

RAPORT KOŃCOWY

WYPRACOWANIE POGŁĘBIONEJ ANALIZY (DIAGNOZA BARIER I POTENCJAŁÓW) I OFERTY INWESTYCYJNEJ DLA OBSZARU REWITALIZACJI NA POTRZEBY GOSPODARCZE I WE WSPÓŁPRACY Z PODMIOTAMI PRYWATNYMI

WRZESIEŃ 2017

ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.
99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,
www.asm-poland.com.pl
tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03
e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl

Więcej niż agencja badawcza

Zamawiający:
Gmina Lublin
20-109 Lublin
Plac Króla Władysława Łokietka 1

Wykonawca:
ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.
99-301 Kutno, ul. Grunwaldzka 5,
www.asm-poland.com.pl
tel.: + 48 24 355 77 00, fax: +48 24 355 77 01/03
e-mail: sekretariat@asm-poland.com.pl

Zespół autorski:
dr Jakub Grabowski
Adrian Hofman
Artur Janiszewski
dr Dawid Krysiński
dr Katarzyna Leśniewska-Napierała
dr Tomasz Napierała

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE.....	4
1.1 CEL I ZAKRES BADANIA.....	4
1.2 METODYKA BADAŃ.....	5
II. DIAGNOZA OBECNEJ OFERTY LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI.....	12
2.1 STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI UŻYTKOWYCH	12
2.2 STRUKTURA WIELKOŚCIOWA LOKALI UŻYTKOWYCH.....	14
2.3 STRUKTURA BRANŻOWA LOKALI UŻYTKOWYCH	17
2.4 STOPIEŃ WYKORZYSTANIA DOSTĘPNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH	19
2.5 OFERTA LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI.....	23
III. POTENCJAŁ DOSTĘPNEJ OFERTY LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI	25
3.1 MOCNE I SŁABE STRONY OBSZARU REWITALIZACJI	25
3.2 MOCNE I SŁABE STRONY OBSZARU REWITALIZACJI W OPINII PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ POZA OBSZAREM.....	27
3.3 SKŁONNOŚĆ PRZEDSIĘBIORCÓW DO EWENTUALNEGO URUCHOMIENIA DZIAŁALNOŚCI W OBSZARZE REWITALIZACJI	33
IV. POLITYKA CZYNSZOWA W LOKALACH UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
4.1 WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI ...	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
4.2 CZYNNIKI DETERMINUJĄCE WYSOKOŚĆ CZYNSZU ZA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
4.3 DOTYCHCZASOWA POLITYKA NAJMU LOKALI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ MIASTA LUBLIN.....	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
V. MOŻLIWOŚCI IMPLEMENTACJI Z PUNKTU WIDZENIA FORMALNO-PRAWNEGO PREFERENCYJNYCH ZASAD WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH W REWITALIZOWANYM OBSZARZE	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
5.1 FORMALNO-PRAWNE MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W POLITYCE GOSPODARCZEJ MIASTA LUBLIN	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
5.2 MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA CZYNSZU ZA WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI W POLITYCE GOSPODARCZEJ MIASTA LUBLIN	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
VI. WNIOSKI	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
BIBLIOGRAFIA	38
SPIS RYSUNKÓW	39
SPIS TABEL	41
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	42

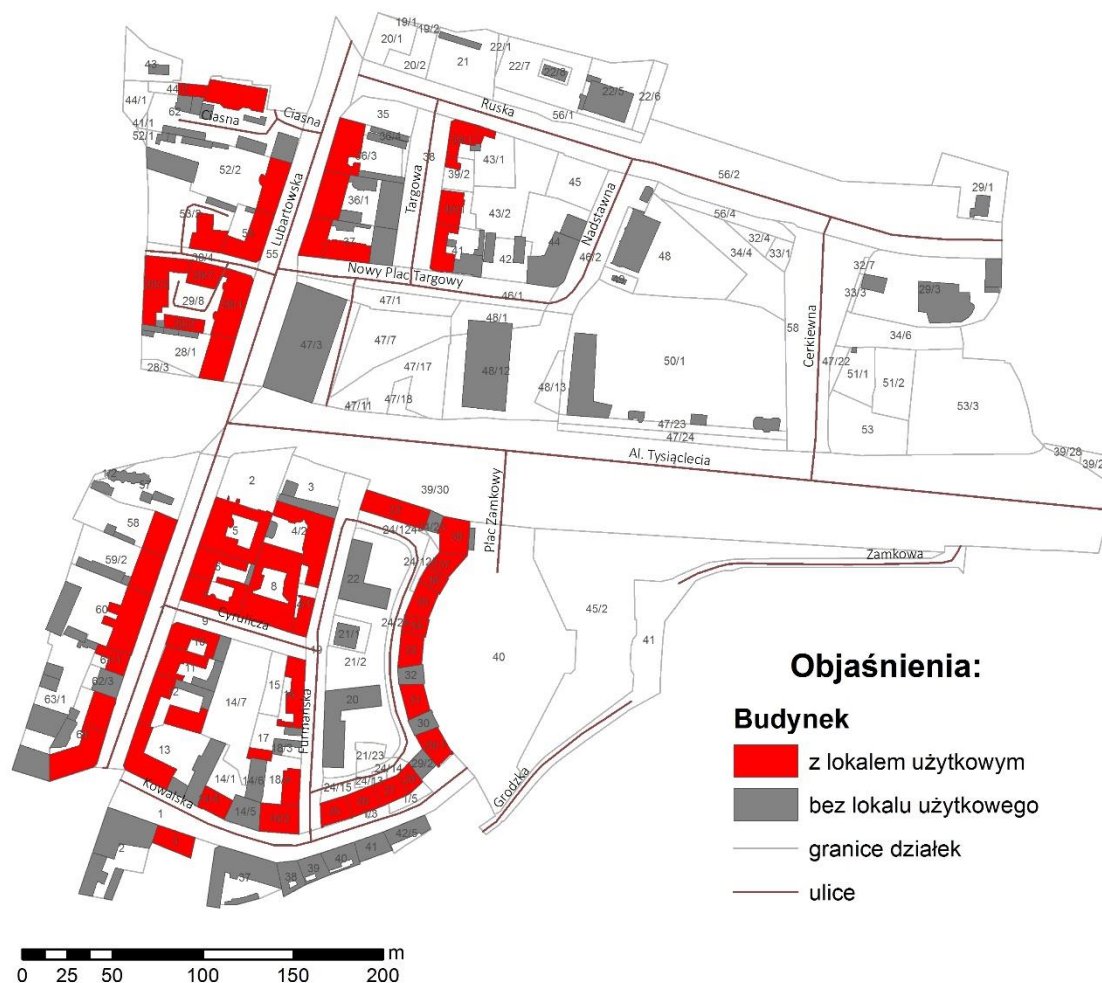
I. WPROWADZENIE

1.1 CEL I ZAKRES BADANIA

Głównym celem aplikacyjnym badania jest wypracowanie rekomendacji i rozwiązań wspomagających Miasto Lublin w procesie przyciągania najemców i strategicznego planowania rozwoju obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie, którego efektem ma być ożywienie gospodarcze rewitalizowanego terenu. Cel główny można osiągnąć dzięki realizacji następujących celów szczegółowych:

- Diagnoza obecnej oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji;
- Określenie potencjału dostępnej oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji;
- Przygotowanie oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji;
- Analiza polityki czynszowej w lokalach użytkowych w obszarze rewitalizacji;
- Ocena możliwości implementacji z formalno-prawnego punktu widzenia preferencyjnych zasad wynajmu lokali użytkowych w rewitalizowanym obszarze.

Zakres przestrzenny przeprowadzonych badań i analiz jest spójny z zakresem przestrzennym realizacji projektu pt. „Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji Lublina dla wskazanego obszaru”, współfinansowanego z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 prowadzonego przez Miasto Lublin. Obejmuje teren ograniczony ulicami Lubartowską, Ruską, Podzamcze, Zamkową i Kowalską (Rysunek 1). Wszystkie badania i analizy zrealizowano we wrześniu 2017 roku.



Rysunek 1: Obszar ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza objęty badaniem.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

1.2 METODYKA BADAŃ

Badanie zrealizowano w oparciu o koncepcję tzw. triangulacji metodologicznej (Yeung, 2000). Polega ona na kompozycji wielu metod ilościowych i jakościowych pozwalających spojrzeć z różnych perspektyw na jedno badane zjawisko. W niniejszym opracowaniu wykorzystano następujące metody badawcze:

- analizę danych zastanych (z ang. *desk research*) dotyczących rewitalizowanego obszaru;
- inwentaryzację kartograficzną budynków i lokali użytkowych na rewitalizowanym obszarze;

- wywiad kwestionariuszowy z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność poza rewitalizowanym obszarem, reprezentującymi działalność rzemieślniczą, przemysł kreatywne i najemców sieciowych;
- analizę prawną zapisów umów najmu lokali zawartych z najemcami miejskich lokali użytkowych oraz orzeczeń i decyzji organów właściwych w sprawach podatkowych i gospodarki nieruchomościami w Lublinie.

Implementacja wskazanych metod umożliwiła realizację wszystkich założonych celów badawczych, jak również udzielenie odpowiedzi na sformułowane pytania badawcze. Związki pomiędzy określonymi celami badań, pytaniami badawczymi i metodami badawczymi przedstawiono w tabeli (Tabela 1).

Tabela 1: Koncepcja metodyki badań nad barierami i potencjałem rozwoju rewitalizowanego obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie.

