> [dostęp 17.09.2022]

<sup>94</sup> P. Kozłowski, *W Lublinie powstanie 300 nowych mieszkań. Rada miasta pierwszy raz zgodziła się na „lex deweloper”*, <https://lublin.wyborcza.pl/lublin/7,48724,28287025,lublin-300-nowych-mieszkan-powstanie-przy-ul-gospodarczej.html#commentsAnchor> [dostęp 17.09.2022]

<sup>95</sup> D. Smaga, *Lublin: Deweloper robi drugi krok w tył. Nie będzie nowych bloków w centrum?*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/deweloper-robi-drugi-krok-w-tyl,n,1000312469.html> [dostęp 17.09.2022]

<sup>96</sup> Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Mieszkanie dla Młodych*, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/mieszkanie-dla-mlodych> [dostęp 17.09.2022]

a według danych na 2018 r. zakupiono łącznie 110 tys. mieszkań w Polsce przy pomocy środków z tej formy wsparcia<sup>97</sup>. Zatem warto sprawdzić sukces MDM w Lublinie: według danych na koniec czerwca 2018 r. w województwie lubelskim w okresie trwania programu złożonych zostało łącznie 3% wszystkich wniosków (nieco ponad 3,3 tys.) – kwota dofinansowania wyniosła 90 mln zł. W Lublinie było to prawie 2 tys. wniosków (co stanowi 4% wszystkich wniosków złożonych w miastach wojewódzkich), a kwota dofinansowania wyniosła prawie 59 mln zł<sup>98</sup>. Niewiele, bo 151 wniosków, złożono na dofinansowanie w gminach sąsiadujących z Lublinem (również na tle gmin otaczających inne miasta wojewódzkie – 1% z ogółu wniosków)<sup>99</sup>.

Program wsparcia indywidualnego niewątpliwie pomógł wielu osobom w nabyciu mieszkania, ponadto mógł wpłynąć pozytywnie na pobudzenie budownictwa mieszkaniowego i popytu na mieszkania.

Planowana jest również realizacja inwestycji rządowych w ramach programu Mieszkanie Plus, który jednak napotkał na wiele problemów w skali kraju<sup>100</sup>. W Lublinie nie wybudowano jeszcze ani jednego mieszkania w ramach tego projektu, ale mają zostać wybudowane trzy bloki mieszkalne (400 mieszkań) przy ul. Krochmalnej, w miejscu byłej cukrowni<sup>101</sup>. Pozwolenia na budowę są wydane (stan na 2022 r.), inwestycja ma być prowadzona w dwóch etapach (pierwszy – dwa bloki mieszkalne, droga dojazdowa i parkingi, drugi – dodatkowy blok mieszkalny), program budowy mieszkań jest nadzorowany przez spółkę PFR Nieruchomości (część Polskiego Funduszu Rozwoju), która też będzie prowadzić zarząd budynkami przez 30 lat. Inwestorem, który uzyskał pozwolenie na budowę, jest MDR Lublin Krochmalna (celowa spółka stworzona w Lublinie do budowy tych inwestycji), a projekt omawiana inwestycja zawdzięcza architektowi Bolesławowi Stelmachowi ze Stelmach i Partnerzy. Warto dodać, że podkreśla on, iż inwestycja poprawi walory wizerunkowe okolicy, wpisze się również w prace inwestycyjne w tej części miasta,

<sup>97</sup> Business Insider, *Na czym polegał program Mieszkanie dla Młodych i co jest zamiast niego?*, <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/przepisy/co-to-jest-mieszkanie-dla-mlodych/f523dix> [dostęp: 18.09.2022]

<sup>98</sup> BGK, *Rządowy program „Mieszkanie dla młodych” dane wg stanu na 30.06.2018 r.*, [https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Osoby\\_fizyczne/MDM/dane\\_MdM\\_II\\_Q\\_2018\\_MEDIA.pdf](https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Osoby_fizyczne/MDM/dane_MdM_II_Q_2018_MEDIA.pdf) [dostęp: 17.09.2022].

<sup>99</sup> *Ibidem*.

<sup>100</sup> DRS,AA,Toma, *NIK krytykuje rządowy program mieszkaniowy. W Lublinie nie powstał nawet jeden lokal*, <https://www.dziennikwschodni.pl/dom/mieszkanie-minus,n,1000305758.html> [dostęp: 17.09.2022].

