

Dagmara Kociuba
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej

LUBLIN W OKRESIE TRANSFORMACJI: PRZEMIANY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

1. WSTĘP

Nowe uwarunkowania rozwoju miast w Polsce po 1989 r. wywołane zostały głównie przejściem z gospodarki centralnie sterowanej na tory gospodarki rynkowej, co skutkowało przywróceniem zasad renty gruntowej w obrocie nieruchomościami, wzrostem roli prywatnych inwestorów, przekazaniem samorządom terytorialnym szerokich kompetencji w zarządzaniu podległymi jednostkami, zahamowaniu przestrzennych form produkcji, umożliwieniem podmiotom zagranicznym inwestowania w miastach oraz włączeniem gospodarki do międzynarodowych powiązań sieciowych. W rezultacie wywołało to duże zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej miast polskich (Parysek 2005). Widoczne są one głównie na terenach centrów (Burnus, Miszewska 1998; Liszewski, Wolaniuk 1998; Górka 2002; Miszewska 2002), obszarach zabudowy mieszkaniowej i obszarach zainwestowania przemysłowego (Parysek 1998; Marczyńska-Witczak, Szafrąńska 1999; Rydz 1999; Miszewska 2000) oraz w strefie podmiejskiej (Jażdżewska 1999).

Lublin – największe miasto Polski Wschodniej – wykreowane zostało w okresie gospodarki planowej na ośrodek przemysłu samochodowego i metalowego. Załamanie się tych gałęzi przemysłu w okresie transformacji ustrojowej skutkowało znaczącymi przemianami struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Równoległe miały miejsce różnorakie zmiany w sferze społecznej (grupowe zwolnienia, pojawienie się bezrobocia) i gospodarczej (możliwość prowadzenia własnej działalności gospodarczej, wejście na rynek firm zagranicznych, powszechna dostępność nowych instrumentów finansowych).

Towarzyszyły im zmiany w technologii budownictwa oraz wzrastająca rola prywatnych inwestorów w kreowaniu przestrzeni miejskiej. Te wszystkie czynniki wpływały na zmianę sposobu zagospodarowania oraz kierunki przemian przestrzennych i funkcjonalnych na terenach miejskich Lublina w okresie ostatniego ćwierćwiecza. Analizę porównawczą przeprowadzono dla lat 1981–2004, dla których autorka dysponowała pełnym zestawieniem danych, a dla wybranych obszarów wykazano dynamikę zmian w latach 2004–2008.

2. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA LUBLINA W 1981 ROKU

W 1981 r. Lublin zajmował 118,45 km². Na skutek intensywnej rozbudowy miasta w okresie powojennym powierzchnia terenów zainwestowanych znacznie wzrosła i w 1981 r. wynosiła 53 km² (44,8% obszaru miasta). Nowe inwestycje zajmowały głównie obszary rolnicze, dlatego ich powierzchnia w obrębie ówczesnych granic Lublina skurczyła się do 45,9 km² (38,7%). Po włączeniu w granice administracyjne Lublina w 1975 r. zalewu Zembrzyckiego i sąsiadujących z nim kompleksów leśnych powierzchnia wód zwiększyła się do 3,5 km², a lasów do 16 km² (Kociuba, 2005). Podstawową charakterystykę ilościową struktury funkcjonalno-przestrzennej Lublina w 1981 r. przedstawia tab. 1, a rozmieszczenie funkcji ilustruje rys. 1.

