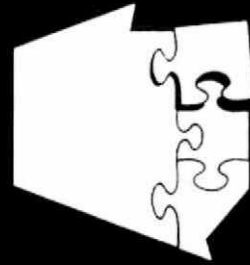


PROJEKT **PUZZLE**



# Odkrywanie miejsca

**Historia i przyszłość  
Starego Miasta  
w Lublinie**



PROJEKT **PUZZLE**

# Odkrywanie miejsca

---

## **HISTORIA I PRZYSZŁOŚĆ STAREGO MIASTA W LUBLINIE**

ETAP PIERWSZY:  
DIAGNOZY — SZANSE — MOŻLIWOŚCI  
*(relacja z spotkań)*

Związek Gmin Lubelszczyzny  
Lublin 1999

Opracowanie i redakcja tekstów: Barbara Odnous



Redakcja techniczna, skład i łamanie: Jadwiga Kłosowska

Projekt układu typograficznego i okładki: Wojciech Kłosowski

*W projekcie okładki wykorzystano zdjęcie Marty Kubiszyn przedstawiające fragment polichromii odkrytej w kamienicy przy Rynku 8 w Lublinie.*

Fragmenty tekstów w ramkach pochodzą z materiałów informacyjnych Ośrodka „Brama Grodzka – Teatr NN”



**Brytyjski Fundusz Know-How**

**Program Wspierania Samorządów Lokalnych**

Książka została sfinansowana ze środków  
Programu Wspierania Samorządów Lokalnych  
Brytyjskiego Funduszu Know-How

OŚRODEK  
BRAMA  
GRODZKA



**TEATR NN**

Współorganizator spotkań z cyklu „Odkrywanie miejsca.  
Historia i przyszłość Starego Miasta w Lublinie”.

© Copyright by Ośrodek „Brama Grodzka — Teatr NN”



Wydawca: **Związek Gmin Lubelszczyzny**,  
20-079 Lublin, ul. Chmielna 4

**ISBN 83-908101-0-7**

# Wstęp

Broszura, którą trzymacie Państwo w ręku, jest obszerną relacją ze spotkań, które odbyły się na wiosnę 1999 roku w Ośrodku „Brama Grodzka — Teatr NN” w ramach projektu „Odkrywanie miejsca — historia i przyszłość Starego Miasta w Lublinie”. Relacja ta została poszerzona o wypowiedź wprowadzającą w istotę interesujących nas zagadnień, autorstwa Ewy Kipy, koordynatorki projektu. Spotkania dotyczyły problemów związanych z rewitalizacją lubelskiego zespołu staromiejskiego. Sala widowiskowa Ośrodka była miejscem styku różnych, czasami nawet wykluczających się poglądów na ten temat. Autorzy niniejszej publikacji nie czuli się upoważnieni do wyciągania z nich wniosków. Naszym zamiarem było jedynie zarejestrowanie głosów najważniejszych i najciekawszych, choć być może czasami kontrowersyjnych. Liczymy na to, że staną się one zaczynem dalszej dyskusji o przyszłości lubelskiego Starego Miasta.

*Lubelski Program Inicjatyw Lokalnych  
Związek Gmin Lubelszczyzny  
Ośrodek „Brama Grodzka — Teatr NN”*

---

## Spis Treści

<b>WSTĘP.....</b>	<b>3</b>
<b>Z PUNKTU WIDZENIA LUBLINIANKI „Z WYBORU”.....</b>	<b>7</b>
TRANSPARENTNOŚĆ HISTORII.....	7
UKŁADANIE KOSTKI RUBIKA.....	8
STARÓWKA CZY DISNEYLAND?.....	8
ETAP PIERWSZY.....	9
CO DALEJ?.....	10
<b>STARE MIASTO I JEGO REWALORYZACJA.....</b>	<b>11</b>
STARE LUBLIN NOVUM.....	11
MIEJSCE TOŻSAMOŚCI.....	12
1. wartości formy, czyli estetyczne.....	12
2. wartości treści.....	12
3. wartość funkcji.....	13
JAK LUBLIN RESTAUROWANO?.....	13
MONOPOL NA ZABYTKI.....	14
PYTANIE O PODSTAWY.....	15
JAKA MA BYĆ TA „NIESZCZĘSNA” REWALORYZACJA?.....	16
<b>REMANENT AKTYWNEGO MIESZKAŃCA.....</b>	<b>17</b>
INWENTARYZACJA PROBLEMÓW.....	17
STAROMIEJSKA SPOŁECZNOŚĆ.....	18
RADA OSIEDLA.....	19
<b>REFLEKSJE Z DOŚWIADCZEŃ.....</b>	<b>21</b>
<b>ROZMOWA O STARYM MIEŚCIE</b>	
SPOTKANIE I: ORGANIZACJA I ZARZĄDZANIE.....	23
INFRASTRUKTURA PODZIEMNA.....	27
REMONTY I FUNDUSZE.....	28
BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE.....	31

# Z punktu widzenia lublinianki „z wyboru”

Ewa Kipta<sup>1</sup>

Pamiętam moment, w którym po raz pierwszy znalazłam się na Starym Mieście w Lublinie. To było fascynujące. Urzekły mnie, rzadko spotykane gdzie indziej, oskarpowane budynki, uliczki o miękkim, płynnym przekroju — wytyczone nie prostopadle, ale po łukach, niespodziewane widoki. Niewyobrażalna gęstość wrażeń. Jestem lublinianką z wyboru właśnie dzięki obecności Starego Miasta. Najmniej doceniają jego urok rodowici mieszkańcy. A szkoda, bo jest wyjątkowe i najwyższy czas, by je traktować w ten sposób.

---

## Transparentność historii

Lubelskie założenie staromiejskie, w odróżnieniu od wielu innych miast europejskich, jest doskonale dostosowane do bogatej rzeźby terenu. Z tych też powodów, a zwłaszcza ze względu na specyficzny plan urbanistyczny, Lublin jest przez architektów w świecie postrzegany jako ośrodek miejski o bardzo ciekawej, wyraźnej tożsamości. Sieć ulic staromiejskiej dzielnicy wynika z nawarstwienia się dwóch układów lokacyjnych: według prawa polskiego — dominującego wzdłuż ulicy Grodzkiej, i według lokacji magdeburskiej, która w Lublinie nie opiera się na siatce prostopadłej, tylko radialnej. W efekcie powstał nietypowy gruszkowaty kształt planu, który u wszystkich wytrawnych urbanistów budzi żywe zainteresowanie. Poza tym zachowało się w świecie stosunkowo niewiele miast, w których warstwy rozwojowe pozostają do dzisiaj „przezroczyście”, czyli widoczne są wprowadzane przez kolejne pokolenia zmiany. „Transparentność” narastania miasta — oczywiście ze wszystkimi zniszczeniami, bo oprócz sukcesów były i porażki — sprawia, że lubelska starówka jest swoistym zapisem historii architektury i dziejów miasta. Księgą pozwalającą „doczytać” się aż do XIV wieku. Stare Miasto wyjątkowo uniknęło radykalnej przebudowy w okresie boomu budowlanego w XIX wieku, gdyż znajdowało się już wtedy poza głównym nurtem inwestycyjnym w mieście. Nie zniszczyły go też nierozważne decyzje władz administracyjnych w ciągu ostatniego półwiecza. Na szczęście lubelska starówka nie leżała wówczas w kręgu ich zainteresowań. Poważnych błędów uniknięto niestety kosztem zaniedbań. Sposób i jakość zabudowania tego obszaru świadczy bardzo dobrze o kulturze, która to miasto stworzyła. Dlatego ważnym elementem jest utrzymanie tej „przejrzystości”. Trzeba być uważnym w wyczuwaniu niuansów, które nie są oczywiste i nie mieszczą się w kategoriach typologii i rozwiązań rutynowych. Każda kamienica ma swoją historię i do niej trzeba dostosować metody konserwatorskie. Należy się zastanowić, jak nadrobić zaniedbania bez naruszenia czytelnej sekwencji generacyjnej rozwoju miasta, bo to będzie świadectwo poziomu naszej kultury.

---

<sup>1</sup> Kipta Ewa — koordynatorka Lubelskiego Programu Inicjatyw Lokalnych, pracownik Urzędu Miejskiego w Lublinie

---

## **Układanie kostki Rubika**

Na czym, mówiąc najprościej, polega rewitalizacja? Rewitalizacja jest procesem przywracania życia w tych częściach miasta, w których to życie zamiera. Do końca lat siedemdziesiątych próbowano restaurować zaniedbane dzielnice miejskie wyłącznie przy pomocy pieniędzy i zaangażowania publicznych władz. Skupiano się na problemach konserwatorskich i remontowych, pomijając aspekt społeczny i ekonomiczny. Okazało się jednak, że funkcjonowanie takich ośrodków jest ułomne, że ulegają one szybko społecznej degradacji. Natomiast, kiedy potraktuje się miasto jak żywy organizm i włączy w program rewitalizacji jego mieszkańców, wtedy sam proces przebiega wolniej, ale skuteczniej, gwarantując trwały efekt. Ismail Serageldin, wiceprezes Banku Światowego, trafnie porównał kiedyś rewitalizację do układania kostki Rubika. To jest zagadnienie o takiej liczbie aspektów, że jeżeli poświęci się uwagę jednej stronie tego procesu, to wprowadza się tylko kompletny chaos. Władze miasta muszą zadbać o stan ulic, o podziemną infrastrukturę terenu. To jest warunek wstępny. Ale, by coś się naprawdę zmieniło, potrzeba współdziałania mieszkańców. Na Starym Mieście uczyniono już te pierwsze niezbędne do prawidłowego rozwoju kroki. Wymieniono stare instalacje, zmieniono oświetlenie ulic. Te działania przyniosły efekty. Ludzie poczuli się bezpieczniej, wyhamowano spiralę zaniedbania. Teraz trzeba wciągnąć w proces odnowy miejskiej tkanki użytkowników i właścicieli domów. Zdajemy sobie sprawę, iż ludzie nie dysponują dużą gotówką, i że przez lata oduczano ich jakiegokolwiek aktywności. Dlatego potrzebne jest instytucjonalne wsparcie. Władze miasta deklarują pomoc, ale w sensownych proporcjach. Każda z zainteresowanych stron powinna coś wnieść. Jeśli dzielnica odzyska ekonomiczne podłoże funkcjonowania, to prędzej czy później przyjdzie i lepsza kondycja techniczna budynków.