<sup>101</sup> *Ibidem*.

jak nowy dworzec czy stadion<sup>102</sup>. Ta i podobne inicjatywy są istotne i potrzebne, szczególnie ze względu na stosunkowo wysokie ceny mieszkań w Lublinie – tych nowych oraz na rynku wtórnym.

Warto wymienić jeszcze Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, czyli kolejny rządowy program zapewniający budownictwo tanich mieszkań na długotrwały wynajem<sup>103</sup>. Tutaj ma funkcjonować SIM Lubelskie Centrum (SIM Lubelskie Centrum Sp. z o.o), czyli nowa spółka, na której utworzenie zgodę wydała Rada Miasta Lublin. Wcześniej podpisany został także list intencyjny z Krajowym Zasobem Nieruchomości (który ma być udziałowcem), a w ramach tej inicjatywy miałyby być budowane mieszkania na wynajem (z możliwością późniejszego wykupienia), zlokalizowane w okolicy ul. Dekutowskiego – mowa tutaj o nawet 1000 mieszkań (wstępnie 300 mieszkań)<sup>104</sup>.

Budownictwo w ramach SIM (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe) miało niejako stanowić remedium na problemy programu Mieszkanie Plus. Według rządu do końca 2019 r. w Polsce miało powstać 100 tys. mieszkań z programu Mieszkanie Plus. Wybudowano jednak tylko 15 tys. mieszkań, a w budowie znajdowało się kolejne 20 tys. lokali (stan na koniec 2021 r.). Najwyższa Izba Kontroli oceniła Mieszkanie Plus jako porażkę rządu. W Lublinie również nie udało się ukończyć inwestycji realizowanej w ramach tego programu.

Biorąc pod uwagę bardzo wysokie zainteresowanie społeczeństwa takimi dostępnymi finansowo mieszkaniami (tutaj można podać przykład lokalny – w Świdniku wybudowano dwa bloki w ramach Mieszkania Plus, na ponad 100 mieszkań było ponad 1000 chętnych osób), skala potrzeb oceniana jest jako ogromna<sup>105</sup>. Jednak także w przypadku SIM napotkano problemy – w Lublinie działki, którymi dysponowało miasto, okazały się zbyt małe; podejmowane są próby pozyskania gruntów z innych źródeł<sup>106</sup>.

Ostatni okres przyniósł też inne korzystne zmiany – tutaj chociażby wzrost wsparcia budowy i modernizacji budynków komunalnych. Mowa o podniesieniu nawet do poziomu 80% (kosztu inwestycji) dofinansowania dla gmin na cele inwestycji w lokale komunalne, a także rozszerzenie, wzrost premii remontowej (czyli wsparcia na spłatę

<sup>102</sup> D. Smaga, *Lublin. Jest zgoda na budowę rządowych czynszówek. Kiedy rozpoczną się prace?*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/lublin-jest-zgoda-na-budowe-rzadowych-czynszowek,n,1000301675.html> [dostęp: 12.09.2022].

<sup>103</sup> DRS,AA,Toma, *NIK krytykuje rządowy program mieszkaniowy...*

<sup>104</sup> A. Jurkowski, *Kolejne mieszkania na Felinie. Tym razem buduje samo miasto. Powstanie 121 mieszkań, a ile potrzeba?*, <https://kurierlubelski.pl/kolejne-mieszkania-na-felinie-tym-razem-buduje-samo-miasto-powstanie-121-mieszkan-a-ile-potrzeba/ar/c9-16404907> [dostęp: 19.09.2022].

<sup>105</sup> *Ibidem*.

<sup>106</sup> D. Smaga, A. Antoń-Jucha, *A miało być tak pięknie: tu blok, tam blok*, <https://www.dziennikwschodni.pl/dom/a-mialo-byc-tak-pieknie-tu-blok-tam-blok,n,1000306211.html> [dostęp: 16.09.2022].



kredytu w banku komercyjnym, który został zaciągnięty na cele remontowe) dla budynków komunalnych (w wysokości 50% kosztu, a dla zabytkowych budynków – 60%), również dla gmin, wspólnot mieszkaniowych z większościami udziałem gminy<sup>107</sup>.