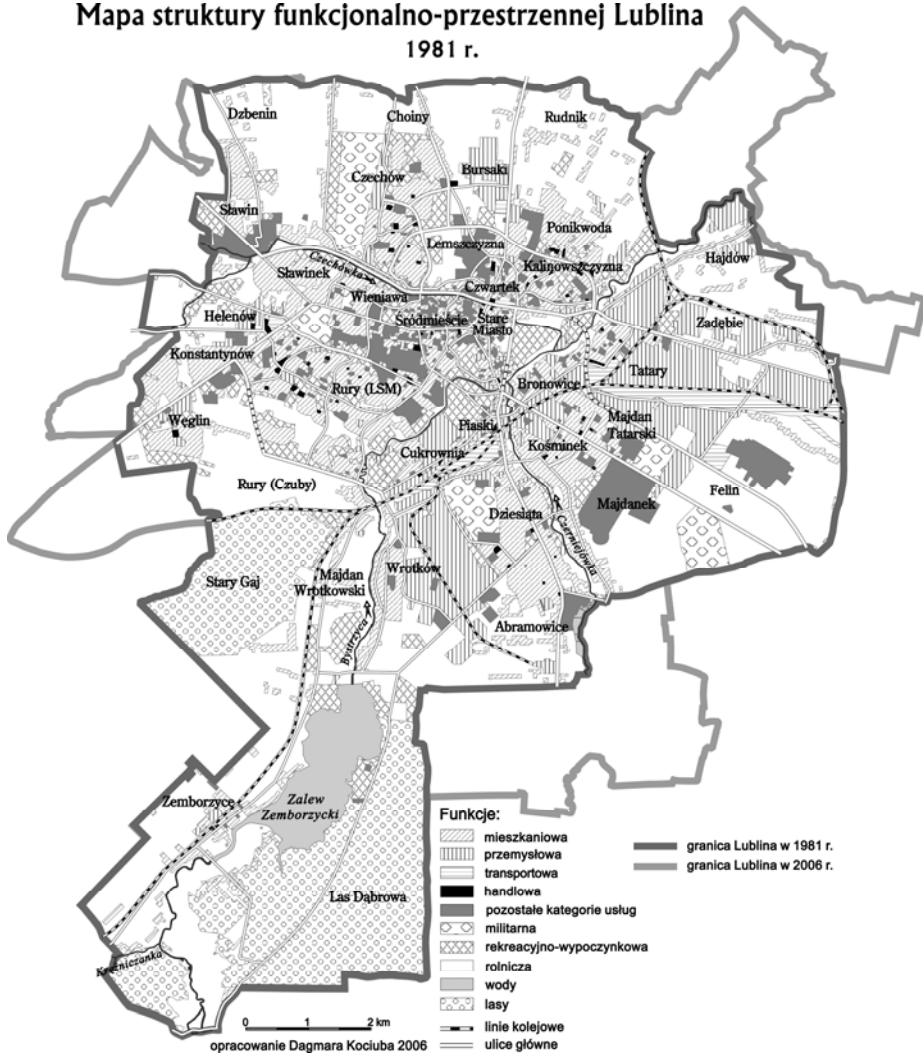
T a b e l a 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Lublina w 1981 r.

Funkcja	Wskaźniki				
	n	max	\bar{x}	powierzchnia funkcji w ha	udział funkcji w %
		w ha			
Mieszaniowa	573	315,0	3,6	1 831,2	15,5
Produkcyjna (przemysłowa)	128	180,0	8,6	1 048,8	8,9
Komunikacyjna	1 177	*10,2	*0,4	932,3	7,9
Usługowa	494	87,5	3,2	683,9	5,8
Militarna (garnizonowa)	9	115,6	36,9	324,7	2,7
Rekreacyjno-sportowa	75	96,5	6,9	475,8	4,0
Rolnicza	430	183,2	^7,7	4 594,2	38,7
Wody	148	280,0	1,7	355,4	3,0
Lasy	9	115,6	36,9	1 598,7	13,5

n – liczba poligonów (wydzielonych obszarów na mapie); \bar{x} – średnia arytmetyczna; * – długość ulic w km; ^ – bez gruntów ornych.

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne (Kociuba, 2005).

Mapa struktury funkcjonalno-przestrzennej Lublina 1981 r.



Rys. 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Lublina w 1981 r.

(źródło: Kociuba, 2005)

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Lublina planowo nawiązywała do kształtujących się przez wieki funkcji poszczególnych terenów miejskich. Rozbudowa miasta następowała zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego, które kontynuowały zasadniczo przyjętą już w okresie międzywojennym koncepcję podziału Lublina na położony na lewym brzegu rzeki Bystrzycy – z przewagą mieszkalnictwa i usług, oraz prawobrzeżny – z dominacją przemysłu i towarzyszącego mu budownictwa mieszkaniowego oraz wykorzystania

dolin rzek pod zielen i rekreację. Było to również zgodne z wprowadzoną do planowania ideą podziału na miejsca zamieszkania, pracy i wypoczynku.

Miejsca zamieszkania wydzielono głównie na terenach rolniczych, o urozmaiconej rzeźbie, leżących na zachodzie i północy miasta (tereny, na których miasto rozbudowywało się od czasów średniowiecza). Przy budowie nowych dzielnic mieszkaniowych (Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – LSM, Czechowa, Kalinowszczyzny i Czubów) generalnie starano się wkomponować zabudowę w otaczające je środowisko, a urozmaiconą rzeźbę terenu umiejętnie wykorzystać do tworzenia niepowtarzalnych układów urbanistycznych. Osiedla mieszkaniowe i tereny usługowe zajęły rozczłonkowane wierzchowiny. Granice pomiędzy osiedlami wyznaczały dna suchych dolin pełniące najczęściej funkcje rekreacyjne.