---

## **Starówka czy Disneyland?**

Pojawia się zasadnicze pytanie, jak ma wyglądać starówka po rewitalizacji? Wiele osób sądzi, że punktem docelowym renowacji starej zabudowy jest stan miasta, jak z pocztówek. Wymuskanego, bez plamki. A dla miasta historycznego ważniejsze jest, by kwitło w nim życie. Odrapane mury stanowią element patyny. Co nie znaczy, że należy zachować wszystkie dziury w murze i brud, ale trzeba uważać, by nie zmienić autentycznej tkanki w historyczny Disneyland. Słyszcy się często w stosunku do lubelskich służb konserwatorskich zarzuty, że za dużo chcą chronić, że łatwiej wybudować od nowa według starych planów, niż kosztownie i mozolnie naprawiać zmurszałą strukturę. Ale dzięki temu unikamy falsyfikowania zabudowy, jak w innych ośrodkach. Na przykład Gdańsk starał się o wpisanie na listę światowego dziedzictwa kulturowego i odmówiono mu, ze względu na to, iż gdańska starówka, choć niezwykle piękna, jest w istocie falsyfikatem. I nie chodzi o to, by stworzyć ze Starego Miasta muzeum. Te przestrzenie były tworzone do mieszkania i do robienia interesów. To były kamienice kupieckie i takimi powinny pozostać. Stare Miasto musi funkcjonować jako byt użytkowy, ale o nowoczesnym standardzie. Transport na osiołkach i woda ze studni nie wchodzi w grę. Na razie na lubelskiej starówce standard po-

wierzchniowy jest niższy o dwa metry niż w innych dzielnicach, a standard użytkowy jest bardzo mocno zaniżony. To oznacza oczywiście zmiany w obecnej tkance. Te zmiany muszą mieć charakter możliwie najmniej ingerujące w stan historyczny. Chodzi o to, by odpowiednio dobrać inwestorów, że jest to możliwe, świadczy choćby obecność Ośrodka „Brama Grodzka — Teatr NN”, księgarni przy Rynku 6, sklepu muzycznego przy Rynku 5, restauracji „Złoty Osioł” czy „Piwnicy U Biesów”. To są miejsca wykorzystujące otoczenie historyczne do tego, żeby stworzyć klimat wspomagający interes. Trzeba znaleźć współczesną stylistykę wpasowującą się w starą tkankę tak, by nie utracić wymiaru autentyczności. Jestem przekonana, iż mieścimy się — jeżeli chodzi o jakość dziedzictwa kulturowego — w kryteriach kwalifikujących lubelski zespół staromiejski do wpisania na listę obiektów światowego dziedzictwa kulturowego.

---

## **Etap pierwszy**

Rewitalizacja Starego Miasta jest oparta na doświadczeniach Programu dla Zaniechanych Dzielnic Miasta realizowanego w Lublinie na Bronowicach i Kośminku. Tamte dzielnice były objęte programem jako pierwsze, ponieważ zaniechania w nich były większe, a skala problemów mniejsza — ze względu na znacznie niższą wartość historyczną tkanki. Przy czym na Bronowicach i Kośminku nie było żadnego zainteresowania ze strony inwestorów zewnętrznych, dlatego strategia działań nastawiona była na wykorzystanie energii tkwiącej wyłącznie w lokalnej społeczności. Wiadomo było, że ludzi stać będzie tylko na remonty metodą „kawałek po kawałku”. Dzięki temu, że w sposób czytelny ustalono reguły gry i zakres możliwej pomocy, i że realistycznie dostosowano wariant rozwoju do skali kapitału lokalnego, zastosowany model przyniósł efekty. Po pięciu latach działania programu ponad połowa budynków w dzielnicach jest na etapie renowacji. Na Starym Mieście chcemy wprowadzić podobny sposób działania w obszarach bez dobrej lokalizacji, gdzie nie ma co liczyć na zrobieniu interesu i gdzie funkcja mieszkaniowa pozostanie dominującą. A także tam, gdzie nie ma powodu wprowadzania radykalnych zmian, wystarczy zadbać o to, co już jest. Mieszkańcy są zainteresowani poprawianiem warunków życia i robią to często we własnym zakresie. Chodzi o to, żeby ich zorganizować, by robili remonty w tym samym czasie (zmniejsza to uciążliwość procesu odnawiania), wspomagani przez miasto przy pracach, które dotyczą części wspólnej budynków. W takich obszarach można działać metodą drobnych kroków, czyli zaczynać od zadbania o podstawy ekonomiczne egzystencji kamieniczek. Adaptacja parterów na cele komercyjne powoduje, że część budynku zaczyna zarabiać na resztę. W momencie, kiedy zapewniony zostanie minimalny dochód, można myśleć o inwestowaniu w remonty i modernizacje. W obszarach dobrej lokalizacji najlepszą metodą działania jest znalezienie odpowiedniego inwestora.



## Co dalej?

Program jest rozłożony w czasie na co najmniej dziesięć lat. Teraz dobiegamy do punktu zwrotnego. Kończy się etap inwestycji miejskich związanych z infrastrukturą. Następnym krokiem są działania w obrębie kamienic, czyli ich sukcesywny remont. W wyniku uzbrojenia terenu część budynków uzyskała dobre warunki do dalszego rozwoju. Już zarobią na swoje utrzymanie, choć być może jeszcze nie na remont. Jest konieczne wprowadzenie klarownej zasady wspomagania remontów budynków prywatnych z kasy miejskiej, uwzględniając walory historyczne kamieniczek i ich indywidualne znaczenie dla całego obszaru.

Na tym etapie ważne będzie tempo renowacji kamieniczek, dla którego z kolei znaczenie zasadnicze ma liczba podmiotów zainteresowanych renowacją. Dodatkowe źródła finansowania można uruchomić poprzez włączenie w proces renowacji nie tylko właścicieli, ale i mieszkańców. Wprawdzie twierdzą oni najczęściej, że nic nie mogą zrobić, bo nie mają pieniędzy, ale przy okazji ankiety dotyczącej warunków socjalnych na Starym Mieście, okazało się, że co najmniej połowa ankietowanych remontowała i poprawiała standard użytkowy — zmieniała ogrzewanie, zakładała toalety itp. — w wynajmowanych przez siebie lokalach. Ludzie są zainteresowani warunkami życia i zawsze na to znajdą pieniądze. Problem polega na tym, by te niewielkie stosunkowo fundusze wzmocnić poprzez gwarancje korzystania z inwestycji, gwarancje wysokości czynszu, pomoc w wykupie lokali itp.

Na drugim etapie działań miasto z inwestora powinno przekształcić się w koordynatora procesu rewitalizacji. I do tego muszą się władze miejskie przygotować w ciągu najbliższych dwóch, trzech lat. Spotkania, które się odbywają w Ośrodku, mają na celu zgromadzenie wszystkich zainteresowanych aktywnością tutaj. Ważne jest wszystko: długofalowe strategie, bezpieczeństwo, sprzątanie, zieleń. Wynikiem spotkań ma być przede wszystkim uświadomienie sobie, że decyzje w każdej sprawie powinny być podejmowane wspólnie, że żadna ze stron nie ma wyłączności na rację. Mam nadzieję, że tych parę problemów Starego Miasta, które udało się ostatnio rozwiązać, a sygnalizowane one były również w trakcie naszych dyskusji — korekta czynszów lokali użytkowych, wzmocniony nadzór policji, zainteresowanie funduszem wspomagającym remonty z miejskiej kasy — zachęcą do uczestnictwa w kolejnych spotkaniach.

Musimy się nauczyć traktować każdą zmianę na lepsze jako sukces. W procesie rewitalizacji nie da się powiedzieć, że jak posprzątam, to będziemy mieć spokój. Tak naprawdę działania renowacyjne na Starym Mieście zaczęły się wraz z Komisją Boni Ordinis pod koniec XVIII wieku. Dwieście lat później ten proces nadal jest w toku. Mamy do czynienia z żywym organizmem, którego pewne części wyrastają, a inne obumierają. Jedne trzeba stale sprzątać, drugie rozwijać.

*Ewa Kipta*

# Stare Miasto i jego rewaloryzacja

Marek Stasiak<sup>2</sup>

Ile to już razy podsumowywano dokonania rewaloryzacyjne na Starym Mieście? Sam brałem udział w co najmniej kilku takich przedsięwzięciach. Wypływał z nich zawsze ten sam wniosek — trzeba rewaloryzować. I rewaloryzujemy. Od lat. Proces odnowy lubelskiej starówki przypomina trochę ognisko, które czasami słabnie i wtedy trzeba „dorzucić dREW”, by rozniecić żar.

## Stare Lublin Novum

W definicji pojęcia rewaloryzacja nie znajdziemy bezpośrednich odniesień, ani do problematyki organizacji i zarządzania tym procesem, ani do jego aspektów ekonomicznych i społecznych. Sam termin *rewaloryzacja*, oznaczający przywracanie wartości, zaczerpnięty jest ze słownika działań konserwatorskich i może być rozumiany wielorako, choćby jako rekonstrukcja, rekompozycja czy integracja obszarów o różnym znaczeniu historycznym. Rewaloryzacja rozumiana dosłownie dotyczy głównie problematyki prac konserwatorskich w ramach koncepcji przestrzennej obszaru poddanego rewaloryzacji. Nasz obszar postępowania jest zdefiniowany jako fragment Lublina w obrębie dawnych murów miejskich wraz z zamkowym wzgórzem. Jego nazwa — Stare Miasto — ma niezbyt odległą metrykę, sięgającą prawdopodobnie dopiero pierwszej połowy XIX wieku. Wcześniej nie używano takiego określenia dla nazwania najstarszej części Lublina. Pojawiające się od czasów średniowiecza pojęcie *stare miasto* związane było z faktem translokacji, tj. przeniesienia ośrodka miejskiego z jednego miejsca w drugie, czasami odległe nawet o kilka kilometrów. W przypadku Lublina było zgoła inaczej. W materiałach źródłowych, datowanych na 1302 rok, odnajdujemy określe-

*„Lublin jest chyba po utracie Wilna ostatnim miastem dawnej Rzeczypospolitej, miastem Unii przecież, z zachowanymi, przynajmniej w tradycji i zabytkach, wątkami wielonarodowymi i wielowyznaniowymi. Oglądając cudowną Kaplicę Świętej Trójcy (w trakcie odnawiania) bez przerwy myślałem o freskach Giotta w Asyżu, a zwłaszcza jego „Capell delli scrovegni” w Padwie. Całe zresztą Wzgórze Zamkowe jest przepiękne. A inne wątki? Mała cerkiew wśród kościołów [...], resztki żydowskiego Jesziwotu z roku 1506, resztki (podobno) starego majdanu tatarskiego. Wszystko to trwa zgodnie obok siebie, nie podmywane przyływami nacjonalistycznych amoków. Prawie nie do wiary.”*

*Gustaw Herling-Grudziński*

<sup>2</sup> Stasiak Marek — były miejski konserwator zabytków, pracownik Biura Urbanistyki i Architektury UM w Lublinie

nie *Lublin Novum*, co może oznaczać, iż prawdopodobnie istniał wtedy dawniejszy ośrodek *civitas antiqua*, czyli stare miasto, nie mające nic wspólnego z obecnym. Jeszcze w końcu XVIII wieku obszar dzisiejszego Starego Miasta określany był jako „miasto murowane Lublin”. W ten sposób dochodzimy do istotnego pytania. Czym było w przeszłości i czym jest dzisiaj Stare Miasto? Próba odpowiedzi wskaże jednocześnie powody, dla których należy je chronić i konserwować z największą pieczołowitością jak najdroższą rodzinną pamiątkę.

To, czym było onegdaj — niech określi świadek historii, lubelski rajca miejski i wybitny poeta, Sebastian Klonowic, który pisał:

*„Lublin to miasto darami nieba darzone obficie,*

*[...]*

*Miasto to godne być Boga mieszkaniem i królów siedzibą,*

*Ludne, bogate, znacznych już wielu mężów wydało,*

*Wiele zdziałalo w pokoju, sławne zawarło przymierza. [...]*”

---

## **Miejsce tożsamości**

Klonowic stawiał Lublin w szeregu wspaniałych miast Korony, choć nie brakowało wtedy również opinii mniej przychylnych. Dzisiaj, spytani, czym jest Stare Miasto dla nas, odpowiadamy, że zabytkiem. Ale co to znaczy? Dla niektórych, zabytek to coś martwego, co nie przemawia naszym językiem. Jak pozostałość dawnej cywilizacji czy ruina wojenna. Dlaczego ten lubelski zabytek należy chronić, pielęgnować i konserwować? Składa się na to szereg czynników dających się skupić w trzech zasadniczych grupach wartości:

### **1. wartości formy, czyli estetyczne**

Stare Miasto ma szczególne piękno, zapisane stuleciami historii i dziełami ludzi, którzy je wznosili, rozwijali, ale także czasami niszczyli i zapominali o nim. Piękna tego nie jest w stanie zatrzeć postępująca degradacja obszaru. Wystarczy tylko rzucić okiem, chociażby na panoramę od strony południowo-wschodniej. Trudno zapomnieć wspaniałą koronkę wież i dachów, nakładających się na siebie zespołów klasztornych: dominikańskiego i jezuickiego z Wieżą Trynitarską. A jakże wspaniale prezentują się wszystkie kamieniczki i zaułki? Subiektywna wartość piękna jest jednym z podstawowych aspektów branych pod uwagę przez profesjonalistów kształtujących przestrzeń.