Do obecnych wyzwań zdecydowanie należy niekorzystna sytuacja gospodarcza, co przekłada się na np. wzrost kosztu prac budowlanych (jest to problem, z którym Lublin musi się mierzyć, szczególnie w zakresie licznych i dużych inwestycji, jak budowany Dworzec Metropolitalny – szybko rośnie koszt, miasto musi przeznaczyć kolejne środki, by można było ukończyć prace)<sup>108</sup>. Pomimo że ogranicza to możliwości miasta<sup>109</sup>, większa dostępność korzystniejszych sposobów finansowania pozwoliła zaplanować przeprowadzenie nieco większych inwestycji w nowe lokale komunalne (planowane na 2024 i 2025 r. – ponad nowych 200 mieszkań w nowym budownictwie)<sup>110</sup>.

Sytuacja na rynku, a także niektóre konsekwencje polityki prowadzonej przez władze centralne mają negatywny wpływ na finanse i możliwości władz Lublina. Wydatki znacznie przekraczają wpływy do budżetu<sup>111</sup>, a ograniczyć wydatki jest bardzo trudno, choćby ze względu na liczne inwestycje, które wymagają dokończenia<sup>112</sup>.

Przytoczyć można liczne czynniki, które miały na to wpływ<sup>113</sup>, np. efekt działań władz centralnych – konsekwencje Polskiego Ładu, zmian podatkowych, które efektywnie zmniejszyły dochody o prawie 150 mln zł w rok (za 2021 r.)<sup>114</sup>. Dodatkowo negatywnie wpłynęły skutki ulg dla przedsiębiorców, pandemia i zmniejszone dochody, np. ze sprzedaży biletów komunikacji (33 mln zł mniej), a także luka pomiędzy rzeczywistymi wydatkami na oświatę a subwencją rządową (mowa tutaj o 200 mln zł

<sup>107</sup> Serwis Samorządowy PAP, *Wsparcie nawet do 80 proc. kosztów budowy i modernizacji budynków komunalnych*, <https://samorząd.pap.pl/kategoria/bgk-dla-samorzadow/wsparcie-nawet-do-80-proc-kosztow-budowy-i-modernizacji-budynkow> [dostęp: 16.09.2022].

<sup>108</sup> T. Maciuszczak, *Będzie później, ale i drożej. Do budowy megadworca trzeba dołożyć prawie 50 mln zł*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/bedzie-pozniej-ale-i-drozej-do-budowy-megadworca-trzeba-dolozyc-prawie-50-mln-zl,n,1000324651.html> [dostęp: 23.06.2023].

<sup>109</sup> Zaznaczałem to wcześniej, mówił o tym także zastępca prezydenta.

<sup>110</sup> Polskie Radio Lublin, *Za mało mieszkań komunalnych w Lublinie*, <https://radio.lublin.pl/2023/03/za-malo-mieszkan-komunalnych-w-lublinie/> [dostęp: 23.06.2023].

<sup>111</sup> A. Gmiterek-Zabłocka, *Burzliwa dyskusja o najtrudniejszy w historii budżet dla Lublina*, <https://www.tokfm.pl/Tokfm/7,189654,29269400,radni-lublina-przyjeli-budzet-na-przyszly-rok-jest-bardzo-trudny.html> [dostęp: 11.07.2023].

<sup>112</sup> P. Kozłowski, *Budżet Lublina 2022 będzie jednym z najtrudniejszych*, <https://lublin.wyborcza.pl/lublin/7,48724,27808603,znamy-projekt-budzetu-na-przyszly-rok-jeden-z-najtrudniejszych.html> [dostęp: 23.07.2023].

<sup>113</sup> W przeprowadzonej rozmowie wiele z nich wskazał także zastępca prezydenta Artur Szymczyk.