Cel badania	Pytania badawcze	Wykorzystane metody			
		Analiza danych zastanych	Inwentaryzacja kartograficzna	Wywiad kwestionariuszowy	Analiza prawna
Diagnoza obecnej oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji	Jaka jest struktura własnościowa lokali użytkowych?	+	+	-	-
	Jaka jest struktura wielkościowa lokali użytkowych?	+	+	-	-
	Jaka jest struktura branżowa lokali użytkowych? Jaka jest specyfika branżowa ulic, przy których znajdują się lokale użytkowe?	+	+	-	-
	Jaki jest stopień wykorzystania dostępnych lokali użytkowych?	+	+	-	-
Określenie potencjału dostępnej oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji	Jakie są mocne i słabe strony obecnej oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji?	-	-	+	-
	Jakie są mocne i słabe strony obszaru rewitalizacji?	+	-	+	-
	Jakie są zalety i wady prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze rewitalizacji?	+	-	+	-

Cel badania	Pytania badawcze	Wykorzystane metody			
		Analiza danych zastanych	Inwentaryzacja kartograficzna	Wywiad kwestionariuszowy	Analiza prawna
	Jakie jest znaczenie diagnozowanych mocnych i słabych stron dla ewentualnego uruchomienia działalności w obszarze rewitalizacji?	-	-	+	-
	Jaka jest skłonność przedsiębiorstw do uruchomienia działalności w obszarze rewitalizacji?	-	-	+	-
Przygotowanie oferty lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji	W których budynkach znajdują się lokale użytkowe w obszarze rewitalizacji?	+	+	-	-
	Jaki jest charakter lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji?	-	+	-	-
	Jaka jest możliwość natychmiastowego wykorzystania lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji?	-	+	-	-
Analiza polityki czynszowej w lokalach użytkowych w obszarze rewitalizacji	Jaka jest wysokość czynszu za wynajem lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji?	-	+	-	-
	Jakie są czynniki determinujące wysokość stawki czynszu za 1m2 bez opłat eksploatacyjnych? Jakiego jest znaczenie poszczególnych czynników?	-	+	-	-
	Jaka jest dotychczasowa polityka najmu lokali użytkowanych przez Miasto?	-	-	-	+
Ocena możliwości implementacji z punktu widzenia formalno-prawnego preferencyjnych zasad wynajmu lokali użytkowych w rewitalizowanym obszarze	Jakie są formalno-prawne możliwości wykorzystania podatku od nieruchomości w polityce gospodarczej Miasta?	-	-	-	+
	Jakie są możliwości wykorzystania czynszu za wynajem nieruchomości w polityce gospodarczej Miasta?	-	-	-	+

Źródło: opracowanie własne.

Pierwszą w kolejności metodą wykorzystaną w pracy badawczej była analiza danych zastanych. Dane zastane, a więc już istniejąca dokumentacja zaobserwowanej rzeczywistości, mogą mieć wieloraki charakter. Z perspektywy niniejszego opracowania kluczowe są dychotomiczne podziały na dane ilościowe i jakościowe, dane opracowane i surowe, dane pierwotne i wtórne czy wreszcie dane prywatne i publiczne. Co ważne, analiza danych zastanych powinna być pierwszym etapem każdego badania, stanowi bowiem punkt wyjścia do przygotowywanych badań empirycznych, pozwala uniknąć realizacji badań już zrealizowanych a skoncentrować się na badaniach niezbędnych. Dzięki analizie danych zastanych nie tylko dokumentuje się istniejącą wiedzę na dany temat, ale również wskazuje luki informacyjne (Makowska, 2013).

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano analizy już opracowanych danych o charakterze wtórnym, pochodzących z raportów podsumowujących wcześniejsze etapy projektu pt. „Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji Lublina dla wskazanego obszaru”, współfinansowanego z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 prowadzonego przez Miasto Lublin. Skorzystano z następujących opracowań:

- *Badanie społeczne metodą PAPI na próbie ogólnej ok. 300 mieszkańców dawnego Podzamcza i ul. Lubartowskiej w Lublinie dotyczące poczucia bezpieczeństwa* (Grabowski, Kuryło, & Baryła-Zapała, 2016);
- *Przeprowadzenie kompleksowej inwentaryzacji stanu zachowania zabudowy zabytkowej na obszarze objętym rewaloryzacją, z wykonaniem szczegółowej waloryzacji dla określenia wskazań planistycznych poprzez opracowanie kart inwentaryzacyjnych dla poszczególnych* (Horbowicz, Bakalarczyk, & Borsuk, 2016);
- *Szczegółowa diagnoza społeczno-gospodarcza oraz identyfikacja zjawisk problemowych na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie* (Jeżak & Donocik, 2017);
- *Raport z opracowania szczegółowej diagnozy struktury ruchu pieszego na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie w obrębie dworca PKS przy al. Tysiąclecia oraz targowisk przy alei Tysiąclecia i Ruskiej* (Kamiński, Szkołut, Januszczyk, Kowalik, & Jaraszkiwicz, 2016);
- *Raport dotyczący terenów zielonych obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie* (Kamiński, Szkołut, Januszczyk, Niewiadomska, i in., 2016);

- *Szczegółowa identyfikacja przedsiębiorców świadczących usługi na ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie (Wysocki, 2016);*
- *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc. (Zasada, 2016).*

Realizacja większości celów badawczych i odpowiedzi na postawione pytania badawcze nie byłyby możliwe bez przeprowadzonej inwentaryzacji kartograficznej, która inaczej nazywana jest również kartograficzną metodą badań. Definicje inwentaryzacji kartograficznej (Ratajski, 1973; Saliszczew, 1998) akcentują przede wszystkim następujące procesy składające się na omawianą metodę badawczą:

- Rozpoznanie rzeczywistości z wykorzystaniem aparatu kartograficznego;
- Porządkowanie i archiwizowanie informacji uzyskanej w etapie pierwszym;
- Przetworzenie informacji uporządkowanej na etapie drugim;
- Wnioskowanie na podstawie uporządkowanej i przetworzonej informacji uzyskanej w etapie trzecim.

Metoda inwentaryzacji kartograficznej realizowana jest w etapach, które zasadniczo podzielić można na:

- **Prace terenowe** związane z gromadzeniem materiału źródłowego do badań. Przy realizacji części terenowej inwentaryzacji kartograficznej, osoba prowadząca badanie może napotkać na utrudnienia związane z: 1) dostępnością fizyczną przedmiotu badania (trudność ze zlokalizowaniem i dotarciem do inwentaryzowanych obiektów), 2) dostępnością fizyczną oraz zgodą na przeprowadzenie badania podmiotu badania (dotyczy właścicieli lub użytkowników inwentaryzowanych obiektów);
- **Prace kameralne** związane z kolejnymi etapami realizacji omawianej metody, a mianowicie: porządkowaniem i archiwizowaniem materiału źródłowego, przetwarzaniem materiału źródłowego i wreszcie wnioskowaniem na podstawie przetworzonego materiału źródłowego.

Na potrzeby niniejszego badania w obszarze badań zinwentaryzowano łącznie 57 znajdujących się tam budynków, w których stwierdzono występowanie lokali użytkowych. Zidentyfikowano w nich łącznie 166 lokali użytkowych. Z inwentaryzacji wyłączono lokale użytkowe znajdujące się na terenie Dworca

Autobusowego PKS, Bazaru LSS Spółem oraz Supermarketu NOVA. W trakcie realizacji inwentaryzacji kartograficznej napotkane następujące problemy:

- **Osoby, które były obecne w lokalach użytkowych nie posiadały żadnej wiedzy na temat lokalu.** Byli to najczęściej pracownicy firm lub instytucji wynajmujących lokal. Starano się uzyskać kontakt do osób posiadających wiedzę niezbędną z perspektywy prowadzonej inwentaryzacji. Niestety, albo odmawiano udostępnienia bezpośredniego kontaktu do tych osób, albo – mimo nawiązania kontaktu – odmawiano udzielenia jakichkolwiek informacji;
- **W ramach przeprowadzanej inwentaryzacji bardzo często odmawiano udzielenia informacji dotyczących wysokości czynszu.** Z jednej strony zasłaniano się tajemnicą, w przypadku gdy stronami umowy były podmioty prywatne. Z drugiej natomiast strony, tam gdzie jedną ze stron było Miasto Lublin, wskazywano, że informacja dotycząca wysokości czynszu już znajduje się w posiadaniu Miasta Lublin i nie ma potrzeby podawania jej ponownie. Dodatkowo, informacja taka w opinii osób obecnych w lokalach użytkowych była już udostępniana w trakcie badania realizowanego w 2016 roku;
- **Niektóre budynki były całkowicie niedostępne.** Nie można było stwierdzić czy występują w nich jakiegokolwiek wolne lokale użytkowe.

Kolejną z wykorzystanych metod był wywiad kwestionariuszowy. Znajduje on zastosowanie przy badaniu zmiennych mierzalnych i niemierzalnych, a badanym może być jedynie człowiek (Babbie, 2004). W przeciwieństwie do ankiety wywiad nie daje większej możliwości rozpoznania zmiennych o charakterze intymnym w ocenie podmiotu badania, obecność prowadzącego wywiad ogranicza znacząco zachowanie anonimowości, daje jednak szansę na rozpoznanie zjawisk bardziej skomplikowanych (pytań może być więcej, mogą odnosić się do zjawisk trudniejszych w ocenie). Narzędziem wykorzystywanym w metodzie ankiety i wywiadu jest kwestionariusz.