### **2. wartości treści**

Stare Miasto informuje zarówno o sobie i swoich budowlach, jak i przekazuje informacje o nas. Zanurzając się w uliczki staromiejskie jesteśmy w stanie przenieść się w przeszłość, a podziwiając panoramę od strony Bystrzycy, możemy objąć jednym spojrzeniem blisko osiemset lat historii miasta. Stare Miasto integruje mieszkańców Lublina

przez fakt związania z miejscem o konkretnej tożsamości kulturowej. „*Jak wskazują fakty, dziedzictwo okresu preindustrialnego [sprzed XIX wieku] ma dużo większą wartość niż wszelkie późniejsze dodatki. Stanowi ono wprawdzie mniejszą część schedy architektonicznej i urbanistycznej, ale za to najważniejszą, gdyż nie jest tylko zbiorem zabytkowych budynków, obrazów, pomników, „dóbr kultury”, z których wszyscy mogą korzystać, lecz także elementem wspierającym całą resztę, znakiem rozpoznawczym miejsc i dziełem zbiorowej wyobraźni*” (L. Benevolo). Ten obszar, nazwany swego czasu przez Galerię na Prowincji — „sercem miasta”, to znak naszego miejsca na ziemi. Usunemy Stare Miasto, a staniemy się obywatelami bez pamięci i siedziby. I nie ma żadnego znaczenia, czy żyjemy tu od pokoleń, czy jesteśmy od wczoraj, bowiem dla pierwszych, będzie to zawsze miejsce rodzinne, a dla drugich — miejsce zaakceptowane jako własne.

„*Chcę Lublin czytać tak, jak się czyta wiersz. Chcę patrzeć na Lublin jak na ikonę. Kiedy tak się patrzy, znajdzie się genius loci.*”

*Zawsze irytowało mnie narzekanie, że to miasto takie nieudane, że jeśli ktoś chce się rozwijać, musi stąd uciekać. Mam na to odpowiedź: tu zostały zburzone dwie osie kosmiczne, które porządkowały Lublin. Jedna oś, to był kościół farny św. Michała, rozebrany w połowie XIX wieku. Druga — Widzący, cadyk, który jedno czył, przewodził. To żart — ale jak się zburzyło osie, pozostały puste miejsca. Puste w sensie fizycznym. Po farze został plac. Po żydowskim mieście, gdzie żył Widzący — trawniki na wzgórzu Zamkowym. I puste w sensie metafizycznym.*

*Zastanawiam się, jakim gatunkiem literackim jest Lublin. Raz myślę, że to wiersz liryczny, raz, że epicki. Lublin to ten typ intymności, jak wiersze Czechowicza.”*

*Władysław Panas*

### 3. wartość funkcji

Stare Miasto jest obszarem, który ma także wartości użytkowe: mieszkaniowe, handlowe, kulturalne, turystyczne, decydujące o współczesnym wizerunku całego Lublina i jego mieszkańców. A jak wskazują badania, w latach dziewięćdziesiątych wizerunek miasta stał się jednym z ważniejszych elementów podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wynika to głównie z reorientacji gospodarki światowej na aktywność w sferze usług.

---

### Jak Lublin restaurowano?

Proces odbudowy lubelskiego zespołu staromiejskiego ma długą historię. Można przyjąć, iż pierwsze działania w tym względzie podjęte zostały już w końcu XVIII wieku, przez Komisję Boni Ordinis [Komisję Porządku Publicznego]. Jej działalność związana była z próbą podźwignięcia Lublina po klęskach potopu szwedzkiego i nieszczęść, jakie nastąpiły po nim. Kolejny poważny proces restauracji podjęto dopiero w latach 1935 – 1939 z inicjatywy ówczesnego wiceprezydenta miasta Bolesława Liszkowskiego. Nie udało się go jednak ukończyć z powodu wybuchu II wojny światowej. W początkach PRL-u nastąpił krótki okres intensywnej odbudowy zniszczeń wojennych, po czym remonty i renowacje na lubelskiej starówce ograniczono do akcyjnych działań, mających na celu zadowalanie władz, a nie restaurację zabytkowej

architektury. W 1954 roku, z okazji *centenary of the restoration of Lublin 10* rocznicy powstania PRL, wiele staromiejskich kamieniczek uzyskało nowe elewacje, często nie mające nic wspólnego z historią obiektu. W latach sześćdziesiątych wyremontowano na starówce kilka kolejnych budynków, metodą wypruwania elementów zabytkowych. Z poważnymi działaniami na rzecz ratowania „serca miasta” mamy do czynienia dopiero od przełomu lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, kiedy to powstały podstawy prawne dla kompleksowego procesu rewaloryzacji staromiejskiej dzielnicy. Nie ustrzeżono się jednak i wtedy od błędów. Podjęto m.in. uchwałę zwalniającą realizatorów renowacji z obowiązku uzgadniania zakresów prac z właścicielami, która jednocześnie dawała możliwość dowolnego łączenia i dzielenia nieruchomości. W kilkadziesiąt lat później, zaowocowało to negatywnymi skutkami, na przykład w systemie zasilania w ciepło i lokalizacji wymiennikowni.

Zgodnie z założeniami tamtego programu mieliśmy spacerować po odrestaurowanych uliczkach Starego Miasta w 1995 roku. Ostatecznie jednak proces zakończył się niepowodzeniem, chociaż to właśnie w tym czasie, docierając do wielu elementów zabytkowego wyposażenia, polichromii, kamieniarki itd. wzbogacono znacznie wiedzę o historii zespołu staromiejskiego i Lublina.

---

## **Monopol na zabytki**

Ujemną stroną rewaloryzacji w latach 1970 – 1989 była monopolistyczna rola państwa. Państwo podejmowało decyzje o przystąpieniu do rewaloryzacji i opracowywało plany, nie licząc się z prawem własności i opinią publiczną. Państwo zarządzało procesem i finansowało go, oczywiście z kieszeni podatników. Przez wiele dziesięcioleci próbowano przekonać nas, że problem dziedzictwa kulturowego narodu nie jest sprawą obywateli. I na tym jedynym polu związanym z rewaloryzacją osiągnięto pełny sukces. Nadal powszechnie traktuje się zabytki jako problem konserwatora oraz ewentualnie organów władzy. Rewaloryzacja z tamtych lat miała również aspekty pozytywne, których dzisiaj nie sposób przecenić. Wypracowano wówczas podstawowe zasady i metody postępowania konserwatorskiego i planistycznego. Zasady te, zweryfikowane pod kątem zmian własnościowych, jakie nastąpiły po roku 1989, mogą nadal stanowić podstawę działań. Powołano wówczas Zarząd Rewaloryzacji Zabytkowego Zespołu Miasta Lublina, rozwiązany dopiero na przełomie roku 1989 i 1990. Samo powołanie Zarządu nie oznaczało jednak prawidłowego zarządzania. Ciągłe nie widziano potrzeby uspołecznienia działań, bo kłóciło się to z założeniami ideologicznymi państwa. W latach dziewięćdziesiątych pojawiło się w procesie rewaloryzacji nowe podejście do problemu. Po początkowej zapaści (nowo utworzony samorząd musiał okrzepnąć i problemy starówki nie mogły być najważniejsze, a prace w pierwszej po 1989 roku remontowanej przez gminę kamienicy, prowadzone były z nakazu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) około roku 1993 przyspieszono tempo działań na Starym Mieście, kładąc główny nacisk na sferę tzw. przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej i zabytkowej własności komunalnej.

## Pytanie o podstawy

W roku 1995 w Lubelskiej Pracowni Urbanistycznej opracowano „Koncepcję zagospodarowania przestrzeni publicznych Starego Miasta” i strategię rewitalizacji tego obszaru. Niestety nie miała ona charakteru prawa lokalnego. Co gorsza, od roku 1993 przestał obowiązywać wcześniejszy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta, czyli projekt jego rewaloryzacji przygotowany przez Jadwigę Jamiołkowską. Od tej chwili obowiązują jedynie ustalenia „Planu miejscowego zagospodarowania Przestrzennego...”, które odnoszą się tylko do bardzo ogólnie rozumianej problematyki funkcjonalnej. Można więc powiedzieć, że w tak ważnym kulturowo obszarze, nie dysponujemy narzędziem w postaci prawa lokalnego wyrażonego w formie planu zagospodarowania przestrzennego, a regulującego problem rewaloryzacji zabytkowej materii w wymiarze charakterystycznym dla standardów europejskich, a nawet krajowych.

Po roku 1989 podjęto próby nowych działań na rzecz intensyfikacji i stymulacji procesu rewaloryzacji. Należy tu docenić kilka uchwał Rady Miejskiej i Zarządu Miasta, zwłaszcza uchwałę zwalniającą z podatku od nieruchomości — w zakresie nie objętym uregulowaniami ustawowymi — właścicieli obiektów zabytkowych, poddających pracom remontowym swoje kamienice. Rodzi się pytanie, dlaczego uchwały te źle funkcjonują i co należy zrobić na poziomie lokalnym, by mogły spełnić swoją rolę „lokomotyw”? Czy wystarczy lepsza informacja, czy może należy je zweryfikować? A może działania takie nie mają sensu wobec istniejącego ustawodawstwa i trzeba szukać nowych rozwiązań?

*„Lublin znajduje się mnie więcej w pół drogi między Krakowem a Wilnem. Styka się tutaj Wschód i Zachód, Północ i Południe, nakładają się na siebie losy dwóch narodów i państw. W Kaplicy Zamkowej można oglądać freski namalowane przez mistrzów, których sprowadził do Lublina Litwin, król Władysław Jagiełło, freski, które na dodatek są wschodnie, bizantyjskie, chociaż rozmieszczone na sklepieniach ściśle zachodnich, gotyckich. [...] Słowem, Lublin to miasto, gdzie wyraźnie odczuwa się ciśnienie historii, tej historii, która wciąż wpływa na naszą świadomość, na nasze codzienne zachowanie.”*

*Tomasz Venclowa*

Strategia rewitalizacji opracowana w roku 1995 znowu odnosiła się głównie do działań funkcjonalnych i przestrzennych, pomijając w całości tak ważny aspekt sprawy, jak organizacja i zarządzanie procesem. Zarządzanie, tj. sprawność w realizowaniu celów, uważa się obecnie — obok działań ekonomicznych i społecznej aktywności — za podstawowy warunek przyszłości społeczeństw. Tymczasem w naszych realiach problem ten jest jednym z ostatnich. My nadal skupiamy uwagę na odbudowie i remontach, a nie mnożeniu, niepotrzebnych naszym zdaniem, bytów administracyjnych. W efekcie poza deklaracjami nie mamy zorganizowanego procesu rewaloryzacji, a od tego w dużej mierze zależy pozyskiwanie funduszy.