<sup>114</sup> Wiadomoscilublin.pl, *UM Lublin: Budżet Miasta Lublin na 2022 r. uchwalony*, <https://wiadomoscilublin.pl/20211218451139/um-lublin-budzet-miasta-lublin-na-2022-r-uchwalony-1639808465> [dostęp: 19.08.2022].

tylko w 2021 r.), czy wzrost cen (szczególnie energii)<sup>115</sup>. Zatem niektóre programy wprowadzane przez władze centralne nie sprzyjały samorządom, spowodowały dodatkowe obciążenie i silną presję na budżet miasta<sup>116</sup>. Podkreślał to Prezydent Miasta Lublin<sup>117</sup>, wskazywano też te problemy w Strategii Lublin 2030, np. zmiany w podatku dochodowym od osób fizycznych, które miały negatywny wpływ na finanse Lublina<sup>118</sup>.

Warto jednak zaznaczyć, że z tymi problemami boryka się nie tylko Lublin; wiele polskich miast obawia się o perspektywy rozwoju w przypadku utrzymania się niekorzystnej sytuacji, pojawiają się głosy, że cięcia wydatków doprowadzą nawet do zatrzymania tempa rozwoju miast<sup>119</sup>.

## PODSUMOWANIE

Władze Lublina posługiwały się różnymi narzędziami, prowadząc politykę mieszkaniową, która miała w adekwatny sposób odpowiadać na wyzwania i problemy mieszkalnictwa w mieście.

Analizę problemu rozpocząłem od lat 90., początku wieku XXI, skupiając najwięcej uwagi na kwestiach ostatnich lat. Pozwoliło to też przedstawić ewolucję wyzwań, przed którymi stały władze Lublina. Zatem opisując obszar Starego Miasta, Kośminka i Starych Bronowic, scharakteryzowałem wyzwania i politykę mieszkaniową prowadzoną na obszarach zaniedbanych. Następnie skupiłem się na programach realizowanych w ostatnich latach w odpowiedzi na najnowsze problemy mieszkalnictwa czy rozwoju dzielnic. Istotny był sposób współpracy z mieszkańcami, jak i narzędzia, którymi można kształtować mieszkalnictwo i ład przestrzenny. Poruszając wątek zasobu mieszkaniowego miasta, oceniłem uwarunkowania i wyzwania, które wpływają na sposób gospodarowania tymi mieszkaniami. Przedstawiłem również wpływ programów wprowadzanych przez władze centralne czy też zmian niezależnych od władz Lublina. Stanowią one często ramy, które ograniczają możliwości realizowania polityki mieszkaniowej przez lokalne władze.

<sup>115</sup> *Ibidem*.

<sup>116</sup> Urząd Miasta Lublin – Wydział Strategii i Przedsiębiorczości, *Strategia Lublin 2030*, Lublin 2022, s. 29.

<sup>117</sup> [wiadomoscilublin.pl](https://wiadomoscilublin.pl), *UM Lublin: Budżet Miasta Lublin na 2022 r. uchwalony*, <https://wiadomoscilublin.pl/20211218451139/um-lublin-budzet-miasta-lublin-na-2022-r-uchwalony-1639808465> [dostęp: 19.08.2022].

<sup>118</sup> *Ibidem*.

<sup>119</sup> A. Cieślak-Wróblewska, *Cięć w lokalnych budżetach na 2023 rok nie da się uniknąć*, <https://regiony.rp.pl/inwestycje/art37448451-ciec-w-lokalnych-budzetach-na-2023-rok-nie-da-sie-uniknac> [dostęp: 25.07.2023].

Takie podejście do badanego problemu pozwoliło odpowiedzieć na pytania o charakter problemów i wyzwań czy też sposób realizowania polityki mieszkaniowej. Pozwoliło to także wyciągnąć wiele wniosków. Skuteczność polityki mieszkaniowej zależeć będzie od pokonania wielu trudności i wyzwań. Ważną rolę odgrywają władze miejskie, które muszą poprawnie ocenić sytuację, stan miasta, a także perspektywy i możliwości rozwoju. Ograniczeniem i wyzwaniem są np. kwestie finansowe; to budżet dyktuje możliwości działań władz. Realizacja nawet najbardziej potrzebnych działań zależna jest od możliwości finansowych. Samorząd działa również w ramach tworzonych przez prawo, a na ich granice mają wpływ zmiany wprowadzane na poziomie centralnym – państwo powinno pomagać samorządom, wprowadzając programy, instrumenty finansowe czy nowe regulacje, które wychodzą naprzeciw nowym realiom. Jednak niektóre ze zmian wprowadzanych na poziomie centralnym mogą uderzać w możliwości samorządów, inne są skutkiem (ubocznym) prowadzonej polityki (np. wpływ zmian podatkowych na finanse miasta). Czasami to echo sytuacji międzynarodowej (problemy gospodarcze) odbija się na skali problemów, wyzwań, przed którymi staje samorząd. Wyzwanie może także stanowić współpraca z mieszkańcami czy stan zasobów mieszkaniowych (i ich charakter, problem utrzymania zabytkowych budynków).