W niniejszym badaniu zastosowano specyficzny rodzaj wywiadu kwestionariuszowego, a mianowicie komputerowo wspomagany wywiad telefoniczny (CATI, z ang. *Computer Assisted Telephone Interview*). Zastosowanie tej techniki pozwoliło na uzyskanie wystandaryzowanych danych ilościowych. W skład próby badawczej weszło 30 losowo wybranych przedsiębiorców, właścicieli lub osób decyzyjnych w firmach. Były to przedsiębiorstwa usytuowane w Lublinie poza obszarem rewitalizacji. Losowanie miało charakter warstwowy, założono bowiem, że przedsiębiorstwa winny reprezentować

określone branże. W ten sposób uzyskano założoną, reprezentatywną próbę, której strukturę opisano w tabeli ().

Tabela 2: Struktura próby przedsiębiorstw wylosowanych do wywiadu kwestionariuszowego.

Sekcja wg Polskiej Klasyfikacji Działalności	Symbol sekcji	Liczba przedsiębiorstw w próbie
Przetwórstwo przemysłowe	C	6
Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	G	4
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	I	4
Informacja i komunikacja	J	4
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	M	4
Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	R	4
Pozostała działalność usługowa	S	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=30.

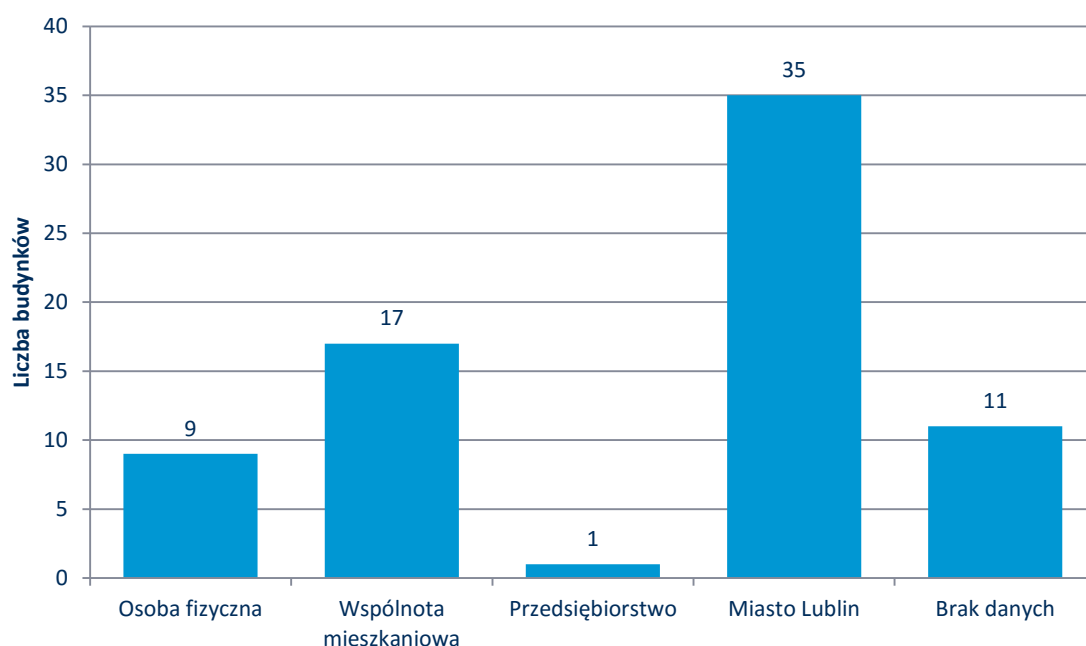
W trakcie badania CATI nie napotkano na poważniejsze trudności. Udało się przeprowadzić badania na założonej próbie badawczej. Warto jednak wskazać, że badani przedsiębiorcy byli w niewielkim stopniu zainteresowani tematyką badania.

Na potrzeby niniejszego raportu dokonano również analizy treści wybranych aktów prawa krajowego i lokalnego. Te pierwsze określają możliwości samorządu w zakresie kształtowania polityki podatkowej i czynszowej, natomiast akty prawa lokalnego są wdrażane przez samorządy, będąc wyrazem uprawnień kształtowanych przez Ustawodawcę. Wykaz analizowanych aktów prawnych zamieszczono w rozdziałach, w których przeprowadzono analizę tych dokumentów. W celu właściwej interpretacji założeń ustaw, uchwał i zarządzeń, wykorzystano również interpretacje regulacji prawnych przygotowane m.in. przez Regionalne Izby Obrachunkowe oraz Naczelny Sąd Administracyjny. Ponadto przeanalizowano wyroki wybranych sądów kwestionujące niektóre rozwiązania uchwałodawcze, a zarazem wskazujące obszary, w których samorządy wykraczały poza swoje kompetencje. Dodatkowo wykorzystano zamieszczone w prasie branżowej opracowania, które ułatwiły identyfikację najpopularniejszych rozwiązań prawnych w praktyce polskich samorządów, z uwzględnieniem zalet i wad tych praktyk.

II. DIAGNOZA OBECNEJ OFERTY LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI

2.1 STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA LOKALI UŻYTKOWYCH

Na obszarze wzdłuż ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza zdiagnozowano łącznie 57 budynków, w których funkcjonują lokale użytkowe, których łącznie zidentyfikowano w liczbie 166. Warto podkreślić, że właścicielem lub współwłaścicielem większości z nich jest Miasto Lublin – jest to odpowiednio 19 (własność Miasta) i 16 (współwłasność Miasta) budynków, w których zidentyfikowano odpowiednio 69 i 43 lokale. Miasto ma zatem całkowitą lub częściową kontrolę nad 61,4% budynków, w których znajdują się lokale użytkowe w badanym obszarze i nad 67,5% lokali użytkowych. Sytuacja jest o tyle korzystna, że przyjęta strategia rozwoju rewitalizowanego obszaru może być sprawnie wdrażana ze względu na korzystne dla Miasta stosunki własnościowe. Z drugiej jednak strony wyzwaniem może być relatywnie duże obciążenie budżetu Miasta aktywami trwałymi, których koszt utrzymania jest wysoki, a ze względu na diagnozowany stan techniczny nieruchomości – co zostanie przedyskutowane później – koszt ten będzie wzrastał.

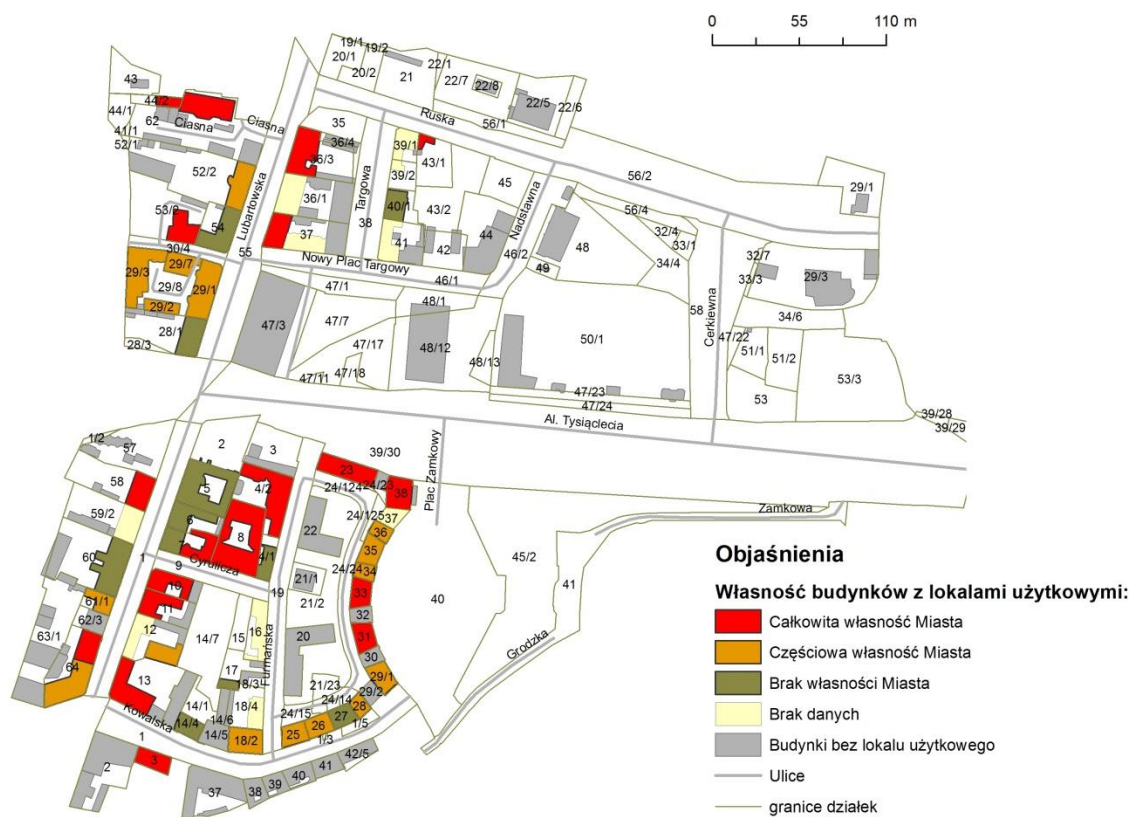


Rysunek 2: Właściciele lub współwłaściciele budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe, z podziałem na budynki.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=57.