Miejsca pracy, a tym samym obszary pod rozbudowę przemysłu, wyznaczono we wschodniej i południowej części miasta, jako kontynuację dzielnicy przemysłowej rozwijającej się na tych terenach od II połowy XIX w. Po wojnie powstały tu dwa rozległe kompleksy zabudowy: przemysłowej na Tatarach i Zadębciu, o przebiegu równoleżnikowym, i przemysłowo-składowej na Wrotkowie – rozbudowujący się w kierunku południowym. Osiami ich rozwoju były linie i bocznicę kolejowe. W sąsiedztwie zakładów przemysłowych powstały nowe dzielnice mieszkaniowe rozbudowujące się na rolniczych terenach wzdłuż głównych dróg wylotowych z miasta w kierunku południowo-wschodnim (Bronowice, Majdan Tatarski, Kośminek) oraz południowym (kontynuacja zabudowy dzielnicy Dziesiąta powstałej w okresie międzywojennym). Oddzielały one tereny przemysłowe Tatar i Zadębia od przemysłowo-składowych Wrotkowa, w sąsiedztwie którego wzniesiono nowe osiedle mieszkaniowe im. Nałkowskich.

Miejsca wypoczynku zaplanowano w dolinach rzek, a przede wszystkim w szerokiej dolinie Bystrzycy przepływającej przez środek miasta (podkreślało to dodatkowo podział Lublina na część lewobrzeżną – mieszkaniową i prawobrzeżną – przemysłową). Konsekwentne realizacje planów zagospodarowania przestrzennego doprowadziły do znaczącego „uporządkowania” przestrzeni Lublina. Ponadto poszczególne tereny pełniące dane funkcje (np. mieszkaniową, przemysłową, kulturalną, rekreacyjną) zostały zgrupowane w większe kompleksy zabudowy, przez co tworzyły w przestrzeni Lublina czytelny układ.

3. ZMIANY SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA I FUNKCJI TERENÓW MIEJSKICH W OKRESIE TRANSFORMACJI

W 1989 r., na mocy decyzji Wojewódzkiej Rady Narodowej o poszerzeniu granic miasta, do Lublina włączono część terenów gmin położonych na za-

chód (gm. Konopnica, gm. Jastków), południe (gm. Głusk) oraz północny wschód (gm. Wólka Lubelska). Powiększenie terytorium miało na celu zabezpieczenie terenów pod dalszy rozwój miasta. Była to ostatnia w dziejach Lublina zmiana granic; powierzchnia miasta wzrosła do 147,5 km² (Kociuba, 2007).

Rozszerzenie granic miasta zbiegło się w czasie z transformacją ustrojowo-gospodarczą. Procesy i zjawiska towarzyszące transformacji wpłynęły znacząco na zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej Lublina, głównie w obrębie funkcji usługowej i mieszkaniowej.

3.1. USŁUGI

Oświata i szkolnictwo wyższe. Po 1989 r. zaznaczył się szybki rozwój szkolnictwa na wszystkich poziomach związany z tworzeniem szkół prywatnych (głównie średnich). Obecnie w Lublinie działa ponad sto państwowych i około stu niepublicznych szkół oraz placówek oświatowych kształcących na poziomie ponadgimnazjalnym i policealnym. Placówki oświatowe zgrupowane są generalnie w rejonie Śródmieścia oraz w centrach nowych spółdzielczych osiedli mieszkaniowych powstałych w II połowie XX w.

Wzrosła ranga Lublina, jako ośrodka szkolnictwa wyższego w skali międzynarodowej – w 2000 r. powołano tu Europejskie Kolegium Polskich i Ukraińskich Uniwersytetów (uczelnię mającą uprawnienia do nadawania tytułu doktora) oraz krajowej – pierwsze w Polsce miasto czterech uniwersytetów. Są to: Katolicki Uniwersytet Lubelski (KUL), Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej (UMCS), Uniwersytet Medyczny (UM – dawniej Akademia Medyczna – AM) oraz Uniwersytet Przyrodniczy (UP – była Akademia Rolnicza – AR). Ponadto w Lublinie działa Politechnika Lubelska (PL). Wszystkie lubelskie szkoły wyższe uzyskały w okresie powojennym od władz miejskich i wojewódzkich rozległe tereny pod budowę miasteczek akademickich. Na terenach tych wybudowano obiekty naukowo-dydaktyczne wraz z zapleczem socjalnym oraz obiekty sportowe. W okresie transformacji zachodziły dalsze zmiany funkcjonalno-przestrzenne. Zanotowano wzrost powierzchni zajmowanych przez szkolnictwo wyższe, głównie na skutek przekazania UMCS przez Ministerstwo Obrony Narodowej w 1989 r. fragmentu terenów wojskowych (tzw. obozu Zachodniego) leżących na zachód od miasteczka uniwersyteckiego (między al. Kraśnicką a ul. Głęboką). Na terenie tym działają Wydział Artystyczny i Instytut Nauk o Ziemi (wykorzystują one zabudowania powojenne). Obecnie w obrębie kampusów wszystkich uczelni wyższych Lublina trwa budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów, współfinansowana głównie ze środków unijnych (Kociuba, 2008).