Polityka mieszkaniowa może być realizowana za pomocą różnych metod, *środków* czy narzędzi. Władze Lublina opierały się na powiązaniu polityki mieszkaniowej z szerszymi pracami nad rewitalizacją wielu obszarów, wykorzystywano chociażby remonty budynków zabytkowych, zmiany poziomu czynszu, prywatyzację zasobów (których remonty byłyby nieopłacalne). Współpracowano też z przedsiębiorcami, edukowano mieszkańców, gdy było to konieczne. Wprowadzano nowatorskie inicjatywy – np. Plan dla Dzielnic (to w zakresie opracowywania polityki), plany i studium zagospodarowania przestrzennego. Istotne było również odpowiednie gospodarowanie zasobem mieszkaniowym (remonty, sprzedaż, budowa nowych lokali), inwestycje TBS, a także prace planowane i realizowane dzięki programom opracowanym przez rząd – MDM, Mieszkanie Plus czy SIM.

Przykład Lublina pokazał, że polityka mieszkaniowa może także wpływać w szerszy sposób na rozwój miasta. Przytoczyć można chociażby związane z rewitalizacją niektórych części miasta poprawę bezpieczeństwa czy rozwój kulturalny, rozwój społeczny, poprawę standardu życia. Pomaga ona też w zwalczaniu negatywnych społecznie tendencji. Nawet sam sposób opracowywania polityki, czyli angażowanie lokalnej społeczności, pozwala zaktywizować społeczeństwo, tworzyć poczucie odpowiedzialności za miasto. Stworzenie odpowiednich warunków zapewnia możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego prywatnego, deweloperskiego, a także daje możliwość odpowiedniego zarządzania ładem przestrzennym.

## BIBLIOGRAFIA

## Wywiad

Rozmowa z Zastępcą Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju Arturem Szymczykiem, przeprowadzona przez Łukasza Okonia w Lublinie (16.09.2022), zbiory własne autora.

## Dokumenty i akty prawne

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz.U. 2018 poz. 1496.

Uchwała nr 809/XXV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2021-2025.

Urząd Miasta Lublin – Wydział Strategii i Przedsiębiorczości, *Strategia Lublin 2030*, Lublin 2022, [https://lublin.eu/gfx/lublin/userfiles/\\_public/biznes/aktualnosci/konsultacje\\_spoeczne\\_ii\\_etap/2022.01.27\\_strategia\\_lublin\\_2030.pdf](https://lublin.eu/gfx/lublin/userfiles/_public/biznes/aktualnosci/konsultacje_spoeczne_ii_etap/2022.01.27_strategia_lublin_2030.pdf)

## Literatura przedmiotu

Kipta E., *Rewitalizacja śródmieścia Lublina*, [w:] *Przykłady rewitalizacji miast*, red. A. Muzioł-Węclawowicz, Kraków 2010.

Krystek-Kucewicz B., Kułaczowska A., Held J., *Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin*, Warszawa 2020.

Lis P., *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej*, „Space – Society – Economy” 2011, nr 10.

Miczyńska-Kowalska M., *Suburbanizacja strefy podmiejskiej Lublina*, „Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich” 2019, nr 106.

Pietrzak J., Rączka I., *Wybrane instrumenty polityki mieszkaniowej małych i średnich gmin w województwie wielkopolskim w latach 2010-2015*, „Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Województwa Wielkopolskiego” 2018, nr 49.

Sitek S., *Uwarunkowania rozwoju lokalnego na obszarach przygranicznych*, Katowice 2016.