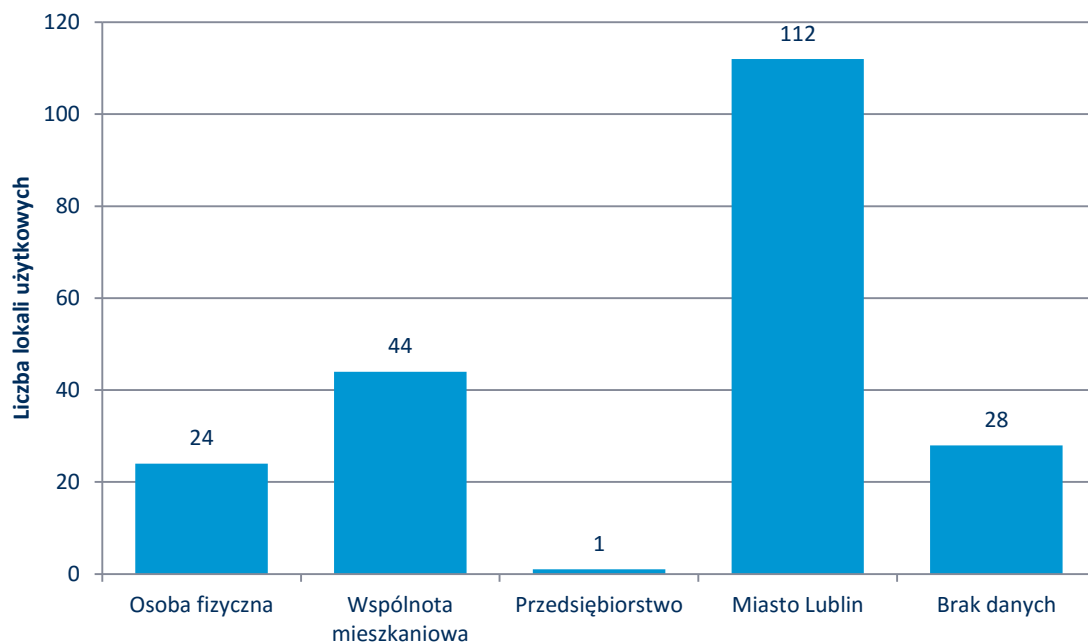
Trudno wskazać na prawidłowości dotyczące relacji między własnością budynków, a ich rozmieszczeniem w badanym obszarze rewitalizacji. Warto jednak zaznaczyć, że Miasto zachowało

najczęściej całkowitą, rzadziej częściową własność budynków narożnych. Są to budynki o szczególnym znaczeniu. Przy tradycyjnej, zwartej zabudowie wyznaczają możliwości zagospodarowania ulic. Ich bryła ma zazwyczaj bardziej prestiżowy charakter, odpowiadają zatem podmiotom poszukującym lokalizacji o wyższej randze (Borc, 2007). Uwzględniając w procesie rewitalizacji prace związane z modernizacją tkanki będącej własnością Miasta, fakt posiadania przez Miasto budynków narożnych znacząco ułatwi szybkie osiągnięcie pozytywnego efektu zamierzonych prac. Postulowana w innych częściach konieczność podniesienia prestiżu rewitalizowanego obszaru również będzie mogła zostać szybciej osiągnięta dzięki kontroli właścicielskiej Miasta nad budynkami narożnymi.



Rysunek 3: Własność miejska budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.



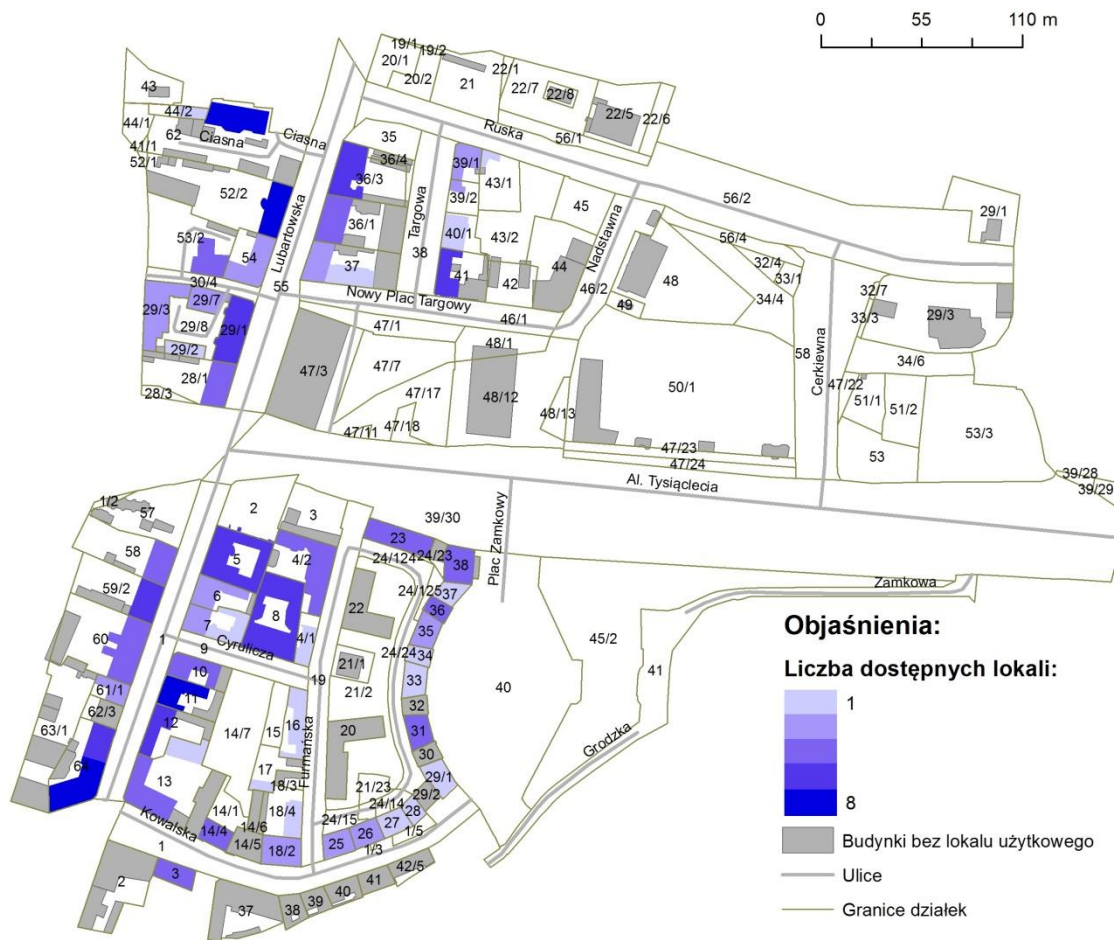
Rysunek 4: Właściciele lub współwłaściciele budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe, z podziałem na lokale użytkowe.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=166.

Podsumowując, mimo że z perspektywy zarządzania aktywami trwałymi, dominująca własność Miasta na badanym obszarze jest wyzwaniem, o tyle z perspektywy wdrażania strategicznych działań w zakresie rewitalizacji, zdiagnozowana struktura własnościowa może być dużą pomocą. Jest to szczególnie istotne w przypadku budynków o znaczeniu kluczowym dla kompleksowych prac dotyczących zwartej zabudowy miejskiej, a mianowicie dla budynków narożnych.

2.2 STRUKTURA WIELKOŚCIOWA LOKALI UŻYTKOWYCH

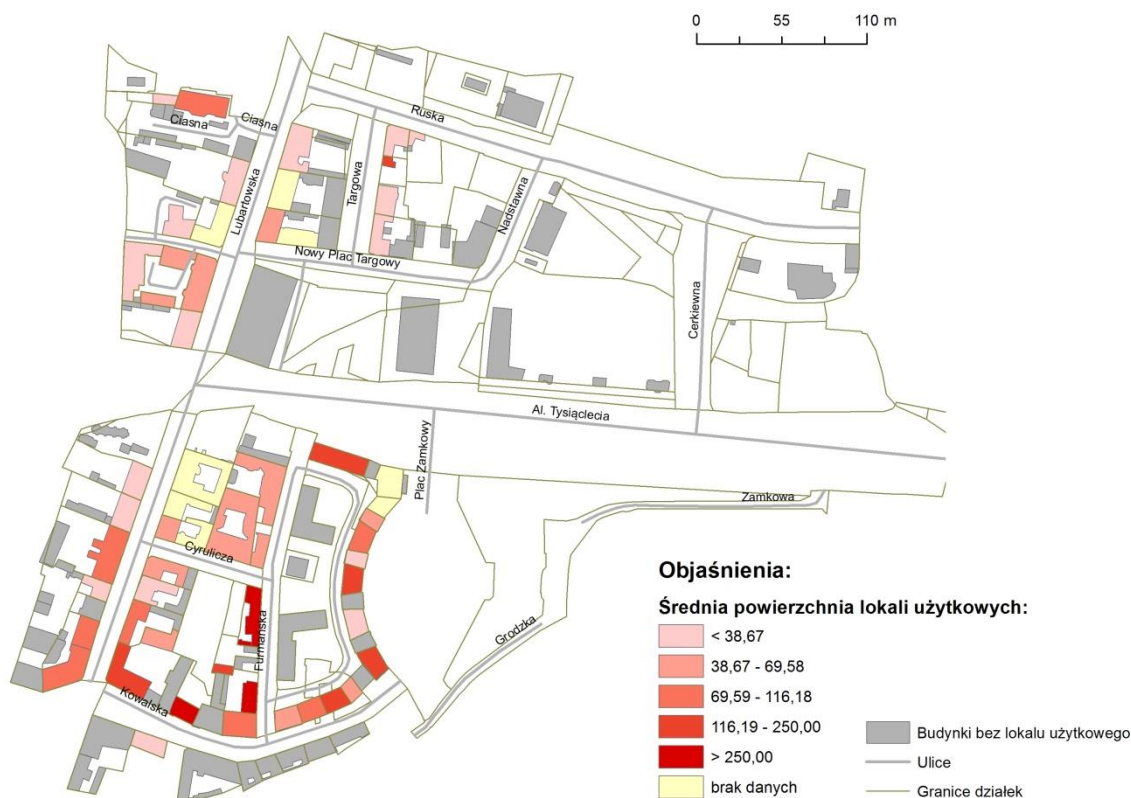
Znajdujące się w obszarze rewitalizacji budynki, w których zdiagnozowano występowanie lokali użytkowych, charakteryzują się średnią powierzchnią użytkową 788,6 m². Budynki o największej powierzchni użytkowej, a jednocześnie posiadające największą liczbę lokali użytkowych zlokalizowane są wzdłuż ulicy Lubartowskiej. Wspomnianą ulicę uznać należy za główny obszar koncentracji lokali użytkowych na rewitalizowanym terenie.