Renowacja Starego Miasta jest ważna również z tego powodu, że to potencjalnie najdroższy, świetnie zlokalizowany teren w centrum ponad 350-tysięcznego miasta. Obszar o dużym, ciągle niewykorzystanym potencjale ekonomicznym. Zabytki powinny być postrzegane również w aspekcie ekonomicznym, jako element podnoszący

walory rynku, zwłaszcza w sferze usług. Turystyka, gastronomia, hotelarstwo, handel, to wszystko przynosi dochody, a Lublin i region lubelski jest interesujący zarówno ze względu na mało skażone naturalne środowisko przyrodnicze, jak i ciekawe środowisko kulturowe.

---

## **Jaka ma być ta „nieszczęsna” rewaloryzacja?**

W kwestii finansowania prac na Starym Mieście nadal mamy do czynienia praktycznie z jednym poważnym, żeby nie powiedzieć, monopolistycznym, inwestorem, jakim jest gmina. Można się spodziewać, że proces ten jeszcze długo będzie przebiegał w podobny sposób, ciągle bowiem oczekujemy na pieniądze z budżetu centralnego lub inwestorów z wielkim kapitałem. Tymczasem powinno być wiele strumyków inwestowania i żadnego z nich nie wolno lekceważyć. Wielką rolę mają do spełnienia władze samorządowe miasta, do których winna należeć inicjatywa rozbudzenia aktywności inwestorów. Niestety brakuje rozwiązań systemowych, które dotyczyłyby procesów rewitalizacji historycznych zespołów miejskich. Swego czasu powstał w Ministerstwie Kultury i Sztuki resortowy program ratowania miast historycznych. Jednak jego efektów nie można zaliczyć do udanych. Program skupił się na zagospodarowaniu istniejących procedur i środków finansowych, przez co nie wzbogacał możliwości, lecz je zawężał.

Jaka więc ma być ta nieszczęsna rewaloryzacja? Przede wszystkim skuteczna. Jeśli ma być skuteczna, musi być postrzegana jako proces wymagający organizacji i zarządzania, oparty na solidnych podstawach prawnych i formalnych we wszystkich aspektach. Prawne zapisy jednakże nie mają siły sprawczej i wymagają samorządowej i państwowej pomocy logistyczno-finansowej. Wzorców postępowania mogłyby dostarczyć francuskie „Strefy ochrony dziedzictwa architektury, urbanistyki i krajobrazu kulturowego”, w których wszelkie prace oparte są na procedurach operacyjnych i porozumieniu między partnerami działań rewaloryzacyjnych.

Dotychczasowy proces rewaloryzacji skierowany był wyłącznie w stronę substancji materialnej, a już cesarz August zauważył, iż „właśnie ludzie tworzą miasta”. Jeżeli proces rewaloryzacji nie będzie postrzegany również w kategoriach socjalnych, to nasze wysiłki są skazane na niepowodzenie, z powodu nieuchronnej, wtórnej degradacji murowanej tkanki.

Księżna Izabella Czartoryska kazała wyryć w Puławach, w Świątyni Sybilli, następującą sentencję: *Przeszłość — Przyszłości*. Z przekazu tego płynie nakaz pobierania nauki z doświadczeń i błędów historii. Przeszłość jest tym fundamentem, na którym winniśmy budować teraźniejszość, pamiętając, że to „nowe” stanowić będzie bazę dla kolejnych pokoleń.

*Marek Stasiak*

# Remanent aktywnego mieszkańca

Tadeusz Sobieszek<sup>3</sup>

Remanent majątku trwałego jest czymś oczywistym, ale to pojęcie można odnieść również do wartości innych niż materialne, choćby do działań o charakterze społecznym i kulturowym. Warto w biegu do celu zatrzymać się na moment i zastanowić się, czy to, co robimy, robimy dobrze, skutecznie, stosując właściwe formy, metody. Działając społecznie, nauczyłem się, iż trzeba umieć i chcieć wsłuchać się w to, co mówią inni i konfrontować swoją pracę z cudzymi opiniami.

Mój głos będzie spojrzeniem z trzech punktów widzenia, jako mieszkańca Starego Miasta od ponad ćwierć wieku, jako przewodnika po Lublinie od 1963 roku oraz Przewodniczącego Rady Osiedla od czterech lat.

---

## Inwentaryzacja problemów

Można powiedzieć, że lubelskie Stare Miasto to enklawa. Prawie siedem hektarów powierzchni z jedną tylko ulicą wjazdową, ul. Noworybną i kilkoma wejściami dla pieszych — przez bramy i podwórka. Istnieje bariera niedostępności, którą trzeba pokonać. Dla mieszkańców jeszcze do niedawna był to ogromny stres i nerwy. Nie można było wjechać samochodem z dostawą węgla, a część mieszkań opala się tu węglem. Nie można było wwieźć ziemniaków z działki itp. Dwa lata temu opracowano i wprowadzono — konsultowane z radą osiedla — zasady ruchu samochodowego na Starym Mieście, które w dużym stopniu rozwiązały komunikacyjne kłopoty. Obserwujemy jednak niewystarczającą brak konsekwencji w egzekwowaniu przyjętych norm i w efekcie często w miejscach niedozwolonych widzimy parkujące pojazdy. Przy czym zasad nie respektują zazwyczaj kierowcy spoza dzielnicy, mieszkańcy poddali się przyjętym rygorom. Lubelskie Stare Miasto, to dwu- i trzypiętrowe budynki, w których jest tyle samo kondygnacji nadziemnych, co podziemnych. Tyle metrów w górę, ile w dół. Wpływa to istotnie na jakość warunków życia tutaj, głębokie piwnice mogą bowiem stanowić zagrożenie nawet dla zmurszałych ścian. Z powodu niefunkcjonalnych rozkładów lokali, powstałych na skutek licznych administracyjnych dokwaterowań, w wielu pomieszczeniach przez cały dzień trzeba palić światło. Niektóre mieszkania pozbawiona są ubikacji, nie mówiąc o łazienkach. Wspólne toalety na podwórkach w XX wieku! Opalanie węglem, który trzeba wnosić na wyższe niż normalnie kondygnacje. Zawilgocone, rozsypujące się ściany. W niektóre szczeliny w murze można włożyć rękę. To wszystko uroki mieszkania w wiekowym budownictwie, a remonty zabytkowej architektury są kosztowne. W wielu budynkach prawdziwy problem stanowią nieuregulowane prawa własności. Kamienice mają po kilkunastu i więcej właścicieli. A nie można rozpoczynać prac remontowych bez zgody

---

<sup>3</sup>Sobieszek Tadeusz — Dyrektor Wydziału Organizacyjnego, Sekretarz Miasta Lublina, Przewodniczący Rady Osiedla Stare Miasto



właściciela, chyba, że grozi katastrofa budowlana. Sprawy własnościowe są ogromną przeszkodą dla zainteresowanych inwestowaniem tutaj kapitału. Kolejną bolączką mieszkańców jest postrzeganie — zwłaszcza przez media, mające skłonność do wartościowania zdarzeń — Starego Miasta jako najgorszej dzielnicy w Lublinie. Jeśli cokolwiek zdarzy się w obrębie staromiejskiej dzielnicy, wiadomość o wydarzeniu umieszczana jest na pierwszej stronie gazety dużą czcionką. Taki sam wypadek w innym osiedlu opisany będzie małym drukiem na trzeciej stronie. W ten sposób urabia się niepocholebne opinie. Statystyki pokazują, jak zmalała ostatnio liczba przestępstw na Starym Mieście. W rankingu przestępczości plasujemy się w środku. Nasze osiedle nie jest gorsze od innych, natomiast warunki życia są tu zdecydowanie trudniejsze. Oceniając tutejszych mieszkańców, musimy o tym pamiętać. Miejsce przyciąga organizatorów plenerowych imprez. Bawią się wszyscy, którzy chcą, a skutki odczuwają mieszkający tutaj, a bawiący się z przymusu. Była głośna impreza, a obok umierał starszy człowiek, dziecko nie mogło spać, nie można było obejrzeć ulubionego filmu — takie sygnały docierają do rady osiedla na poniedziałkowych dyżurach. Nie jesteśmy przeciwni imprezom, tylko stawiamy trzy warunki: żeby hałasy kończyły się o godzinie 22:00, jak gwarantuje prawo, żeby organizatorzy zapewnili sanitariaty, bo w przeciwnym razie klatki schodowe zamieniają się w kloaki i żeby zadbano o posprzątanie po imprezie, bo potem odium „brudasów” spada na tutejszych mieszkańców. To nie są ograniczenia, tylko przypominanie o obowiązkach. Poważnym problemem jest brak terenów rekreacyjnych dla dzieci. Nie ma boiska, nie ma placu zabaw. Jeśli chcemy zmniejszyć przestępczość, trzeba odciąć „dopływ kadr”. Powinno się dzieciom zapewnić godziwe spędzanie wolnego czasu.

Często ludzie postrzegają Stare Miasto idealnie, jak historyczny bibelot do podziwiania, lekceważąc problemy jego mieszkańców. Ale jeśli chcemy, by to miejsce tętniło życiem, musimy zapewnić im normalne warunki funkcjonowania.

---

## **Staromiejska społeczność**

Lubelskie Stare Miasto zamieszkuje około dwóch tysięcy osób, reprezentujących różny poziom wykształcenia i życiowej aktywności. Większość z nich to ludzie w podeszłym wieku. To społeczność, której postawa jeszcze do niedawna była roszczeniowa. Jednak od czterech, pięciu lat ta świadomość ulega zmianie. Przedtem czekaliśmy, że ktoś przyjdzie z zewnątrz i odnowi dzielnicę za nas, a tu okazało się, że najpierw trzeba samemu coś zrobić i wtedy może nadejść pomoc. Zmiana świadomości to m.in. wynik cotygodniowych spotkań i działalności rady osiedlowej. Społeczność Starego Miasta nie chce żadnych przywilejów. Oczekuje tylko minimum warunków. I jeszcze bardzo ważna sprawa, gwarantująca prawidłowy rozwój tej dzielnicy. Często komuś z zewnątrz wydaje się, że lepiej wie, jak urządzić tu podwórko, czy jak powinna wyglądać ulica. Trzeba jednak posłuchać mieszkańców. Oni nie zawsze nie mają racji. Rewitalizacja może się udać wyłącznie przy ich współudziale, pod warunkiem jawności działania. Zmiany, choć czasami z oporami, idą w dobrym kierunku, ale przecież transformacje w świadomości nigdy nie następują szybko. Kiedy zrozumieją to władze, projektanci i lublinianie, Stare Miasto — symbol i serce Lublina, stanie się dzielnicą chętnie odwiedzaną przez wszystkich.

## Rada osiedla

W ciągu obecnej kadencji rady osiedla zrobiliśmy wiele, by rozpocząć dialog władzy z mieszkańcami i gestorami usług. Naszym nadrzędnym przesłaniem było i jest szukanie kompromisu w każdej sprawie. Mądrość polega bowiem na umiejętności słuchania i wspólnego rozwiązywania problemów. Nigdy ambicją Rady nie było dyktowanie wszystkim, co się na Starym Mieście dzieje. Przez dwa lata działalności udało się nam rozpropagować wśród staromiejskiej społeczności wiedzę o celach i kierunkach rozwoju dzielnicy, nakreślonych przez władze miasta. Wcześniej były one znane tylko architektom, planistom i niewielkiej grupie ludzi decydujących. Zaczęło się o Starym Mieście mówić. Ten dialog czy polemika — rozmowy przybierają różne formy — ma być z założenia procesem trwałym, warunkiem niezbędnym do osiągnięcia celów.