## Netografia

BGK, *Rządowy program „Mieszkanie dla młodych” dane wg stanu na 30.06.2018 r.*, [https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Osoby\\_fizyczne/MDM/dane\\_MdM\\_II\\_Q\\_2018\\_MEDIA.pdf](https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Osoby_fizyczne/MDM/dane_MdM_II_Q_2018_MEDIA.pdf) [dostęp: 17.09.2022].

- Business Insider, *Na czym polegał program Mieszkanie dla Młodych i co jest zamiast niego?*, <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/przepisy/co-to-jest-mieszkanie-dla-mlo-dych/f523dix> [dostęp: 18.09.2022].
- Cieślak-Wróblewska A., *Cięć w lokalnych budżetach na 2023 rok nie da się uniknąć*, <https://regiony.rp.pl/inwestycje/art37448451-ciec-w-lokalnych-budzetach-na-2023-rok-nie-da-sie-uniknac> [dostęp: 25.07.2023].
- DRS,AA,Toma, *NIK krytykuje rządowy program mieszkaniowy. W Lublinie nie powstał nawet jeden lokal*, <https://www.dziennikwschodni.pl/dom/mieszkanie-minus,n,1000305758.html> [dostęp: 17.09.2022].
- Fundacja Wolności, *Nasza misja*, <https://fundacjawolnosc.org/o-nas/nasza-misja/> [dostęp: 21.09.2022].
- Główny Urząd Statystyczny, *Bank Danych Lokalnych GUS*, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/> [dostęp: 22.05.2022].
- Gmiterek-Zabłocka A., *Burzliwa dyskusja o najtrudniejszy w historii budżet dla Lublina*, <https://www.tokfm.pl/Tokfm/7,189654,29269400,radni-lublina-przyjeli-budzet-na-przyszly-rok-jest-bardzo-trudny.html> [dostęp: 11.07.2023].
- Jurkowski A., *Kolejne mieszkania na Felinie. Tym razem buduje samo miasto. Powstanie 121 mieszkań, a ile potrzeba?*, <https://kurierlubelski.pl/kolejne-mieszkania-na-felinie-tym-razem-buduje-samo-miasto-powstanie-121-mieszkan-a-ile-potrzeba/ar/c9-16404907> [dostęp: 1.09.2022].
- Jurkowski A., *Kolejne mieszkania na Felinie. Tym razem buduje samo miasto. Powstanie 121 mieszkań, a ile potrzeba?*, <https://kurierlubelski.pl/kolejne-mieszkania-na-felinie-tym-razem-buduje-samo-miasto-powstanie-121-mieszkan-a-ile-potrzeba/ar/c9-16404907> [dostęp: 19.09.2022].
- Kipta E., *Ekonomia społeczna – spotkanie z Ewą Kiptą. Prezentacja multimedialna „Społeczne aspekty rewitalizacji”*, <https://biblioteka.teatrnn.pl/dlibra/publication/89636/edition/84470/content> [dostęp: 15.09.2022].
- Kipta E., *Stare Miasto w Lublinie Długa historia rewitalizacji*, <https://docplayer.pl/24117097-Stare-miasto-w-lublinie-dluga-historia-rewitalizacji-ewa-kipta-lublin-14-grudnia-2015.html> [dostęp: 15.09.2022].
- Kozłowski P., *Budżet Lublina 2022 będzie jednym z najtrudniejszych*, <https://lublin.wyborcza.pl/lublin/7,48724,27808603,znamy-projekt-budzetu-na-przyszly-rok-jeden-z-najtrudniejszych.html> [dostęp: 23.07.2023].
- Kozłowski P., *W Lublinie powstanie 300 nowych mieszkań. Rada miasta pierwszy raz zgodziła się na „lex deweloper”*, <https://lublin.wyborcza.pl/lublin/7,48724,28287025,lublin-300-nowych-mieszkan-powstanie-przy-ul-gospodarczej.html#commentsAnchor> [dostęp: 17.09.2022].