W analizowanym okresie powstało również kilkanaście szkół wyższych, zarówno świeckich, jak i kościelnych. Generalnie zlokalizowane są one na terenach lewobrzeżnej części Lublina, głównie w Śródmieściu. Tylko niektóre

z nich budują nowe siedziby, większość adaptuje istniejące zabudowania poprzemysłowe lub mieszkalne albo korzysta, na zasadach dzierżawy lub najmu, z istniejącej bazy dydaktycznej (Kociuba, 2008). Ze względu na niewielkie powierzchnie i lokalizację na terenach w większości już zainwestowanych placówki te nie odegrały znaczącej roli w przemianach struktury funkcjonalno-przestrzennej Lublina.

Handel. Upaństwowienie handlu i duże utrudnienia w prowadzeniu prywatnej działalności handlowej powodowały, że w Lublinie w 1981 r. placówek handlowych było stosunkowo niewiele i były one nierównomiernie zlokalizowane w przestrzeni miejskiej. Rejony koncentracji handlu występowały w centrach osiedli mieszkaniowych powstałych w okresie powojennym oraz na terenie Śródmieścia (Kociuba, 2005).



Fot. 1–3. Nowe inwestycje handlowe Lublina
(fot. D. Kociuba)

W okresie transformacji nastąpiły znaczące zmiany w lokalizacji terenów handlowych (Kociuba, 2006). Najczęściej obserwowana była sukcesja handlu na tereny magazynowo-składowe i poprzemysłowe pozostałe po upadku zakładów przemysłowych lub powstałe w wyniku prywatyzacji firm i oszczędnego gospodarowania przestrzenią, położone głównie we wschodniej i południowej części Lublina (Tatary, Wrotków). Decydujące znaczenie w tym procesie odgrywała cena zakupu gruntów lub możliwość adaptacji istniejącej zabudowy na potrzeby handlu. Istotnym czynnikiem lokalizacyjnym była też dostępność komunikacyjna nie tylko dla mieszkańców Lublina, także dla mieszkańców regionu lubelskiego, stąd budowa obiektów handlowych przy trasach wylotowych z miasta (np. w kierunku wschodnim Centrum Witosa, w kierunku północnym – Galeria Olimp). Bardzo istotne znaczenie dla sukcesji handlu miał czynnik sąsiedztwa – nowe inwestycje handlowe powstały

przede wszystkim w pobliżu rynków zbytu, czyli dużych dzielnic mieszkaniowych, zwłaszcza w zachodniej części Lublina (np. Centrum Zana na terenie LSM, Centrum Orkana na Czubach). W Śródmieściu wzniesiono Lublin Plaza. W Lublinie inwestują zarówno sieci zagraniczne (Metro Group: Makro Cash & Carry, Real, Media Markt, a ponadto E.Leclerc, Tesco, Obi, Ikea – obiekt w budowie), jak i polscy inwestorzy (np. Galeria Olimp) (fot. 1–3).

3.2. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Powszechna dostępność materiałów budowlanych oraz możliwość korzystania z kredytów bankowych wywołały dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Na obrzeżach Lublina powstają rozległe dzielnice willowe (Szerokie, Lipniak, Zimne Doły, Dębówka, północny Czechów, Rudnik), które bardzo szybko zabudowują się wzdłuż nowo wytyczonych ulic. Interesujący przykład bardzo szybkiej sukcesji funkcji mieszkaniowej na tereny rolnicze stanowi osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej powstałe na fali boomu budowlanego lat 2004–2007 na obszarze tzw. Zimnych Dołów (między ul. Wojciechowską i Biskupińską) (fot. 4–5).



Fot. 4–5. Zabudowa nowego osiedla przy ul. Biskupińskiej powstała w latach 2004–2007 (fot. D. Kociuba)



Fot. 6. Budowa osiedla Botanik (fot. D. Kociuba)

Rozbudowują się też nowe osiedla bloków wielorodzinnych (południowy Wrotków, os. Botanik) (fot. 6) oraz ciągi zabudowy podmiejskiej wzdłuż dróg wylotowych z miasta (Abramowice, Głusk, Zemborzycze).