Zwiększyła się aktywność mieszkańców. Rzadko zdarza się, by nikt nie przyszedł na coponiedziałkowy dyżur rady. Ludzie zaczęli się włączać w rozwiązywanie problemów staromiejskich poprzez rozwiązywanie problemów swojej kamienicy, swojego podwórka. Takich inicjatyw oddolnych było kilka. Dotyczyły ulicy Lubartowskiej 25, Noworybnej, Archidiakońskiej, Jezuickiej, Olejnej, placu przy Teatrze Lalki i Aktora. Ostatnio na skutek interwencji mieszkańców i Rady Osiedla udało się sprawić, że niezwykle trudny problem podsiąkania piwnic przy pl. Zamkowym nabrał oficjalnego biegu. Na wiosnę zasygnalizowano Radzie, że podniesione zostały znacznie czynsze na lokale użytkowe. Zorganizowaliśmy spotkanie z członkami zarządu miasta.

*„Miasto rodzinne, któreś widziało carów Szujskich w kajdanach i lwy przysłane na sejm unijny przez księcia Lignicy i kłęczącego przed królem polskim Albrechta Fryderyka pruskiego i tumulty przeciwariańskie! — przed wiekami! — zagony Jaćwieży dzikiej...*

*Miasto sadów wiśniowych, bram obronnych i Acerna Klonowicza!*

*A w topograficznym opisie dzisiejszym mówi się sucho i prosto: długość geograficzna od Greenwich na wschód 22°34'13", szerokość na północ od równika 51°14'53".*

*Od młodości pierwszej jak odmierzyć oddalenie."*

*Józef Czechowicz*

W efekcie w ciągu dwóch tygodni zmieniono uchwałę na korzyść usługodawców. Rada Osiedla pilnuje, by w rocznym budżecie miasta przeznaczono pewną kwotę na dotacje do remontów w prywatnych lokalach i budynkach. Ten fundusz jest jeszcze rzadko wykorzystywany z powodów proceduralnych, ale dbamy, by tytuł nie wypadł z budżetu. Staramy się wpływać na decyzje władz miejskich, by nie eksmitować podupadających rzemieślników. Turyści chcieliby mieć tu restauracje, puby, kawiarnie, a mieszkańcom marzy się solidny szewc i krawiec.

Dzięki naszym działaniom zaczęto w końcu dostrzegać problemy tutejszej społeczności.

Kończąc, pragnę podkreślić, że kłopoty Starego Miasta należy rozpatrywać, uwzględniając wszystkie aspekty jednocześnie. Błędem metodycznym jest hierarchizowanie spraw. Równą wagę należy przywiązywać do przepisów prawa lokalnego, do spraw własnościowych, remontów, infrastruktury, jak i do problemów społecz-

nych oraz kulturowych. Dopiero wtedy można postawić trafną diagnozę i zaproponować sensowne rozwiązania.

Mamy w Lublinie perłę — przepiękne, oryginalne Stare Miasto, jedno z najlepiej zachowanych pod względem urbanistycznym w Polsce. Ta perła jeszcze nie jest odpowiednio oprawiona, ale kiedyś na pewno będzie. Na sesji „Stare miasto — żywą księgą dziedzictwa” usłyszałem, iż takie miejsca uczą świadomości współistnienia, kulturowego dialogu, tolerancji. Moje przesłanie brzmi: Spotykajmy się, współpracujmy, miejmy nadzieję.

*Tadeusz Sobieszek*

# Refleksje z doświadczeń

*Paweł Bryłowski<sup>4</sup>*

Los zrządził, że ze Starym Miastem w Lublinie związany byłem przez wiele lat. Znam mieszkańców tej dzielnicy i ich problemy. Urodziłem się przy ulicy Złotej i mieszkałem przy ulicy Królewskiej. Od najmłodszych lat widywałem tutejszą szarą beznadziejność pozbawioną piękna w dzień i oświetlenia wieczorem.

W 1993 roku, kiedy zaczynałem pracę w Urzędzie Miejskim wraz z ówczesnym prezydentem miasta Leszkiem Bobrzykiem i wiceprezydentem Ryszardem Pasikowskim przyjrzelśmy się lubelskiej starówce, zdaliśmy sobie sprawę, że umiera. W miarę normalnie funkcjonowały tylko „enklawy” złożone z budynków wyremontowanych przez PKZ. Ale i one miały kłopoty, nie przewidziano bowiem funduszy na ich utrzymanie. Oprócz tych kwartałów i odbudowanych wojennych zniszczeń od dwustu lat, tj. od działalności Komisji Boni Ordinis nie wydarzyło się na Starym Mieście nic, co poprawiłoby strukturę socjalną i techniczną obszaru. Uznaliśmy wtedy, że należy opracować plany rozwoju dotyczące Śródmieścia i starówki. Gdy w rok później zostałem prezydentem miasta, wraz z wiceprezydentami: Ryszardem Pasikowskim i Krzysztofem Stefaniukiem zaproponowaliśmy Radzie Miejskiej przyjęcie uchwały nakreślającej do 2017 roku plan przebudowy Starego Miasta w zakresie przestrzeni publicznej. Przewidywała ona w pierwszej kolejności wejście z kompleksowym uzbrojeniem na zaniedbane tereny. Remonty domów nie mają sensu, jeśli nie są oparte na solidnej, nowoczesnej infrastrukturze. Postanowiliśmy też wówczas, że należy koniecznie przywrócić miastu historyczny „kręgosłup”, tj. ciąg ulic od Zamku przez Grodzką i Krakowskie Przedmieście, aż do Ogrodu Saskiego, który funkcjonował od wieków jako integralny organizm, po czym został sztucznie przerwany układem komunikacyjnym pod Ratuszem. Ta „struna grzbietowa” została oplecioną nowoczesną podziemną infrastrukturą. Wzrosła od razu wartość terenów Śródmieścia i Starego Miasta, a „deptak” wygenerował nasycenie inwestycjami Krakowskiego Przedmieścia. W ramach przywracania „kręgosłupa” uporządkowany został plac pod Zamkiem i błonia wokół. Wyremontowana została Brama Grodzka. Przekwaterowaliśmy lokatorów z innych budynków przy ulicy Grodzkiej sprzedanych prywatnym właścicielom. Rozpoczęliśmy renowację obiektów decydujących o wizerunku miasta. Wspomogliśmy rozpoczęcie remontu Bramy Krakowskiej, która jest własnością państwa. Wyremontowaliśmy kamienice przy Rynku 7 i 8, rozpoczęliśmy prace przy Złotej 3. Odnowione obiekty zostały przekazane instytucjom gwarantującym ich prawidłowe funkcjonowanie. Do kamienicy przy Rynku 7 wprowadziła się Lubelską Fundację Rozwoju, która ma wielkie zasługi w ożywieniu rynku starówki. Budynek przy Rynku 8 zajął m.in. Wydział Kultury UM. Modernizacja infrastruktury podziemnej objęła swym zasięgiem również tereny Ogrodu Saskiego, gdzie widocznym

---

<sup>4</sup> Bryłowski Paweł — były prezydent Lublina, radny Lubelskiego Forum Samorządowego, poseł na Sejm RP

znakiem prac pozostała nowa altanka. Uzbrojenie i remonty na Starym Mieście nie odbywały się kosztem innych dzielnic. Oprócz funduszy miejskich skorzystaliśmy z pieniędzy państwowych przeznaczonych na odbudowę zabytków i kapitału prywatnego — z przetargów na miejskie działki. W cenę gruntu wliczane były inwestycje na rzecz Starego Miasta. Starówka zaczęła wyglądać inaczej również dzięki nowemu oświetleniu. Zaczęliśmy tam przyciągać ludzi m.in. imprezami plenerowymi. Wspomagały nas w tych działaniach instytucje kulturalne, takie jak „Ośrodek Brama Grodzka — Teatr NN”, „Piwnica U Biesów” czy „Galeria na Prowincji”. Jako sukces musimy zaliczyć wyniki prac archeologicznych i historycznych w całym rejonie Starego Miasta i Śródmieścia wykonane przy okazji przebudowy. Od lat naukowcy nie mieli takiej okazji i takich „zdobyczy”, z rewelacyjnymi polichromiami w kamienicy przy Rynku 8 na czele. A działaliśmy stale pod presją oskarżeń o marnotrawienie czasu i pieniędzy. Prezydent Zbigniew Wojciechowski chwali się obecnie, że Lublin ma najwięcej mieszkań komunalnych. Ale te mieszkania powstały za kadencji zarządu pod moim kierownictwem. Nasz działania napotykały stały opór niektórych członków Miejskiej Rady, domagających się szczegółowego wieloletniego planu prac. Strategiczny cel musi być oczywiście przelany na papier, ale nie na zasadzie decydowania o szczegółach. Miasto powinno tylko stwarzać warunki i zachęcać innych do inwestowania.

To, co się dzisiaj dzieje na Starym Mieście, jest efektem naszych działań. Modernizacja infrastruktury, oświetlenie, budowa mieszkań komunalnych — umożliwiające przeprowadzki lokatorów z remontowanych budynków, sprzedaż kamieniczek należących do miasta prywatnym nabywcom, uchwała o pomocy w remontach dla prywatnych właścicieli, zwolnienia podatkowe, niskie czynsze za wynajem lokali użytkowych — wszystko to miało doprowadzić do sytuacji, w której ludzie uwierzą w opłacalność lokowania tutaj swoich pieniędzy. I tak się stało. Kto uważnie obserwuje starówkę widzi, że odżyła. Pojawiły się kawiarenki, sprowadziły się banki i instytucje. Należy prowadzić nadal prace nad modernizacją infrastruktury, tak by żadna z uliczek Starego Miasta nie została ominięta. Konieczne jest rozwiązanie sprawy parkingów. Musi być dostęp dla samochodów, oczywiście reglamentowany. W przeciwnym wypadku znikną instytucje, albo będą nagminnie łamane przepisy. Strategicznym celem działania musi być jednak dbałość o inwestorów.

Przywrócenie Starego Miasta życiu to zadanie na kilkadziesiąt lat, ale warto było się go podjąć i trzeba kontynuować.

*Paweł Bryłowski*

# Odkrywanie miejsca. Historia i przyszłość Starego Miasta.

(fragmenty dyskusji pogrupowane tematycznie)

---

## Organizacja i zarządzanie

**Dariusz Wójcik**<sup>5</sup>: Dla obecnie dziejących się procesów na Starym Mieście najważniejsze wydają mi się zarządzanie renowacją oraz zdobycie funduszy. Dopiero za tym, może pójść konserwacja zabytków. Powinno powstać centrum organizacyjno-zarządzające, którego celem byłoby pozyskiwanie funduszy na renowację lubelskiej starówki. Można spróbować wykorzystać bogactwo niektórych lokalnych firm państwowych i prywatnych. Można zasilać fundusze z wpływów na budownictwo komunalne. Ze strony państwa istnieje możliwość zwrotu nakładów inwestycyjnych, jeżeli rzecz dotyczy zabytków objętych programem rządowym. W pierwszej fazie działań, deklaracje rządowe można by zamienić na gwarancje, tworząc z trzech elementów — z bogactwa województwa, miasta i państwa — fundusz gwarancyjny, wspomagający inwestorów w pozyskiwaniu kredytów, również zagranicznych. Zadaniem centrum byłoby wyszukiwanie nie tylko środków, ale i inwestorów oraz kumulowanie potencjału samorządowego, wojewódzkiego i państwowego w celu stworzenia optymalnych warunków dla wszystkich mieszkańców i użytkowników starówki. Tak, by mogli jak najszybciej zacząć czerpać zyski z dobrego położenia działnicy i obracać je na nowe inwestycje. Centrum winno wspomagać miasto i państwo w sfinansowaniu infrastruktury, budownictwa komunalnego, programu regulacji stosunków własnościowych, czy czasowego przekwaterowania lokatorów na okres remontów.