- Lublin.eu, *10. spotkanie z cyklu „Plan dla Dzielnic” – Felin, Bronowice oraz Hajdów-Zadębie*, <https://lublin.eu/mieszkancy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/testowy/10-spotkanie-z-cyklu-plan-dla-dzielnic-felin-bronowice-oraz-hajdow-zadebie,11641,w.html> [dostęp: 14.07.2023].
- Lublin.eu, *11. spotkanie z cyklu „Plan dla Dzielnic” – Dziesiąta, Kośminek oraz Za Cukrownią*, <https://lublin.eu/mieszkancy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/testowy/11-spotkanie-z-cyklu-plan-dla-dzielnic-dziesiata-kosminek-oraz-za-cukrownia,11642,w.html> [dostęp: 14.07.2023].
- Lublin.eu, *9. spotkanie z cyklu „Plan dla Dzielnic” – Węglin Północny oraz Konstątynow*, <https://lublin.eu/mieszkancy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/testowy/9-spotkanie-z-cyklu-plan-dla-dzielnic-weglin-polnocny-oraz-konstantynow,11640> [dostęp: 14.07.2023].
- Lublin.eu, *Idea Planów dla Dzielnic*, <https://lublin.eu/mieszkancy/partycypacja/plany-dla-dzielnic/o-planach-dla-dzielnic/> [dostęp: 14.07.2023].
- Lublin.eu, *Konsultacje społeczne nad kolejnymi rozwiązaniami przestrzennymi*, <https://lublin.eu/lublin/przestrzen-miejska/aktualnosci/konsultacje-spoeczne-nad-kolejnymi-rozwiazaniami-przestrzennymi,308,2133,1.html> [dostęp: 17.09.2022].
- Lublin.eu, *Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących*, <https://bip.lublin.eu/urząd-miasta-lublin/ogłoszenia/wnioski-o-ustalenie-lokalizacji/> [dostęp: 17.09.2022].
- Maciuszczak T., *Będzie później, ale i drożej. Do budowy megadworca trzeba dołożyć prawie 50 mln zł*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/bedzie-pozniej-ale-i-drozej-do-budowy-megadworca-trzeba-dolozyc-prawie-50-mln-zl,n,1000324651.html> [dostęp: 23.06.2023].
- Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Mieszkanie dla Młodych*, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/mieszkanie-dla-mlodych> [dostęp: 17.09.2022].
- Nieśpiał T., *Lublin. Inwestycje deweloperskie pod lupą Fundacji Wolności. Brak planów zagospodarowania sprzyja korupcji*, <https://kurierlubelski.pl/lublin-inwestycje-deweloperskie-pod-lupa-fundacji-wolnosci-brak-planow-zagospodarowania-sprzyja-korupcji/ar/c1-15887223> [dostęp: 17.09.2022].
- Polskie Radio Lublin, *Za mało mieszkań komunalnych w Lublinie*, <https://radio.lublin.pl/2023/03/za-malo-mieszkan-komunalnych-w-lublinie/> [dostęp: 23.06.2023].
- Radio.Lublin.pl, *Jakiej powierzchni pod zabudowę potrzebuje Lublin? Fundacja Wolności zarzuca błąd ratuszowym planistom*, <https://radio.lublin.pl/2021/12/jakiej-powierzchni-pod-zabudowe-potrzuje-lublin-fundacja-wolnosci-zarzuca-blad-ratuszowym-planistom/> [dostęp: 17.09.2022].
- Salata-Kochanowski P., *Specustawa mieszkaniowa omówienie*, <http://obserwatorium.miasta.pl/specustawa-mieszkaniowa-omowienie-przepisy-calosc/> [dostęp: 17.09.2022].