2.3. PRZEMYSŁ

W okresie transformacji ustrojowej doszło do prywatyzacji większości lubelskich zakładów przemysłowych (m.in. Herbapol Lublin S.A., Zakłady Tytoniowe w Lublinie S.A., Zakłady Chemiczne „Permedia” S.A.). Niejednokrotnie ich majątek został przejęty przez nowo utworzone spółki czy grupy kapitałowe (m.in. Lubelskie Zakłady Drobiarskie Lubdrob S.A. zostały łączone w struktury Indykpolu S.A., a Lubelskie Zakłady Zbożowe, obecnie Lubella S.A. – Grupy Maspex Wadowice). Inne przeżywały zmienne koleje losu. Przykładem może być tu największy powojenny lubelski zakład przemysłowy – Fabryka Samochodów Ciężarowych (FSC), która w 1993 r. weszła w spółkę *joint venture* z Peugeotem, w 1995 r. została wykupiona przez koreański koncern Daewoo, a po jego upadku w 2001 r. fabrykę przejęła od syndyka w dzierżawę spółka Andoria Motors; w latach 2003–2007 na terenie FSC działała Intrall Polska Sp. z o.o., a po ogłoszeniu jej upadłości pozostały majątek przejął syndyk oraz mniejsze firmy produkujące m.in. części samochodowe. Niektóre z firm po sprywatyzowaniu zmieniły profil działalności, na terenie Transbudu Lublin powstało Centrum Motoryzacyjno-Techniczne oraz wybudowano Galerię Olimp. Z nowych firm powstałych po 1989 r. można wymienić np. Pol-Skone Sp. z o.o. – producenta drzwi i okien.

Lublin jest największym w regionie i jednym z większych w kraju ośrodkiem przetwórstwa spożywczego (przemysł piwowarski, zbożowo-młynarski, spirytusowy, tytoniowy, zielarski). Na rynku lubelskim nadal funkcjonują firmy z długoletnią tradycją, znane w Polsce i za granicą, m.in.: Perła – Browary Lubelskie S.A., Stock Polska (dawny Polmos Lublin), Lubella S.A., Firma Cukiernicza Solidarność (rok założenia 1952 Sp. z o.o.), Herbapol Lublin S.A., Zakłady Tytoniowe w Lublinie S.A., Spółdzielnia Pszczelarska APIS w Lublinie (największa miodosytnia na świecie). W okresie transformacji większość z nich została zmodernizowana i rozbudowana. Firmy te rozmieszczone są głównie na terenach przemysłowych Wrotkowa i Tatar.

Duży potencjał rozwoju przemysłu, tj. rezerwy terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną i wolne tereny pod rozbudowę w sąsiedztwie istniejących zakładów dogodne dla rozwoju przemysłu nowych technologii oraz usług, bardzo dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną (m.in. nowoczesna oczyszczalnia ścieków, elektrociepłownia, elektrownia, rozbudowane sieci przesyłowe), a także znaczne zasoby dobrze wykształconych kadr oraz stosunkowo niskie koszty pracy, prawidłowo funkcjonujące instytucje

otoczenia biznesu, szkoleniowe i promocyjno-handlowe (gieldy rolne, Międzynarodowe Targi Lubelskie S.A.), jak również prowadzone od kilku lat działania władz miasta mające na celu przyciąganie do Lublina kapitału, zaozocowały utworzeniem w 2007 r. podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Mielec. Podstrefa „Lublin” powstała na obszarze ponad 70 ha gruntów rolnych położonych we wschodniej części miasta – na Majdanku (tereny zarezerwowane dla firm działających w branży *high-tech*, gdzie obecnie rozbudowuje się Park Naukowo-Technologiczny Województwa Lubelskiego S.A.) oraz Felinie (obszar dla przemysłu) przy granicy ze Świdnikiem, w sąsiedztwie nowych inwestycji handlowo-usługowych (Centrum Witosa), planowanej obwodnicy Lublina i lotniska w Świdniku. W podstrefie dotychczas znalazły się firmy m.in. z branży: budowlanej, poligraficznej, motoryzacyjnej, energetycznej, biochemicznej. Strefa docelowo ma mieć powierzchnię 200 ha.

4. SUKCESJA FUNKCJI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG. PRZEMIAN FUNKcjONALNE NA TERENACH SĄSIEDNICH

4.1. SUKCESJA USŁUG STYMULANTĄ PRZEMIAN FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNYCH TERENÓW SĄSIEDNICH

Rozbudowa kampusów lubelskich uczelni wyższych przyczyniła się do dynamicznych przemian przestrzennych i funkcjonalnych na terenach z nimi sąsiadujących. Na rolnicze obszary otaczające miasteczka akademickie UMCS i UM oraz PL nastąpiła szybka sukcesja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ostatnich latach w sąsiedztwie nowej części kampusu UMCS trwa rozbudowa osiedla Rogatka Warszawska powstałego po 1990 r. (na terenach wyburzanych domków przycegielnianego osiedla Helenów) (fot. 7). Podobne zjawiska zachodzą w pobliżu PL na terenach „dzikiej” zabudowy mieszkaniowej Rur Jezuickich. Jest ona wyburzana pod nowe deweloperskie osiedla mieszkaniowe. W sąsiedztwie terenów UM trwa rozbudowa osiedla im. Nowowiejskiego.