Ważna jest oczywiście dbałość o odpowiednią promocję Starego Miasta. Należy podjąć starania o wpisanie lubelskiej starówki na światową listę obiektów UNESCO. Należy jej też przyznać priorytet w negocjacjach z poważnymi inwestorami zainteresowanymi Lublinem. Pomoc w renowacji takiego miejsca może być sprawą prestiżową.

**Ewa Kipta**: Przestraszyłam się, że oto mamy kolejny program centralny. Ale rozumiem, że ewentualny funduszu miałby pomagać zwyczajnym ludziom, a nie zmuszać „śmietankę finansową”, by wzięła na siebie cały ciężar odpowiedzialności. Chodzi o pomysł wspierający normalny tok inwestycyjny?

**Marek Stasiak**: Powinniśmy zacząć od stworzenia dla Starego Miasta strategii rozwoju, obejmującej wszystkie aspekty procesu: strategię bezpieczeństwa, promocji itd. Bez tego długo można dyskutować o pojedynczych problemach. Właściwie nie mamy nawet wizji, czy to ma być obszar wyłącznie komercyjny, widokówka przestrzenna, czy miejsce, gdzie żyją ludzie.

**Ewa Kipta**: W przypadku Starego Miasta, coś w rodzaju planu zagospodarowania tej przestrzeni powstało mniej więcej osiemset lat temu i chodzi o to, by tego nie zepsuć.

---

<sup>5</sup> Wójcik Dariusz — Poseł na Sejm RP

**Marek Stasiak:** Nigdzie na świecie nie działa się bez opracowań planistycznych. Najlepszym przykładem są doświadczenia francuskie. Francuzi opracowują ostatnio strefy ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, opisując szczegółowo, co można robić w takich obszarach. Zawsze gdy pojawia się na Starym Mieście inwestor, problemem jest próba określenia działań w obiekcie zabytkowym. We francuskich strefach chronionych takie działania są z góry wiadome. One zostały wynegocjowane przez lokalną społeczność z projektantami i władzami i nie ma już wątpliwości, czy przy okazji remontu prowadzić badania, bo to jest zapisane w regulaminie strefy. Określone jest, kto finansuje prace, jakim trybem. Chodzi o procedury postępowania, chroniące inwestorów przed subiektywną oceną urzędników i jednocześnie informujące ich o skali koniecznych prac. Nie opowiadajmy, że wymagania konserwatorskie są przeszkodą w obszarze Starego Miasta. Nie ma takich starych miast, gdzie one nie są przeszkodą. To jest immanentna część takiego obszaru i musimy się z tym pogodzić.

**Włodzimierz Staniewski<sup>6</sup>:** Jakie przesłanki muszą być stworzone, by taki plan skonstruować?

**Marek Stasiak:** Potrzebne są odpowiednie decyzje administracyjne. W tej chwili jest opracowywany plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Lublina. Uważam, że ten plan będzie miał zbyt ogólny charakter dla potrzeb zespołu staromiejskiego. On będzie tak samo traktował Stare Miasto, jak LSM.

[...]

**Marek Stasiak:** Na Zachodzie proces przywracania zaniedbanym dzielnicom normalnego funkcjonowania odbywa się przez narzędzie nazwane partycypacją społeczną. Polega ona na tym, że wszystkie decyzje podejmuje się wspólnie. Tak zwanymi aktorami partycypacji społecznej są trzy czynniki: władze centralne, władza lokalna i społeczeństwo. Jeśli chodzi o czynnik państwowy, to można powiedzieć, że w Polsce wykazuje on brak zainteresowania sprawą rewitalizacji zaniedbanych miast. W gruncie rzeczy można liczyć tylko na rynek lokalny, co nie oznacza, że to władze miejskie mają sfinansować proces renowacji. Dla władz miejskich upatruję inną rolę. Przede wszystkim inicjatora, który będzie powodował powstawanie źródeł finansowania. Na spotkaniu poprzednim padł pomysł utworzenia kolejnej centrali koordynującej działania. Nam potrzebna jest, wzorem państw z podobnymi problemami, grupa ludzi, która weźmie się do ciężkiej pracy. Jednym z najważniejszych problemów jest świadomość społeczna. Ponad połowa uczestników dzisiejszego spotkania to ludzie z kręgu władzy. Mieszkańców starówki jest w istocie niewiele. Być może problem tkwi w promocji. Tematyka związana ze Starym Miastem powinna pojawiać się w mediach publicznych, tymczasem pojawia się sporadycznie i przy okazji, np. przyjazdu premiera.

**Włodzimierz Staniewski:** To jest punkt, który można od razu przekuć w czyn, wymuszając na lokalnej telewizji stały program poświęcony starówce.

[...]

---

<sup>6</sup> Staniewski Włodzimierz — założyciel i Dyrektor Ośrodka Praktyk Teatralnych „Gardzienice”

**Włodzimierz Staniewski:** Co się dzieje z kontraktem dla Starego Miasta? To najważniejsza inicjatywa, na której można oprzeć działania rewitalizacyjne.

**Ewa Kipta:** Kontrakt dla Starego Miasta ma być fragmentem kontraktu dla Ściany Wschodniej. Nasze spotkania służą między innymi temu, by znalazła się w nim najkorzystniejsza dla tego obszaru wizja działań i by odbudowa staromiejskiego zespołu stała się jednym z najważniejszych problemów.

**Janusz Mazurek<sup>7</sup>:** Zarząd Miasta jest przychylny pomysłowi i będzie go popierać, ale byłoby korzystne, by inicjatywa kontraktu znalazła grupę animatorów, skłonnych wziąć na siebie odpowiedzialność za doprowadzenie sprawy do końca.

**Dariusz Jezior<sup>8</sup>:** Kontrakty rządowe mają stać się nowym mechanizmem finansowania inwestycji. Myślę, że niedługo zakończy się proces formalnego przygotowania takich kontraktów.

**Ewa Kipta:** Stare Miasto w Lublinie jest cenione na forum międzynarodowym. Chciałabym, by lublinianie choć w połowie byli tak dobrego zdania o lubelskiej starówce, jak liczni goście zagraniczni, których oprowadzałam przez najbardziej „zapyziałe” tutejsze podwórka. Czy ciągle więc muszą trwać dyskusje, dlaczego nie wolno wyburzać zabytkowych wnętrz? Dziennikarze pytali mnie, czy mieszkańcy będą musieli opuścić starówkę? W odpowiedzi posłużyłam się przykładem Zamościa, gdzie renowację kamieniczek w rynku doprowadzono do perfekcji, ale przy okazji pozbawiono go żywotności. W latach osiemdziesiątych wojewoda zamojski wydał zarządzenie nakazujące użytkownikom starówki pozostawianie zapalonych świateł w oknach, by miejsce nie wyglądało na wymarłe po godzinie piętnastej. Nie wolno doprowadzić do takiej sytuacji w Lublinie.

Na konferencji Banku Światowego poświęconej dziedzictwu kulturowemu, jedno z podstawowych założeń brzmiało, że wszystkie miasta powstawały nie tylko dla elit, ale przede wszystkim dla ludzi średnio zamożnych. W tym świetle, konserwacja jako respektowanie historycznych reguł oznacza zapewnienie zrównoważonego rozwoju. To jest doskonały obszar na drobne inwestycje. Świetnie sobie radzą w takich miejscach instytucje umiejące połączyć działalność biznesową z kulturalną, jak np. restauracja „Piwnica U Biesów” czy „Złoty Osioł” lub instytucje kulturalne, jak Ośrodek „Brama Grodzka — Teatr NN”. „Biznes” utyskuje na każde zakrzywienie, bo półki odstają, a instytucje kulturalne potrafią wykorzystać urok wszystkich zakamarków. To bardzo ważne.

**Michał Trzewik<sup>9</sup>:** Przypomina się stwierdzenie argentyńskiego pisarza, który powiedział, że człowiek widzi wszystko, ale dostrzega to, co chce. Każdy z obecnych patrzy przez pryzmat własnych problemów, natomiast brakuje nam szerszego spojrzenia.

---

<sup>7</sup> Mazurek Janusz — Wiceprezydent Miasta Lublina

<sup>8</sup> Jezior Dariusz — Kierownik Biura Promocji Miasta UM w Lublinie

<sup>9</sup> Trzewik Michał — pracownik Regionalnego Ośrodka Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego



**Norbert Wojciechowski**<sup>10</sup>: Intryguje mnie, dlaczego ponad pięćdziesiąt lat od zakończenia wojny lubelska starówka jest nadal w tak opłakany stan. W tym okresie od podstaw zrekonstruowano starówki warszawską i gdańską, znalazły się pieniądze dla zabytków Krakowa, odbudowano Frombork, zrewaloryzowano Zamość i Kazimierz, a Lublin jak zapyziała sierotka stale na końcu, w ogonie... Dziś w KUL-u otwarto wystawę pod znamienym tytułem „Stare Miasto — wołanie o pomoc”. Nieraz stawiam sobie pytanie, czy ta „zapyziałość”, „zaściankowość” Lublina nie ma jakiegoś genetycznego podłoża. Był przecież Lublin pierwszą stolicą Polski Ludowej, stąd pochodziło wielu prominentnych komunistów z Bierutem na czele — i nic nie dało się „wyrwać”, „załatwić” dla tego miasta...? Pan Stasiak ma rację mówiąc, że zawsze zbyt mało walczone o pieniądze z centrum. Wtedy i dziś także. Od dziewięciu lat mamy Polskę samorządną. Zachłystujemy się tym, że dużo w naszym mieście zrobiono. Słowo „deptak” jest odmieniane przez wszystkie przypadki. Popatrzmy, co się dzieje gdzie indziej. Spójrzmy na Elbląg, Kołobrzeg, Wrocław, Szczecin, Gdańsk. Tam nie tylko rewaloryzuje się, ale buduje „starówki” od nowa! Tam idą na to ogromne pieniądze! Byłem przewodniczącym Lubelskiego Sejmiku Samorządowego, radnym przez dwie kadencje — ponoszę również odpowiedzialność za to, że Lublin po 1990 roku nie „skoczył do przodu”. Bez specjalnego echa minęło sześćsetosiemdziesiąt lat nadania praw miejskich, nie nagłośniono tego, że w roku 1998 minęło osiemset lat od pierwszej pisemnej wzmianki o Lublinie. Nie wykorzystaliśmy wszystkich szans, jakie dawały te dwie rocznice. Nie zdobyliśmy się z tych okazji nawet na wkładkę reklamową w „Rzeczpospolitej” czy „Gazecie Wyborczej”. O ile Gdańsk umiał „wygrać”, nagłośnić swoje tysiąclecie, my osiemsetlecie „przegraliśmy”... Miasto to także „towar”, który trzeba umieć sprzedać. Postulowałem na sesjach rady, aby podjąć decyzje zmierzające do wpisania starówki Lublina na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Zobowiązywałoby to władze państwa do dbałości o zabytki i dawało możliwość skorzystania z dodatkowych funduszy od składek płaconych na rzecz UNESCO. Nie wykonano w tym kierunku żadnego kroku. Czyżby Toruń, wpisany ostatnio na taką listę, był bogatszy w zabytki aniżeli Lublin? Jako miasto i region przegraliśmy ostatnio kolejną prestiżową batalię — myślę o autostradach, które ominą Lublin. Ciągłe brak decyzji w sprawie lotniska. A przecież lotnisko i autostrada to dziś europejski standard dla miasta metropolitalnego. Liczą się te ośrodki, do których można łatwo i szybko dojechać.