- Serwis Samorządowy PAP, *Wsparcie nawet do 80 proc. kosztów budowy i modernizacji budynków komunalnych*, <https://samorząd.pap.pl/kategoria/bgk-dla-samorzadow/wsparcie-nawet-do-80-proc-kosztow-budowy-i-modernizacji-budynkow> [dostęp: 16.09.2022].
- Smaga D., Antoń-Jucha A., *A miało być tak pięknie: tu blok, tam blok*, <https://www.dziennikwschodni.pl/dom/a-mialo-byc-tak-pieknie-tu-blok-tam-blok,n,1000306211.html> [dostęp: 16.09.2022].
- Smaga D., *Lublin. Burza na sesji Rady Miasta, ale deweloper dostał, co chciał*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/lublin-deweloper-zamieni-sie-dzialkami-z-miastem-jest-zgoda-radnych,n,1000307205.html> [dostęp: 19.06.2022].
- Smaga D., *Lublin. Jest zgoda na budowę rządowych czynszówek. Kiedy rozpoczną się prace?*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/lublin-jest-zgoda-na-budowe-rzadowych-czynszowek,n,1000301675.html> [dostęp: 12.09.2022].
- Smaga D., *Lublin. Raport o miejskich spółkach. TBS Nowy Dom na plusie*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/malo-ludzi-duzy-zysk-beda-nowe-mieszkania,n,1000311268.html> [dostęp: 1.09.2022].
- Smaga D., *Lublin: Deweloper robi drugi krok w tył. Nie będzie nowych bloków w centrum?*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/deweloper-robi-drugi-krok-w-tyl,n,1000312469.html> [dostęp: 17.09.2022].
- Smaga D., *Lublin: Miejska spółka z 4,5 mln zł starty. Ta od cmentarzy i WC*, <https://www.dziennikwschodni.pl/lublin/z-wc-pieniadze-nie-plyna,n,1000271268.html> [dostęp: 28.08.2022].
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego NOWY DOM, *O firmie*, <http://www.tbsnowydom.lublin.pl/o-firmie1.html> [dostęp: 1.09.2022].
- Wiadomoscilublin.pl, *UM Lublin: Budżet Miasta Lublin na 2022 r. uchwalony*, <https://wiadomoscilublin.pl/20211218451139/um-lublin-budzet-miasta-lublin-na-2022-r-uchwalony-1639808465> [dostęp: 19.08.2022].
- Wyborcza.pl, *Dworzec Metropolitalny zmieni ulicę 1 Maja. Będzie rewolucja, rewitalizacja czy tylko przebudowa?*, <https://lublin.wyborcza.pl/lublin/7,48724,28284701,spektakularne-pylony-nie-wylecza-dzielnicy.html> [dostęp: 7.04.2022].

## POLITYKA MIESZKANIOWA – PRZYKŁAD LUBLINA

### Streszczenie

W opracowaniu dokonano przeglądu polityki mieszkaniowej Lublina po 1989 r. Celem artykułu jest ocena prowadzonej polityki mieszkaniowej – jej charakteru, kierunków,

założeń i skutków. W pracy analizie poddano działania realizowane przez władze lokalne, a także programy opracowane przez rząd i ich wpływ na mieszkalnictwo w Lublinie. Opisując specyfikę problemów z zakresu polityki mieszkaniowej, zwrócono uwagę na wyzwania oraz problemy, które towarzyszą wprowadzanym zmianom. Władze, korzystając z wielu narzędzi, mogą wpływać skutecznie na ewolucję mieszkalnictwa, realizując przy tym dodatkowe cele. Polityka mieszkaniowa wpływa nie tylko na mieszkalnictwo, może być ona ważnym elementem szerszego rozwoju miasta. Istotną rolę odgrywać będzie zintegrowanie jej z innymi prowadzonymi działaniami czy też współpraca władz z lokalną społecznością.

**Słowa kluczowe:** polityka mieszkaniowa, mieszkalnictwo, Lublin, miasto

## HOUSING POLICY: THE CASE OF LUBLIN

### Abstract

The article provides a review of Lublin's housing policy after 1989. The objective of the article is to assess the conducted housing policy – its nature, directions, principles, and consequences. The analysis focuses on actions carried out by local authorities, as well as programs developed by the government and their impact on housing in Lublin. When describing the specific issues in housing policy, attention is given to the challenges or problems accompanying the introduced changes. Authorities, utilizing various tools, can effectively influence the evolution of housing, concurrently pursuing additional goals. Housing policy may not only affect housing but also serve as a significant element of broader development of the city. Its crucial role will be played by integrating it with other ongoing initiatives or fostering collaboration between authorities and the local community.

**Keywords:** housing policy, Lublin, city

#### Cytuj jako:

Okon Ł., *Polityka mieszkaniowa – przykład Lublina*, „Myśl Ekonomiczna i Polityczna” 2024, nr 2(81), s. 102-125 DOI: 10.26399/meip.2(81).2024.11/l.okon

#### Cite as:

Okon Ł. (2024). 'Housing Policy: The Case of Lublin'. *Myśl Ekonomiczna i Polityczna* 2(81), 102-125 DOI: 10.26399/meip.2(81).2024.11/l.okon