Rysunek 5: Liczba dostępnych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

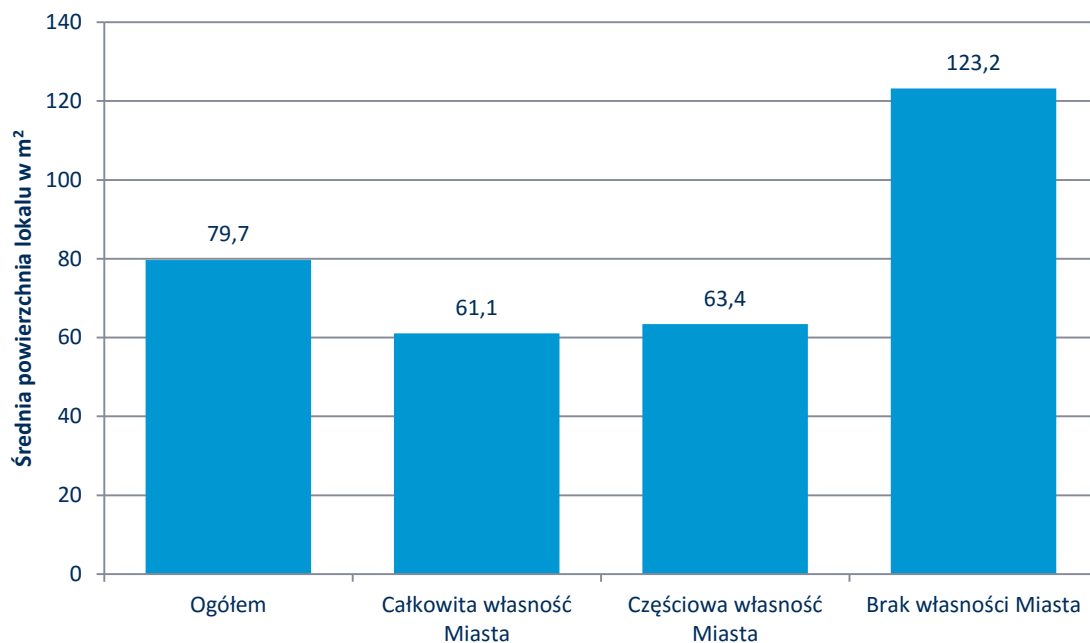
Na badanym obszarze rewitalizacji stwierdzono, że średniej wielkości lokal użytkowy ma powierzchnię 79,7 m². Warto jednak zauważyć, że w budynkach zlokalizowanych wzdłuż wspomnianej wyżej ulicy Lubartowskiej, znajdują się lokale o mniejszej niż średnia powierzchni (63,3 m²). Podobnej wielkości lokale (średnio 66,9 m²) dostępne są także w licznych budynkach przy Placu Zamkowym. Największe lokale użytkowe dostępne są natomiast w budynkach zlokalizowanych przy ulicy Furmańskiej (średnio 185,0 m²), natomiast znacznie mniejsze, choć nadal większe niż średnia (109 m²), znajdują się w budynkach przy ulicy Kowalskiej. Co ciekawe, największe lokale użytkowe znajdują się poza kontrolą własnościową Miasta Lublin.



Rysunek 6: Średnia powierzchnia lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Reasumując, głównym skupiskiem lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji jest ulica Lubartowska. Natomiast lokale o największej powierzchni dostępne są w rejonie ulicy Furmańskiej. Jednocześnie, lokale najmniejsze zlokalizowane są w budynkach, których częściowym lub całkowitym właścicielem jest Miasto Lublin. Jest to o tyle istotne, że planując działania restrukturyzacyjne, najłatwiej będzie realizować takie, które związane są z lokalami o mniejszych powierzchniach, a więc pozostających pod kontrolą właścicielską Miasta. Możliwym jest zatem łatwe rozwijanie takich działalności, które z powodzeniem mogą być realizowane w lokalach o mniejszej powierzchni. Mowa o drobnym handlu detalicznym, niewielkiej gastronomii bądź drobnych usługach. Introdukowanie na rewitalizowanym obszarze działalności wymagających lokali o większej powierzchni użytkowej wymaga stosowania przez Miasto pośrednich instrumentów polityki gospodarczej. Musi to być odpowiednia kompozycja zachęt skierowanych zarówno do przedsiębiorców reprezentujących pożądane sektory, które powinny być rozwijane w rewitalizowanym obszarze, jak i do właścicieli lokali użytkowych o ponadprzeciętnych powierzchniach.



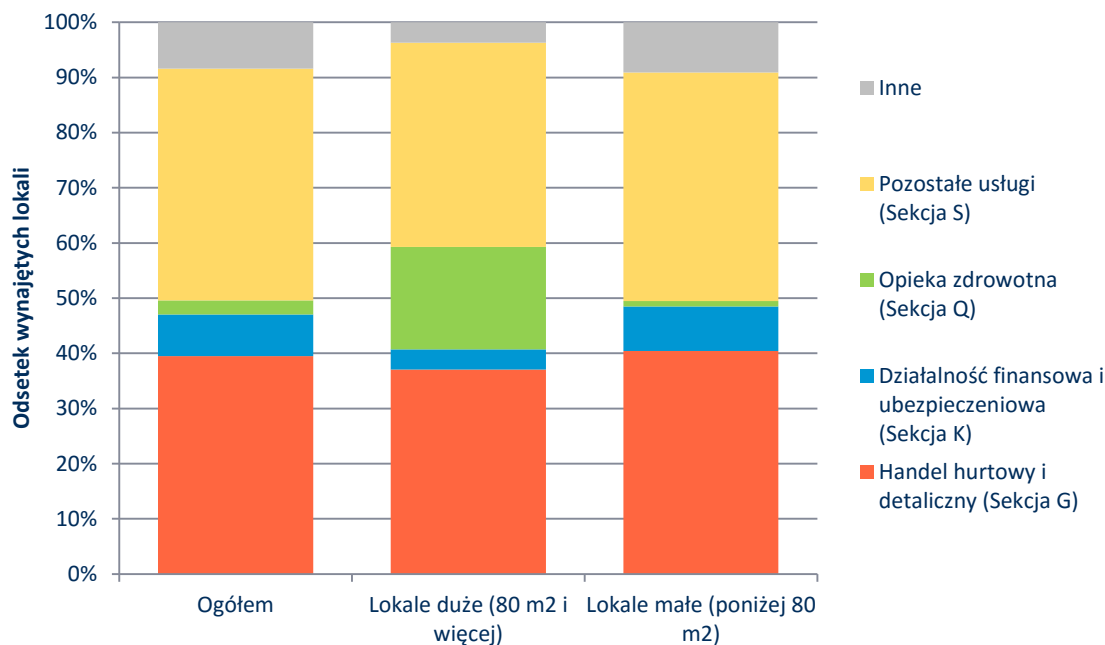
Rysunek 7: Średnia powierzchnia lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według sytuacji własnościowej.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=166.

2.3 STRUKTURA BRANŻOWA LOKALI UŻYTKOWYCH

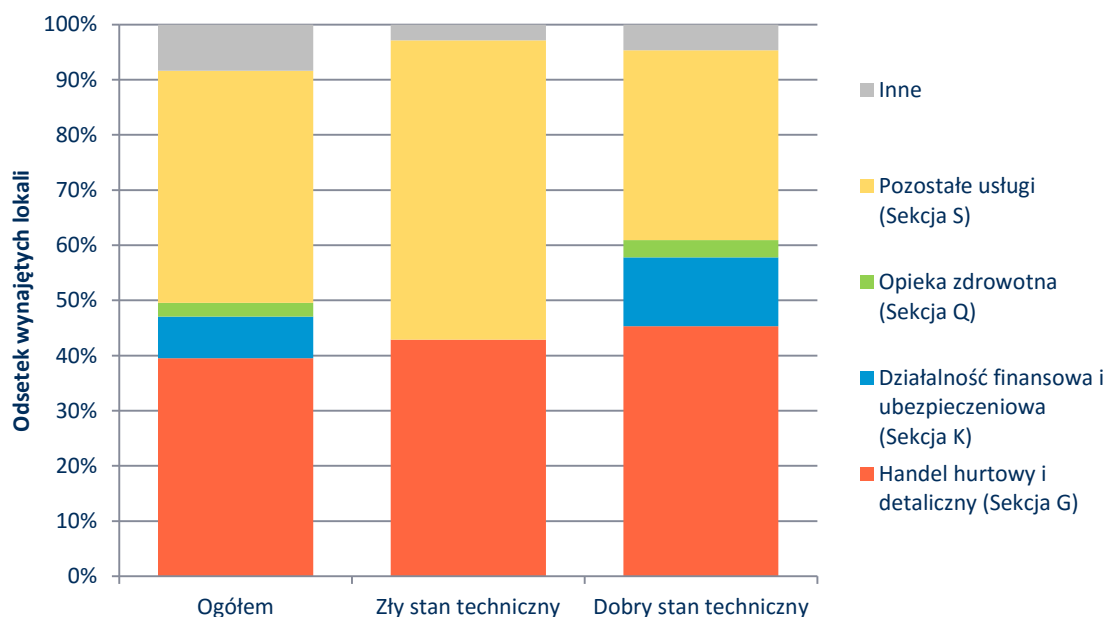
Podmioty gospodarcze, które aktualnie prowadzą działalność w lokalach użytkowych zinwentaryzowanych w obszarze rewitalizacji, rekrutują się w dominującej większości z czterech sektorów:

- handlu detalicznego – są to głównie niewielkie sklepy spożywcze i sklepy odzieżowe, oferujące produkty w niskich segmentach cenowych (39,4% wszystkich lokali użytkowych na badanym obszarze),
- usług bankowych i finansowych – są to w zdecydowanej większości agencje i oddziały banków czy przedsiębiorstw oferujących usługi kredytowe oraz ubezpieczeniowe (7,1%),
- opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (4,7%),
- innych usług (40,9%).