Jesteśmy za mało zainteresowani rozwojem miasta, a przede wszystkim nie umiemy stworzyć lubelskiego lobby, które dbałoby o interesy Lublina w centrum, w Warszawie. Uważam, że lobbing na rzecz nie tylko Lublina, lecz całej „ściany wschodniej” jest czymś nieodzownym. Inaczej pozostaniemy zaściankiem, po prostu Polską już nie „B”, lecz „C”.

**Paweł Bryłowski**: Gorycz w słowach pana Norberta to powód dla którego istnieje „ściana wschodnia”. Lepiej narzekać, niż robić, a jak komuś coś się uda, to się mówi, że rzecz jest nie warta zachodu, bo inni mają to samo od dawna.

[...]

---

<sup>10</sup> Wojciechowski Norbert — Prezes Wydawnictwa „Norbertinum”, radny Sejmiku Województwa Lubelskiego

**Paweł Bryłowski:** Gdy wzniesiemy się ponad Stare Miasto, to wyraźnie widać uliczki dochodzące do nikąd, jakby ktoś kawał mięsa wyrwał z żywego organizmu. Mówię o mieście żydowskim, które było przez wieki częścią lubelskiego Starego Miasta, a pozostały tylko po nim pojedyncze kamienie. Dzisiaj w miejscu, gdzie stykały się ulica Mostowa z Krawiecką, jest rondo im. Romana Dmowskiego. To chichot historii, albo brak spojrzenia na miejski organizm, jako na całość społeczną, a nie tylko architektoniczną.

---

## **Infrastruktura podziemna**

**Ryszard Pasikowski<sup>11</sup>:** Część z Państwa była w Wenecji. Tam stoją martwe domy. Partery kamienic są użytkowane przez sklepy i usługi, ale na piętrach jest pusto. Ludzie nie chcą tam mieszkać. Boję się, by nie stało się tak w Lublinie, gdzie odstraszały choćby wspólne ubikacje. Pytanie, czy zrezygnować z mieszkańców, czy zlikwidować wspólne ubikacje? W poprzednim zarządzie podjęliśmy strategiczną decyzję, o której mówił prezydent Bryłowski. Przyjeliśmy, że najważniejszą sprawą dla przyszłości starówki jest uzbrojenie terenu. W 1993 roku nikt nie chciał dać pół miliarda za nieruchomość. W tej chwili, mały budynek kosztuje sześć, siedem miliardów złotych. Kamienice nabrały wartości. Następny ruch — to dostępność komunikacyjna. Obraża się tutaj wszyscy na mnie, ale moim zdaniem najlepszym miejscem na podziemny parking jest Plac po Farze, z wjazdem od Podwała i wyjściem na zewnątrz schodami.

**Ewa Kipta:** Być może, gdyby skarpa nie była lessowa.

**Ryszard Pasikowski:** Szanuję konserwatorów i architektów, ale trzeba dyskutować. Jest teraz sporo możliwości technicznych. Do miasta bez infrastruktury inwestycyjnej nikt nie przyjdzie. I jeszcze drobiazg. Trzeba przechodzić na paliwa alternatywne i podłączać budynki do centralnej sieci ciepłej, by chronić starą tkankę przed niszczeniem przez siarkę i sadze z dymiących kominów.

**Tadeusz Fijałka<sup>12</sup>:** Dawni lublinianie czerpali wodę najpierw ze studni, a potem z Bystrzycy za pomocą systemu pomp tłokowych napędzanych nurtem rzeki. Po epidemii cholery w XIX wieku (1883) założono pierwszy miejski wodociąg. Nowoczesny system wodociągowo-kanalizacyjny pojawił się jednak dopiero w latach 1924 – 1929, kiedy to, wynajęto Amerykanów do jego zainstalowania. Niestety, z powodu kosztów niewielu mieszkańców skorzystało z przyłączeń. Po wojnie zaniechano jakiegokolwiek działalności w zakresie podziemnej infrastruktury na obszarze Starego Miasta, choć powstało kilka projektów kompleksowego uzbrojenia tego terenu. Przez kilkadziesiąt lat brakowało czasami środków, a czasami decyzji umożliwiających modernizację i remonty sieci. A woda i ścieki z nieszczelnych kanałów stanowią w warunkach lessowych niesamowite zagrożenie dla zabytkowych kamieniczek, tym bardziej, że większość z nich posiada kilkukondygnacyjne podziemia. Przełom decyzyjny nastąpił w ostatnich latach. Kiedy wyposażeni w nowoczesny

---

<sup>11</sup> Pasikowski Ryszard — Prezes LPEC w Lublinie

<sup>12</sup> Fijałka Tadeusz — Prezes MPWiK w Lublinie

sprzęt spenetrowaliśmy kanały, okazało się, iż na ulicy Rybnej stan techniczny sieci wymaga natychmiastowej naprawy. Wielkość przecieków stanowiła bezpośrednie zagrożenie dla stabilności budynków. Tylko szybko podjęte działania mogły uratować te kamienice. Zaczęto od przebudowy sieci pod ulicą Rybną, prace kontynuowano na ul. Noworybnej i w rejonie centrum. Obecnie gotowy jest cały główny trakt między bramami: Grodzką i Krakowską. Przy czym infrastruktura została wykonana z najlepszych na świecie materiałów. Pozostałe „nitki” uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego również wymagają wymiany, w przeciwnym razie kolejne prace renowacyjne na starówce nie mają sensu. Dlatego bezwzględnie trzeba włączać ulicę po ulicy do planu inwestycyjnego miasta, tym bardziej że to MPWiK pokrywa koszty modernizacji. Jeżeli chcemy zatrzymać degradację zabytkowej substancji, potrzebna jest kontynuacja stanowczych i szybkich działań.

---

## Remonty i fundusze

**Ewa Kipta:** Prace prowadzone przez miasto wzdłuż ulic zmierzają powoli ku końcowi, ale żeby wyniki były trwałe, konieczne jest wprowadzenie procesu inwestycyjnego na posesjach. Miasto samo tego nie robi, bo nie może pełnić roli jedyne go inwestora. Nie ma do tego i prawa, i pieniędzy. Chcemy porozmawiać, jak mieszkańcy mogą się włączyć w proces odbudowy, by wysiłek inwestycyjny był dla wszystkich mniejszy, a efekty większe. Każdy mieszkaniec i tak wie, że jeśli chce mieszkać porządnie, to musi sobie sam wyremontować mieszkanie. Ale remont mieszkania poparty działaniami właściciela, który jednocześnie odnowi klatkę schodową może przynieść, przy realnym dla obu stron wysiłku inwestycyjnym, znacznie lepsze rezultaty.

**Mieszkaniec:** Dyskusja jest bezcelowa, bo nie mamy pieniędzy.

**Ewa Kipta:** W zaniedbanych dzielnicach, nigdzie na świecie nie ma dużo pieniędzy. Sztuka polega na sensownym wydawaniu tych, które są i nauczaniu się, jak je zdobywać. Po to tu jesteśmy.

**Marek Stasiak:** Nieprawda, że nie ma pieniędzy. Prawda, że nie ma ich w jednej kasie. Źródeł jest kilka: budżet miasta, budżet centralny i kasy instytucji prywatnych. Problem polega często na braku informacji.

**Ewa Kipta:** Na naszych spotkaniach szukamy m.in. recepty na to, jak doprowadzić kamienice do takiego sposobu finansowania, który pozwoli im utrzymać się w dobrej formie, i jak sprawić, by proces renowacji był w danej kamienicy samopowtarzalny?

**Irena Kowalewska<sup>13</sup>:** W 1991 roku odzyskaliśmy dom przy ul. Lubartowskiej 19. Przeprowadziliśmy remont dachu, elewacji, instalacji elektrycznej. Odrestaurowaliśmy nawet nadproża nad oknami. Od miasta nie otrzymaliśmy ani złotówki, mimo wielokrotnych obietnic, że jak wykonamy prace zgodnie z zaleceniami konserwatora dostaniemy dofinansowanie. Udało nam się pozbyć natrętnych lokatorów, też niestety bez pomocy miasta. Obecnie wyremontowaliśmy klatkę schodową. W tej chwili, dom

---

<sup>13</sup> Kowalewska Irena — właścicielka kamienicy przy ul. Lubartowskiej 17

jako tako funkcjonuje, ale utrzymanie budynku dużo kosztuje. Lokatorzy płacą bardzo mało. My mamy szczęście, że posiadamy w budynku sklepy. Kamienicy bez sklepów czy usług nie da się utrzymać.

**Zbigniew Kowalewski<sup>14</sup>:** Żona nie dodała ważnej rzeczy. Kamienica już może zarobić na swoje utrzymanie, ale nie na remonty, które powinny być prowadzone systematycznie. Gdyby pieniądze z czynszów można było wpłacać na docelowe konto remontowe i gdyby traktowane były jako koszt, a nie dochód, od którego płaci się duży podatek, właściciele byliby zainteresowani w odkładaniu finansów na remonty. Nie możemy się o to doprosić od kilku lat.

**Ewa Kipta:** Trwają prace nad uregulowaniem funduszy remontowych w prawie lokalowym. Wychodzimy z ciężkiej patologii. Patologia trwała pół wieku, kuracja nie może trwać pięć minut. Państwu udało się doprowadzić remont do końca. Bardzo bym chciała, by Państwo powiedzieli głośno, że to się opłaca.

**Irena Kowalewska:** W tej chwili się już opłaca.

**Grzegorz Protasiewicz<sup>15</sup>:** Lubelska Fundacja Odnowy Zabytków odprowadziła w zeszłym roku około miliard osiemset złotych z tytułu VAT-u. Dobra wola naczelnika urzędu skarbowego pozwalała mu obniżyć stawkę podatku nawet do jednego procenta, jednak dostaliśmy decyzję negatywną. Napisałem w odwołaniu do Izby Skarbowej, że premier Jerzy Buzek w czasie pobytu w Lublinie obiecał pomoc w zakresie prac związanych z remontem Starego Miasta, ale my nie śmiemy żądać wsparcia z budżetu, chcemy tylko, by środki wypracowane przez nas w toku działalności gospodarczej zostały spożytkowane na terenie lubelskiej starówki. Za ten podatek można by na przykład zrobić dokumentację remontu Teatru Starego, czy odrestaurować elewację jednej kamienicy. Jesteśmy organizacją, która może inwestować również w budynki prywatne. Wspomogliśmy ostatni renowację szesnastowiecznego portalu w prywatnej kamienicy przy Rynku 6. Właściciele nie są zainteresowani w odtwarzaniu elewacji zgodnie z historycznym wyglądem, bo jest to strasznie drogie. Czy można by upaństwowić elewacje?

**Ewa Kipta:** Bank Światowy jest właśnie w trakcie opracowywania metod wyceny wartości niewymiernych w obiektach należących do obszaru dziedzictwa kulturowego. Wartość historyczna budynku jest bowiem w istocie wartością publiczną. Proponowane metody są wzorowane na sposobach oszacowywania środowiska naturalnego. Poważnie rozpatruje się pomysł ich testowania również w Lublinie. Oczywiście za pieniądze Banku Światowego. Lublin miałby z tego znakomitą promocję i uzyskałby wiarygodny materiał, służący do określenia zasadnych proporcji między finansowaniem publicznym a prywatnym przy renowacjach kamienic.