Część terenu UP na Felinie włączono do lubelskiej podstrefy ekonomicznej, na części trwa rozbudowa parku naukowo-technologicznego. Ponadto w sąsiedztwie terenów UP ma przebiegać fragment obwodnicy Lublina oraz ma powstać port lotniczy w Świdniku, co w najbliższych latach zapewne wpłynie na dynamikę przemian przestrzennych i funkcjonalnych tego obszaru.



Fot. 7. Wypieranie starej zabudowy Helenowa przez nowe bloki osiedla Rogatka Warszawska (fot. D. Kociuba)

Powstanie wyższych uczelni prywatnych nie wywołało znaczących przemian na terenach sąsiednich, gdyż większość z nich znalazła siedziby w pomieszczeniach innych placówek edukacyjnych lub na swoją działalność zaadaptowała budynki mieszkalne i usługowe (zwłaszcza w Śródmieściu).

Sukcesja handlu na tereny produkcyjne spowodowała znaczne zmniejszanie powierzchni zajmowanej przez przemysł i składy. Tereny poprzemysłowe Tatar i Majdanu Tatarskiego zagospodarowywane są obecnie przez rozbudowujące się Centrum Witosa. Na części terenów dawnej FSC mieszczą się składy budowlane, a niektóre obiekty zostały zaadaptowane przez szkoły (m.in. Wyższą Szkołę Ekonomii i Innowacji). Siedzibę ma tu również jedna z największych firm handlowo-dystrybucyjnych w kraju – Grupa Handlowa Emperia (dawniej Eldorado). Rozwijające się intensywnie w okresie transformacji branże wymagające dużych powierzchni ekspozycyjnych i magazynowych oraz handel hurtowy potrzebowały określonych warunków lokalizacyjnych, w zakresie m.in. możliwości adaptacji istniejących magazynów i hal, budowy dużych parkingów, dobrej dostępności komunikacyjnej, dlatego też nowa dzielnica handlowa wyspecjalizowana w branży wyposażenia wnętrz powstała na dawnych terenach magazynowo-składowych Wrotkowa (Kociuba, 2006).

4.2. PRZEMIANY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE NA TERENACH SĄSIADUJĄCYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ

Obecnie największe pod względem zajmowanej powierzchni są powstałe po II wojnie światowej dzielnice mieszkaniowe z zabudową wielorodzinną położone na terenie: Czechówki Górnej i Czechowa (Dzielnica Czechów – 123 ha, zamieszkała przez ponad 31 tys. osób) oraz Rur (dzielnice: LSM – 120 ha,

25 tys. osób oraz Czuby – 109 ha, 30 tys. osób). W ich sąsiedztwie, lub bezpośrednio na terenach należących do nich, rozbudowują się nowe wielorodzinne osiedla developerskie (fot. 8).