Rysunek 8: Struktura branżowa wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według wielkości lokali.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=127.

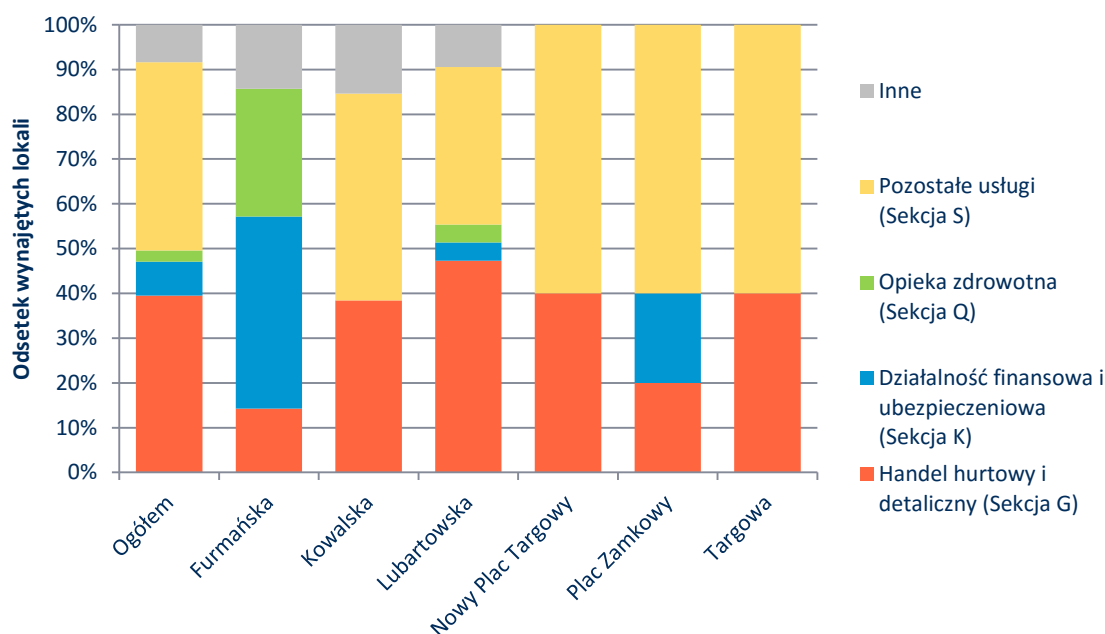


Rysunek 9: Struktura branżowa wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według stanu technicznego lokali.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=127.

Co ciekawe, działalność w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej oraz w dużej części działalność finansowa i ubezpieczeniowa prowadzona jest w największych lokalach, skoncentrowanych głównie przy ulicy Furmańskiej. Lokale te mają zasadniczo dobry stan techniczny. Trudno zatem mówić

o branżowej specjalizacji ulic. Specyfika ulicy Furmańskiej wynika wyłącznie z faktu dostępności w tym rejonie lokali użytkowych o największych powierzchniach.



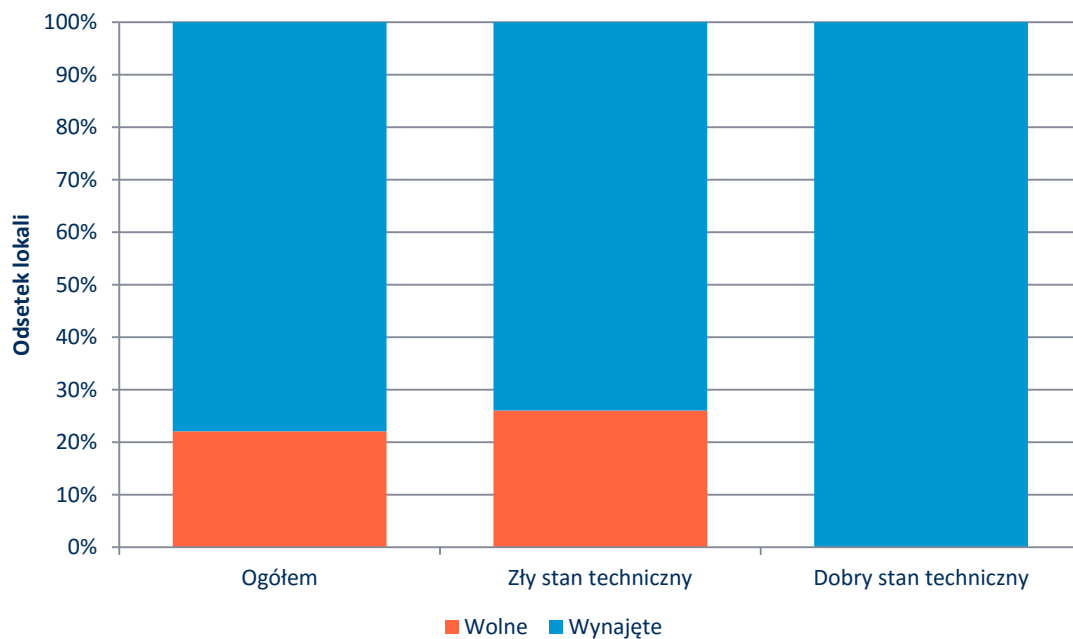
Rysunek 10: Struktura branżowa wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według ulicy, przy której znajdują się lokale.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=127. Na wykresie zaprezentowano wyłącznie te ulice, przy których zinwentaryzowano minimum 5 lokali użytkowych.

Wydaje się, że zmiana postrzegania rewitalizowanego obszaru wymagać będzie nie tylko zmiany struktury branżowej prowadzonej na badanym terenie działalności gospodarczej. Konieczne będą również zmiany wewnątrzsektorowe. Prestiżowy charakter może być realizowany w oparciu o handel czy usługi jednakże w zupełnie innych niż obecnie segmentach cenowych. Możliwym jest zatem zachowanie funkcji przy całkowitej reorientacji jej charakteru.

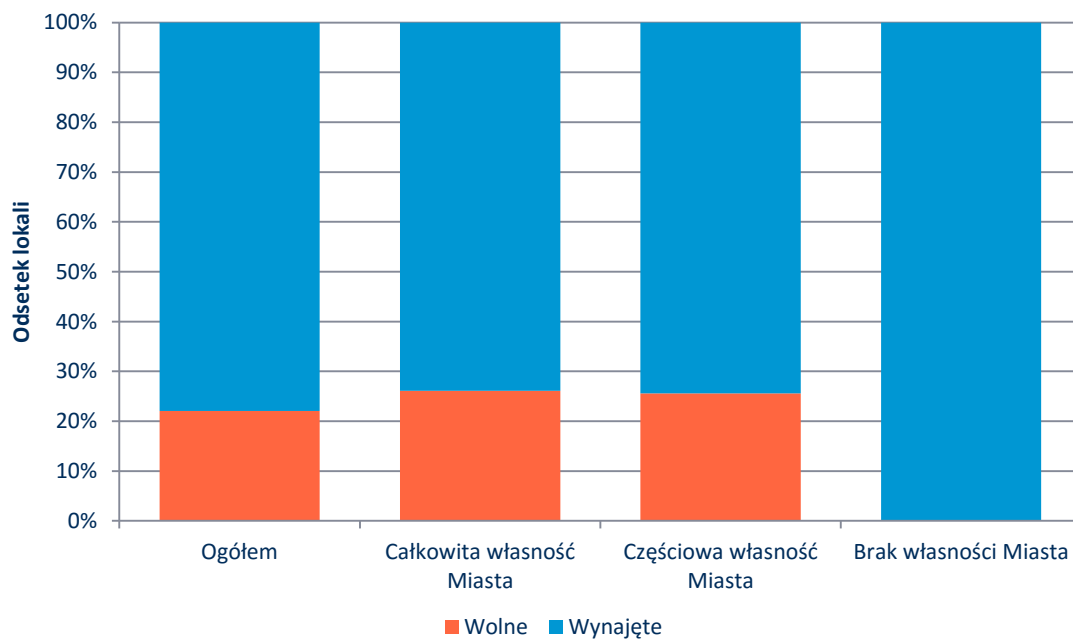
2.4 STOPIEŃ WYKORZYSTANIA DOSTĘPNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

Zdecydowana większość (76,5%) lokali użytkowych zidentyfikowanych na obszarze rewitalizacji jest już wynajętych. Nie jest zaskakującym, że wszystkie lokale w dobrym stanie technicznym mają swoich najemców. Natomiast, 25,8% lokali w złym stanie technicznym nie znalazło swoich nabywców. Ważnym jest, że są to lokale znajdujące się w znaczącej mierze w częściowym lub całkowitym posiadaniu Miasta Lublin. Należy wyjaśnić, że 50,0% wolnych lokali to lokale w budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Miasto. Kolejne 30,6% wolnych lokali znajduje się natomiast w budynkach, w których Miasto sprawuje częściową kontrolę właścicielską.