**Tomasz Jan Białopiotrowicz<sup>16</sup>:** W 1994 roku Miejski Konserwator Zabytków przedstawił Radzie Miejskiej bardzo znamiennej statystykę. Otóż od 1972, tj. od chwili powołania PKZ,

---

<sup>14</sup> Kowalewski Zbigniew — właściciel kamienicy przy ul. Lubartowskiej 17

<sup>15</sup> Protasiewicz Grzegorz — Prezes Lubelskiej Fundacji Odnowy Zabytków

<sup>16</sup> Białopiotrowicz Tomasz Jan — członek Zarządu Miasta Lublina odpowiedzialny za problematykę Starego Miasta

a następnie Zarządu Rewaloryzacji Starego Miasta, do 1994 roku wyremontowano w pełni 19 budynków ze 136 wpisanych do rejestru zabytków w obrębie Starego Miasta. Miasto z budżetu może rocznie sfinansować prace najwyżej w kilku kamienicach. Łatwo policzyć, jak długo trwałaby rewaloryzacja tego obszaru wyłącznie z miejskich funduszy. Dlatego niezbędne jest wypracowanie trybu postępowania pozwalającego odblokować hamulce utrudniające niezależną inicjatywę na Starym Mieście. Obrót nieruchomościami w Lublinie w ostatnim okresie skokowo przyspieszył. Biura nieruchomości ścigają się wręcz o lokalizacje i parcele, ale nie na lubelskiej starówce. Pojawia się pytanie, co należy zrobić, by i tutaj rozpoczął się ruch inwestycyjny. Przyszedłem na spotkanie z zamiarem słuchania ponieważ znalezienie recepty wymaga wpierrw zanalizowania problemów. Szczególnie ważny był dla mnie głos pana Sobieszka, jako przedstawiciela mieszkających tutaj. Ale zabrakło mi właścicieli. Nie wyobrażam sobie, byśmy doszli do rozsądnych rozwiązań bez wiedzy o tym, jakiej pomocy oczekują. Przydałby się katalog problemów będący przyczyną ich bierności. Naszym zadaniem jest znalezienie i odblokowanie hamulców, aż koniunktura zacznie się sama nakręcać.

**Dariusz Wójcik:** Odpowiedź na pytanie, co może hamować aktywność inwestorów na Starym Mieście opieram na informacjach od osób, które chciały zainwestować tutaj z powodu znakomitej lokalizacji osiedla. Zniechęciły je: brak infrastruktury, brak możliwości przekwaterowania lokatorów choćby na czas remontu, opinia miejsca niebezpiecznego, koszty związane z renowacją zabytków i obecnością podziemi oraz strach przed biurokracją administracji i służb konserwatorskich.

**Paweł Bryłowski:** Inwestorzy wybierają zazwyczaj tereny uzbrojone, dobrze zlokalizowane i tanie w eksploatacji. Dlatego w Lublinie najpierw sprzedają się okolice Krakowskiego Przedmieścia. Gdy wyczerpie się jego zasób, przyjdzie czas na dzielnice inwestycyjnie trudniejsze.

**Mieszkaniec:** Dlaczego są kłopoty z wykupieniem mieszkania na własność na Starym Mieście?

**Ewa Kipta:** Cała dzielnica Stare Miasto jest wyłączona z trybu wykupywania mieszkań przez lokatorów, dlatego, że większość lokali tutaj była tworzona na zasadzie „jak pasuje”, „jak wychodzi”. Utrwalanie tego stanu rzeczy przez prawa własności do lokalu spowodowałoby m.in. utrudnienie remontów. Gdy mamy do czynienia z budynkiem przyzwoicie podzielonym, gdzie mieszkania mają łazienkę i odpowiedni standard, można wystąpić do Rady Miejskiej o aktualizację uchwały i uruchomić proces zmian własności. Potrzebna jest tylko inicjatywa zainteresowanych mieszkańców.

**Marek Stasiak:** Proszę zwrócić uwagę, że na odcinku od Bramy Krakowskiej do ulicy Staszica praktycznie znikły mieszkania. Zainteresowanie biznesu jest tam znacznie większe niż na Starym Mieście, bo tutaj uciążliwością jest lokator. Lokator powinien być partnerem. A on może być partnerem wtedy, kiedy zorganizuje się i będzie stanowił siłę.

**Ewa Kipta:** Dobrą skalą organizacji jest samorząd osiedlowy. Sprawy konkretne załatwia się skrzykując się w obrębie podwórka. W oswojeniu przestrzeni za progiem mieszkania, partnerem jest administracja.

## Bezpieczeństwo publiczne

**Ewa Kipta:** Brakuje przedstawicieli prasy, a szkoda, bo to ona kształtuje opinię, że Stare Miasto jest niebezpieczną dzielnicą. Proszę obecnych stróżów prawa o wypowiedź, czy to prawda i czy jest możliwość zdefiniowania źródeł zagrożenia?

**Ryszard Kolbus**<sup>17</sup>: Nie ma dzielnicy wolnej od przestępczości. Na Starym Mieście, podkreślam to zdecydowanie, obserwujemy jej spadek. Największe zagrożenie dotyczy napadów rabunkowych. Przy czym zazwyczaj zarówno sprawcy, jak i ofiary — najczęściej też przestępcy — są czynnikiem napływowym. Rabusiów kusi głos cudzoziemca. Specyfiką starówki jest niechęć do współpracy z policją, a przecież bazujemy na informacjach od ludności. Dużo jest młodocianych sprawców i niestety sporo rodziców, którzy przyzwalają na wykroczenia dzieci.

**Włodzimierz Staniewski:** Prowadzę na Starym Mieście instytucję, która ma międzynarodowy zasięg. Gościmy często ludzi z zagranicy. Pytam się więc, czy z powodu tego, że rozmawiam z cudzoziemcem głośno po angielsku, mam się czuć zagrożony? Rewaloryzacja starówki może nabrać rozmachu między innymi dzięki cudzoziemcom. Turystyka przynosi miastu pieniądze, egzotykę, sławę. Bardzo jestem rad, że odbywa się takie spotkanie, ale zupełnie nie rozumiem, dlaczego policja nie potrafi poradzić sobie z elementem przestępczym. Odrestaurowane, bezpieczne Stare Miasto to samograj dla turystyki, dla sztuki. Gdy prowadziłem jedną z edycji Festiwalu Teatralnego „Konfrontacje”, głosiłem przez media, że lubelska starówka ma coś z magii chagallowskich obrazów. Trzeba nią umieć grać. Postuluję sporządzenie mapy wędrówki przez Stare Miasto. Tu się można zanurzyć na parę godzin nie tylko dla poznania historii, ale również dla wrażeń gastronomicznych, estetycznych i duchowych. Tyle tylko, że każdy zaułek musi być urokliwą niespodzianką, z życzliwymi ludźmi, a każda brama i podwórko — pasażem z drobnymi choćby atrakcjami. Nie może straszyc, tak jak teraz. Jakie to tajemnicze sprawy nie pozwalają od lat założyć posterunku na Starym Mieście?

**Jan Sieńko**<sup>18</sup>: Myślę, że dla podniesienia poziomu bezpieczeństwa na Starym Mieście wystarczyłoby po prostu więcej patroli, bo to one spełniają funkcje prewencyjne.

**Mieszkaniec:** Nas interesuje jakość patroli, żeby ludzie w mundurach nie chodzili tylko po głównej ulicy, a zaglądali również w podwórka.

**Ewa Kipta:** Może trzeba zastanowić się nad współdziałaniem mieszkańców z policją. Bardzo dziękuję za pomysł wynegocjowania ze środowiskami znanymi policji tabu na Stare Miasto. Czy to jest do wykonania?

**Jan Sieńko:** Niestety nie.

**Ewa Kipta:** Nie mówię o formalnych działaniach. [śmiech]

---

<sup>17</sup> Kolbus Ryszard — Komendant I Komisariatu Policji obejmującego swym zasięgiem Stare Miasto

<sup>18</sup> Sieńko Jan — dzielnicowy I Komisariatu Policji odpowiedzialnego za bezpieczeństwo na terenie osiedla Stare Miasto

**Mieszkaniec:** A może ich zagonić do pilnowania?

**Alicja Sanakiewicz<sup>19</sup>:** Chciałam poinformować, iż zostało powołane „Stowarzyszenie pedagogów ulicy”, które ma na celu działalność na rzecz dzieci mieszkających na lubelskiej starówce. Działania „pedagogów ulicy” nie są oparte na pomocy przedmiotowej. Nie chodzi o zapewnienie ubrania i jedzenia, ale o odciążenie maluchów od złych wzorców. Te dzieci w większość mają prosty wybór. Zostać na marginesie życia, albo nauczyć się, jak sobie poradzić nie wchodząc w konflikty z otoczeniem i prawem. A kto ma ich tego nauczyć? Istota programu polega na tym, by nasza wspólnota z dziećmi nie była odrębnym światem, tylko by świat pozytywnych wartości wszedł w ich życie. Chcemy ich „wyssać” w kierunku normalności. „Pedagodzy ulicy” to program, który uratował Nowy York przed skokiem przestępczości. Wprowadzono go z dużym skutkiem na warszawskiej Pradze. Lublin wchodzi w jego realizację, jako drugie miasto w Polsce. Pierwsze efekty naszej pracy już obserwujemy. Dzieci objęte naszą opieką przestały wagarować. Z przykrością muszę jednak stwierdzić, że nie wszyscy dostrzegają potrzebę takiej działalności. Odmówiono nam przydzielenia lokalu na świetlicę, a przecież organizujemy dzieciom pomoc w nauce.

**Ryszard Kolbus:** Piękna inicjatywa, deklaruję pomoc. Najcenniejsze jest wypełnienie dzieciom wolnego czasu.

---

<sup>19</sup> Sanakiewicz Alicja — właścicielka restauracji „Piwnica U Biesów”

# WYMIARANIE MIEJSCA

**Lubelski Program Inicjatyw Lokalnych** powstał w 1995 roku, w wyniku współdziałania Urzędu Miasta i mieszkańców przy opracowaniu planów miejscowych dla dwóch zaniedbanych dzielnic Lublina — Starych Bronowic i Kośminka. Stan tych dzielnic uległ radykalnej poprawie i proces ten trwa nadal dzięki wspólnie wypracowanym realistycznym zasadom inwestowania, oraz — dzięki zaangażowaniu się mieszkańców popartemu pomocą doradczą, organizacyjną i finansową Urzędu Miasta — w nadrabianie wieloletnich zaniedbań remontowych. W 1996 na konferencji United Nations Center for Human Settlement Habitat II w Istambule program uznany został jako „Best Practice”, co stanowi obecnie najwyższe światowe wyróżnienie w dziedzinie urbanistyki. Rozszerzenie programu na obszar Starego Miasta wynika z konieczności włączenia w proces restauracji lubelskiej starówki jej mieszkańców, użytkowników i właścicieli kamienic itp. Koordynatorem Programu Inicjatyw Lokalnych jest **Ewa Kipta**, architekt i urbanista z Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Lublinie.

**Ośrodek „Brama Grodzka - Teatr NN”** jest samorządową instytucją kultury działającą w Lublinie na Starym Mieście. Siedzibą Ośrodka jest XIV-wieczna Brama Grodzka, będąca dawniej przejściem pomiędzy miastem chrześcijańskim i żydowskim. W swojej działalności Ośrodek nawiązuje do historycznego i symbolicznego znaczenia tego miejsca, łączącego różne narody, tradycje i religie. Poprzez odbudowę Bramy Grodzkiej i prowadzoną w niej działalność kulturalną Ośrodek wpisuje się w program ratowania i ożywiania lubelskiego zespołu staromiejskiego. W jego siedzibie odbywają się spotkania autorskie, sesje naukowe, koncerty, projekcje filmów, wystawy itp. Przedsięwzięcia te mają na celu przede wszystkim ochronę lokalnego dziedzictwa kulturowego oraz edukację na rzecz budowania społeczeństwa tolerancji i dialogu.

OŚRODEK  
BRAMA  
GRODZKA



TEATR NN



**Brytyjski Fundusz Know-How**  
Program Wspierania Samorządów Lokalnych