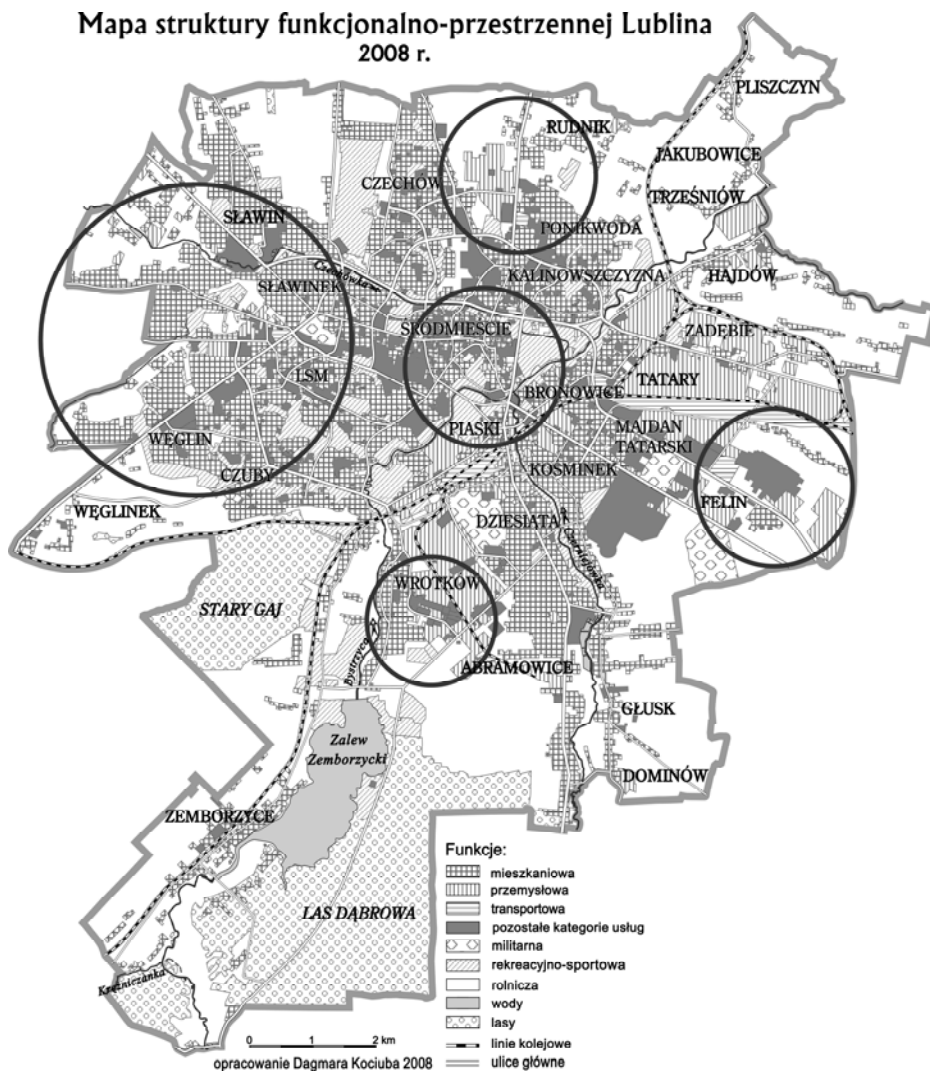


Fot. 8. Nowe osiedle powstałe na obrzeżach wybudowanego w latach 80. XX w. (fot. D. Kociuba)

Podobne tendencje występują w przypadku budownictwa jednorodzinnego. Nowe dzielnice willowe (Lipniak, Szerokie) zajmują tereny w przewadze rolnicze w sąsiedztwie powstałych po wojnie osiedli jednorodzinnych (Sławinek, Sławin, Węglin); trwa też rozbudowa osiedli z 20-lecia międzywojennego (Ponikwoda, Dziesiąta).

5. PRZEMIANY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ LUBLINA W LATACH 1981–2008

Powierzchnia administracyjna miasta w stosunku do 1981 r. wzrosła o 19,7%. W wyniku omówionych wcześniej procesów i zjawisk będących skutkiem transformacji ustrojowo-gospodarczej powierzchnia terenów zainwestowanych w 2004 r. osiągnęła 67,1 km², czyli w stosunku do 1981 r. wzrosła aż o 14,1 km² (26,6% w ciągu 23 lat) (Kociuba 2005). Największe zmiany zanotowano w zakresie handlu. Skutkowały one ponad sześciokrotnym zwiększeniem powierzchni handlowych – z 30,8 ha w 1981 r. do 196 ha na początku 2006 r. (Kociuba 2006). Podobne różnice zarysowały się w przypadku budownictwa mieszkaniowego (wzrost o ponad 33% w stosunku do 1981 r. w 2004 r. i o dalsze 5% do 2008 r.). W ostatnich latach powierzchnia terenów przemysłowych wzrosła o ponad 7% w stosunku do 2004 r. na skutek utworzenia lubelskiej podstrefy ekonomicznej.



Rys. 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Lublina w 2008 r.
Kołami oznaczono tereny największych przemian (ź r ó ł o: opracowanie własne)

Podstawową charakterystykę ilościową struktury funkcjonalno-przestrzennej Lublina w 2004 r. przedstawia tab. 2, a rozmieszczenie funkcji rys. 2.

T a b e l a 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna Lublina w 2004 r.

Funkcja	Wskaźniki				
	n	max	\bar{x}	powierzchnia funkcji w ha	udział funkcji w %
		----- w ha			
Mieszkaniowa	788	615,0	3,9	2 754,8	18,7
Produkcyjna (przemysłowa)	128	193,6	8,0	985,3	6,7
Komunikacyjna	1 947	*11,4	*0,4	1 092,1	7,4
Usługowa	806	86,2	2,7	975,1	6,6
Militarna (garnizonowa)	8	71,5	25,2	196,3	1,3
Rekreacyjno-sportowa	81	213,9	8,3	710,1	4,8
Rolnicza	733	167,9	^8,8	5 908,3	40,1
Wody	171	280,0	1,9	357,7	2,4
Nieużytki	2	17,1	17,1	20,0	0,1
Las	37	1 139,2	47,8	1 750,3	11,9

n – liczba poligonów (wydzielonych obszarów na mapie); \bar{x} – średnia arytmetyczna; * – długość ulic w km; ^ – bez gruntów ornych.

Ź r ó d ł o: Kociuba (2005).