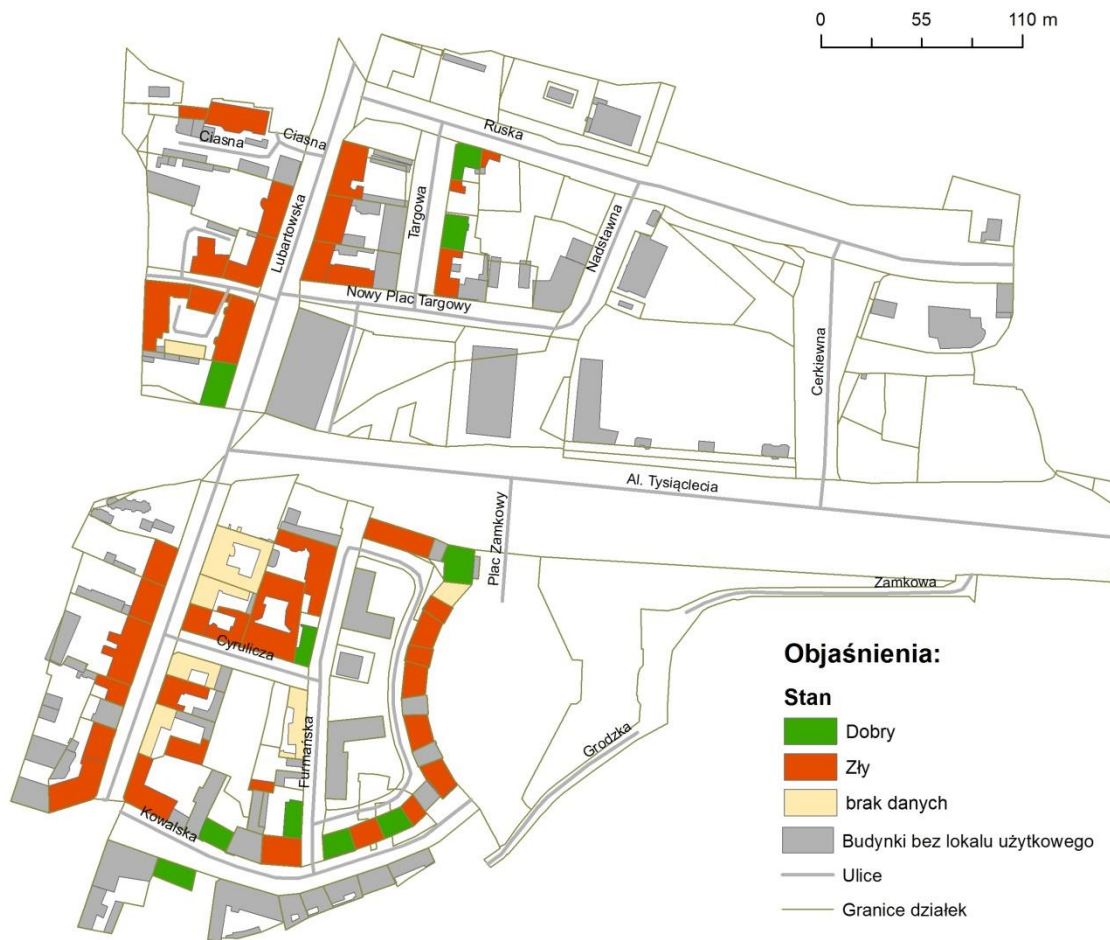
Rysunek 11: Wykorzystanie lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według stanu technicznego lokali.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=166.



Rysunek 12: Wykorzystanie lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według sytuacji własnościowej.

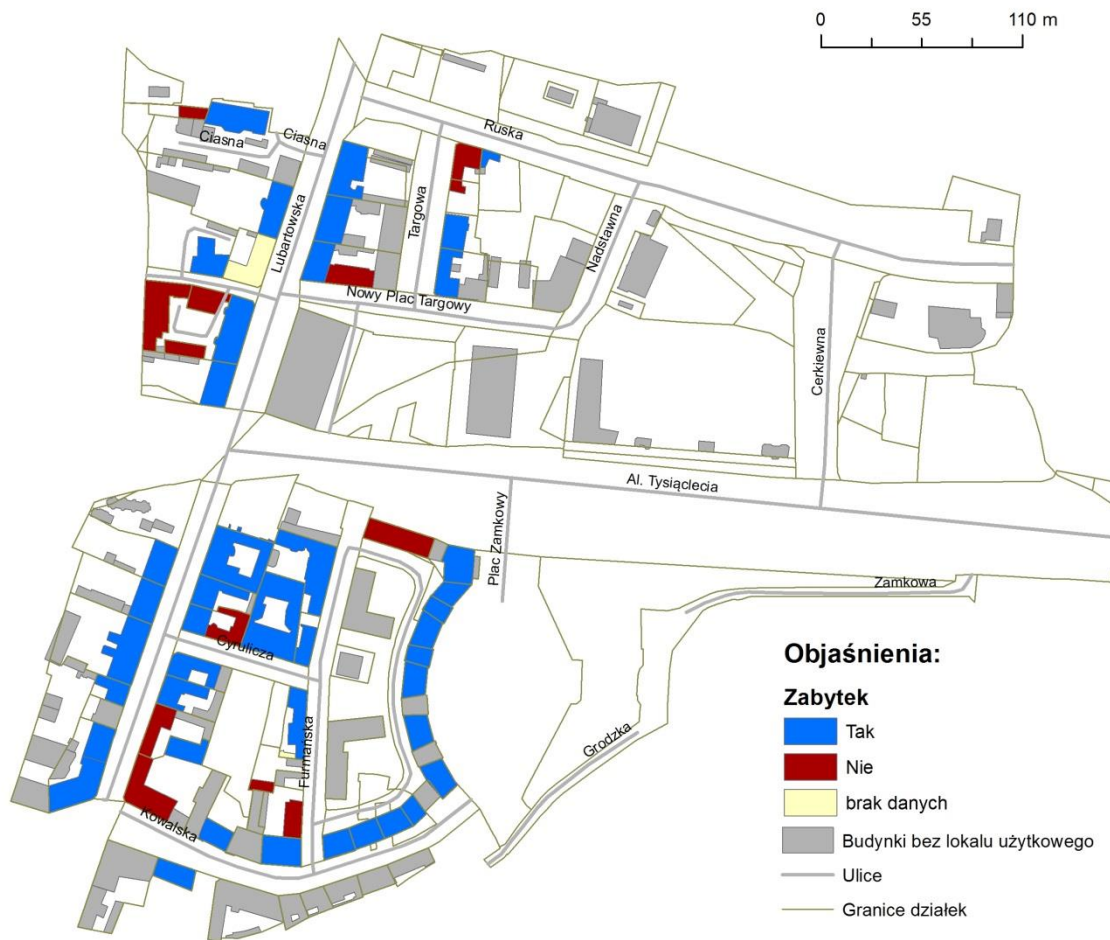
Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=166.



Rysunek 13: Stan techniczny budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

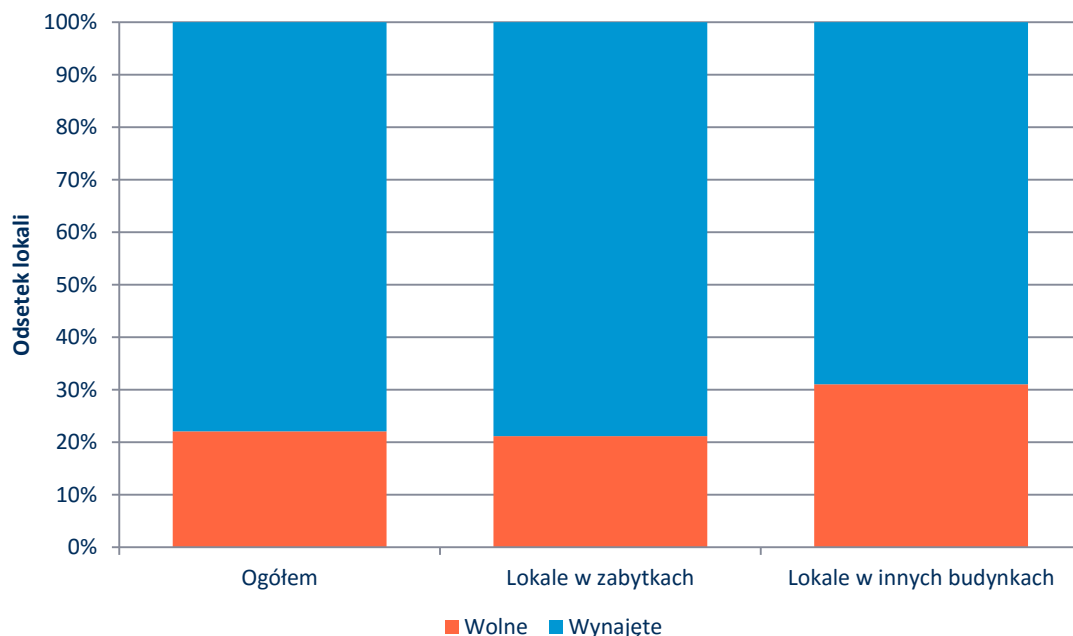
Wynajęcie lokalu nie jest najprawdopodobniej istotnie zależne od tego czy budynek, w którym znajduje się lokal jest bądź nie jest zabytkiem. Ze względu na fakt, że w przypadku wielu lokali (36,1%) nie było możliwym określenie ich stanu technicznego, trudno przeprowadzić w tym zakresie bardziej pogłębione analizy. Nie jest zaskakującym, że w przypadku lokali wolnych relatywnie wysoki odsetek stanowiły lokale w mniej atrakcyjnych lokalizacjach w obrębie działki – 36,1% wolnych lokali były to jednostki znajdujące się w budynkach frontowych, ale z wejściem od podwórza, zaś 16,7% w lokalach znajdujących się w oficynach. W przypadku lokali wynajętych było to natomiast odpowiednio 9,4% i 4,7%. Najchętniej wynajmowane są lokale o największych powierzchniach. Odzwierciedla to struktura przestrzenna stopnia wykorzystania lokali użytkowych. Tam gdzie są dostępne największe lokale, a więc w budynkach przy ulicach Furmańskiej i Kowalskiej, najmniej jest wolnych lokali, odpowiednio 9,1% i 7,1%.