6. WNIOSKI

W świetle powyższej analizy można stwierdzić, że na obszarze Lublina obserwowane są typowe zjawiska i procesy zachodzące w warunkach transformacji ustrojowej, które mają odbicie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Obserwuje się sukcesję handlu na tereny przemysłowo-składowe (w mniejszym stopniu rolnicze), specjalizację funkcjonalną centrum miasta, która prowadzi do wzrostu powierzchni zajętych przez tzw. usługi wyższego rzędu. Widoczne jest również dopełnianie monofunkcyjnych dzielnic mieszkaniowych niezbędnymi funkcjami (główne usługowymi), których przez dłuższy czas brakowało w strukturze tych obszarów. Ponadto obserwuje się zabudowywanie powierzchni niewykorzystanych na terenach zainwestowanych, a w konsekwencji wypełnianie luk w zabudowie. Na szeroką skalę następuje również konwersja terenów rolniczych pod mieszkalnictwo, zwłaszcza jednorodzinne. W tym przypadku proces przemian funkcjonalnych jest wyraźnie stymulowany przez efekty sąsiedztwa – zabudowa o wysokim standardzie na jednej działce powoduje wzrost atrakcyjności działek sąsiednich, co przyspiesza sukcesję funkcji oraz zmiany w użytkowaniu terenów. Obserwuje się tu też zjawisko synergii – najszybszy rozwój budownictwa mieszkaniowego następuje na terenach o dużych walorach krajobrazowych oraz stosunkowo dobrych możliwościach komunikacji z centrum miasta.

BIBLIOGRAFIA

- Burnus D., Miszewska B., 1998, *Zmiany funkcji budynków Rynku wrocławskiego w okresie transformacji*, Acta Universitatis Wratislaviensis, Studia Geograficzne, nr 69.
- Górka Z., 1994, *Zmiany w strukturze funkcjonalnej centrum Krakowa w dobie transformacji społeczno-ekonomicznej Polski*, [w:] *Region miejski. Centrum a peryferia w okresie transformacji politycznej, gospodarczej i społecznej*, VII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Górka Z., 2002, *Przemiany funkcjonalne krakowskiej dzielnicy staromiejskiej w okresie transformacji*, [w:] J. Słodczyk (red.), *Przemiany bazy ekonomicznej i struktury przestrzennej miast*, Wyd. Uniwersytetu Opolskiego, Opole, s. 161–169.
- Jażdżewska I., 1999, *Przemiany funkcjonalne i morfologiczne przestrzeni geograficznej wsi Rzgów w świetle metod numerycznych*, Szlakami Nauki, z. 28, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Kociuba D., 2005, *Przyrodnicze, gospodarcze i polityczne uwarunkowania rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Lublina*, mps. pracy doktorskiej, Biblioteka Główna UMCS, Lublin.
- Kociuba D., 2007, *Rozwój terytorialny Lublina od średniowiecza do współczesności*, Annales UMCS, sec. B, vol. LXI/15, s. 305–325.
- Kociuba D., 2007a, *The use of GIS methods in the physical planning of urban areas with diversified surface features*, 6-th International Conference of PhD Students, sec. Natural Science, University of Miskolc, s. 199–204.
- Kociuba D., 2008, *Rola wyższych uczelni w rozwoju przestrzennym Lublina*, Studia KPZK PAN, t. 121, s. 257–272.
- Liszewski S., Wolaniuk A., 1998, *Centra miast polskich w okresie transformacji*, [w:] T. Markowski, T. Marszał (red.), *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Biuletyn KPZK PAN, z. 182.
- Marczyńska-Witczak E., Szafrąńska E., 1999, *Tereny przemysłowe w przestrzeni miasta i ich przekształcenia*, [w:] W. Michalski (red.), *Spółeczno-ekonomiczne problemy aglomeracji łódzkiej*, RCSS BRR w Łodzi, PTG Oddział w Łodzi.
- Miszewska B., 2000, *Rodzaje sukcesji funkcjonalnej w mieście na przykładzie Wrocławia*, [w:] J. Słodczyk (red.), *Spółeczne, gospodarcze i przestrzenne przeobrażenia miast*, Wyd. Uniwersytetu Opolskiego, Opole, s. 293–305.
- Miszewska B., 2002, *Zmiany struktury przestrzennej miast w warunkach gospodarki rynkowej na przykładzie Wrocławia*, [w:] J. Słodczyk (red.), *Przemiany bazy ekonomicznej i struktury przestrzennej miast*, Wyd. Uniwersytetu Opolskiego, Opole, s. 297–311.
- Parysek J., 1998, *Przekształcenia przestrzenno-strukturalne Poznania w okresie transformacji społeczno-ustrojowej*, [w:] T. Markowski, T. Marszał (red.), *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Biuletyn KPZK PAN, z. 182, s. 45–66.
- Parysek J., 2005, *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku. Rozwój i przekształcenia strukturalne*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Rydz E., 1999, *Zmiany w strukturze użytkowania ziemi na przykładzie Słupska i Szczecinka*, [w:] *Przestrzeń miejska, jej organizacja i przemiany*, XII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Katedra Geografii Miast i Turyzmu Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 9–19.