Rysunek 14: Charakter zabytkowy budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej i danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Podsumowując, wolne lokale to przede wszystkim lokale o małej powierzchni użytkowej, w gorszym niż przeciętnie stanie technicznym, pozostające pod częściową lub całkowitą kontrolą właścicielską Miasta Lublin. Wydaje się zatem, że rozwiązanie problemu nieefektywnego wynajmu lokali pozostaje całkowicie w gestii Miasta. Warunkiem koniecznym zmian jest remont lokali użytkowych znajdujących się w złym stanie technicznym. Miasto w tej sytuacji występować będzie w korzystnej sytuacji. Będzie właścicielem modernizowanego lokalu, inwestorem i beneficjentem przeprowadzonych prac modernizacyjnych.



Rysunek 15: Wykorzystanie lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według zabytkowego charakteru budynków.

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji kartograficznej, N=166.

2.5 OFERTA LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI

W załączniku do niniejszego opracowania zaprezentowano szczegółową ofertę lokali użytkowych znajdujących się w obszarze rewitalizacji, a więc w rejonie ulicy Lubartowskiej i dawnego Podzamcza. Oferta składa się z 57 kart wszystkich zinwentaryzowanych budynków i 166 kart wszystkich zidentyfikowanych lokali użytkowych. W przypadku budynków podano:

- dane adresowe,
- powierzchnię użytkową budynku (średnio 788,6 m²),
- lokalizację budynku w obrębie działki (89,5% to budynki frontowe, 5,3% to budynki znajdujące się w oficynach),
- liczbę kondygnacji budynku (średnio 3,4 kondygnacji),
- możliwości parkowania (brak możliwości parkowania stwierdzono w przypadku 28,1% budynków, miejsca postojowe znajdują się przy 64,9% budynków, zaś w bezpośrednim sąsiedztwie jednego budynku dostępny jest strzeżony parking),
- stan techniczny budynku (w przypadku 68,4% budynków stan techniczny określono jako zły, a w przypadku 17,5% jako dobry),

- wskazano też, czy budynek jest bądź nie jest zabytkiem (73,7% budynków to obiekty zabytkowe).

W odniesieniu do lokali udostępniono następujące informacje:

- powierzchnię użytkową lokalu (średnio 79,7 m²),
- charakter położenia lokalu w obrębie działki (w budynkach frontowych z wejściem od ulicy zlokalizowano 71,7% lokali, w budynkach frontowych z wejściem od podwórza – 15,7%, a w oficynach – 7,2%),
- kondygnację, na której znajduje się lokal (zdecydowana większość lokali znajdowała się na parterze, a więc na 1 kondygnacji, jedynie 6 lokali zidentyfikowano na 1 piętrze, a więc na 2 kondygnacji),
- stan techniczny lokalu (27,7% lokali było w złym stanie technicznym a 36,7% w stanie dobrym, w pozostałych przypadkach nie udało się określić stanu technicznego),
- dostępność lokalu (76,5% lokali było wynajętych, a 21,7% lokali – wolnych),
- wysokość czynszu za 1 m² powierzchni lokalu bez opłat eksploatacyjnych (średnio 24,5 zł).

III. POTENCJAŁ DOSTĘPNEJ OFERTY LOKALI UŻYTKOWYCH W OBSZARZE REWITALIZACJI

3.1 MOCNE I SŁABE STRONY OBSZARU REWITALIZACJI

Mocne i słabe strony obszaru dawnego Podzamcza oraz ulicy Lubartowskiej zestawiono w formie tabelarycznej. W celu ich diagnozy dokonano analizy następujących dokumentów:

- *Badanie społeczne metodą PAPI na próbie ogólnej ok. 300 mieszkańców dawnego Podzamcza i ul. Lubartowskiej w Lublinie dotyczące poczucia bezpieczeństwa* (Grabowski i in., 2016);
- *Przeprowadzenie kompleksowej inwentaryzacji stanu zachowania zabudowy zabytkowej na obszarze objętym rewaloryzacją, z wykonaniem szczegółowej waloryzacji dla określenia wskazań planistycznych poprzez opracowanie kart inwentaryzacyjnych dla poszczególnych* (Horbowicz i in., 2016);
- *Szczegółowa diagnoza społeczno-gospodarcza oraz identyfikacja zjawisk problemowych na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie* (Jeżak & Donocik, 2017);
- *Raport z opracowania szczegółowej diagnozy struktury ruchu pieszego na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie w obrębie dworca PKS przy al. Tysiąclecia oraz targowisk przy alei Tysiąclecia i Ruskiej* (Kamiński, Szkołut, Januszczak, Kowalik, i in., 2016);
- *Raport dotyczący terenów zielonych obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie* (Kamiński, Szkołut, Januszczak, Niewiadomska, i in., 2016);
- *Szczegółowa identyfikacja przedsiębiorców świadczących usługi na ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie* (Wysocki, 2016);
- *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc.* (Zasada, 2016).

Tabela 3: Mocne i słabe strony rewitalizowanego obszaru dawnego Podzamcza oraz ulicy Lubartowskiej w Lublinie.

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> ▪ lokalizacja obszaru rewitalizacji w historycznym miejscu początków osadnictwa w Lublinie, ▪ bardzo dobre skomunikowanie obszaru, ▪ tradycje handlowo-usługowe. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ występowanie bariery przestrzennej w postaci trasy przyspieszonego ruchu, ▪ wizerunek miejsca, ▪ problemy społeczne, tym m.in. zamknięcie społeczności lokalnej na nowych mieszkańców, bezrobocie etc. ▪ brak miejsca, w którym młodzież mogłaby się integrować, ▪ niewystarczająca dostępność lokali usługowych, ▪ niewielka powierzchnia terenów zieleni, ▪ brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru, ▪ niska jakość przestrzeni publicznych, ▪ trudności w prowadzeniu działalności gospodarczych, ▪ duża liczba pustych lokali użytkowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Grabowski, Kuryło, & Baryła-Zapała (2016); Horbowicz, Bakalarczyk, & Borsuk, (2016); Jeżak & Donocik, 2017; Kamiński, Szkołut, Januszczak, Niewiadomska, i in. (2016); Kamiński, Szkołut, Januszczak, Kowalik, & Jaraszkiwicz (2016); Wysocki (2016); Zasada (2016).

Badany obszar zlokalizowany jest w centralnej części Lublina i jest bardzo dobrze skomunikowany. Przez teren ten przebiegają kluczowe dla miasta trasy, jednakże wiąże się to także z wysokim natężeniem hałasu. Dodatkowo Aleja Tysiąclecia stanowi barierę przestrzenną dla rozwoju tego obszaru, dzieląc go na część północną i południową. W granicach analizowanego obszaru znajduje się 6 przystanków komunikacji zbiorowej, które umożliwiają dojazd do niemal wszystkich części Lublina. Na badanym terenie koncentrują się podmioty gospodarcze charakterystyczne dla obszarów z problemami społecznymi np. lumpeksy czy lombardy. Negatywnie wpływa to na wizerunek miejsca (Jeżak & Donocik, 2017).

Analizowany obszar jest w dużym stopniu niedoinwestowanym pod względem infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunikacyjnej. Znaczna powierzchnia terenu przeznaczona jest dla ruchu kołowego, co przekłada się na niewystarczającą dostępność lokali usługowych. Ważnym problemem do rozwiązania jest tylko okazjonalne korzystanie z tej części miasta przez innych mieszkańców. Pojawiają się oni tylko w celu przesiadki lub przechodząc przez ten obszar w drodze do innych części miasta. Powodem tego mogą być np. utrudnienia dla ruchu pieszego, związane w szczególności

z jakością dróg oraz przyzwoleniem na parkowania i handel w miejscach niedozwolonych (Kamiński, Szkołut, Januszczuk, Kowalik, i in., 2016).

Na badanym obszarze brakuje miejsc, gdzie młodzież mogłaby spędzać czas wolny lub rozwijać swoje zainteresowania. Ze względu na brak zajęcia oraz zainteresowania młodzież w małych grupach traci czas na bezcelowe spacerowanie po mieście, stając się zagrożeniem dla samotnych przechodniów. Społeczność lokalna stanowi czasami wręcz agresywną, niezwykle hermetyczną grupę, pozbawioną otwartości na nowych mieszkańców. Z tych powodów nowo przybyli na ten teren mieszkańcy czują się bardzo niepewnie w swoim miejscu zamieszkania. Wzrost poczucia zagrożenia wzrasta zwłaszcza w godzinach wieczornych (Grabowski, Kutyło, Baryła-Zapała, 2016).

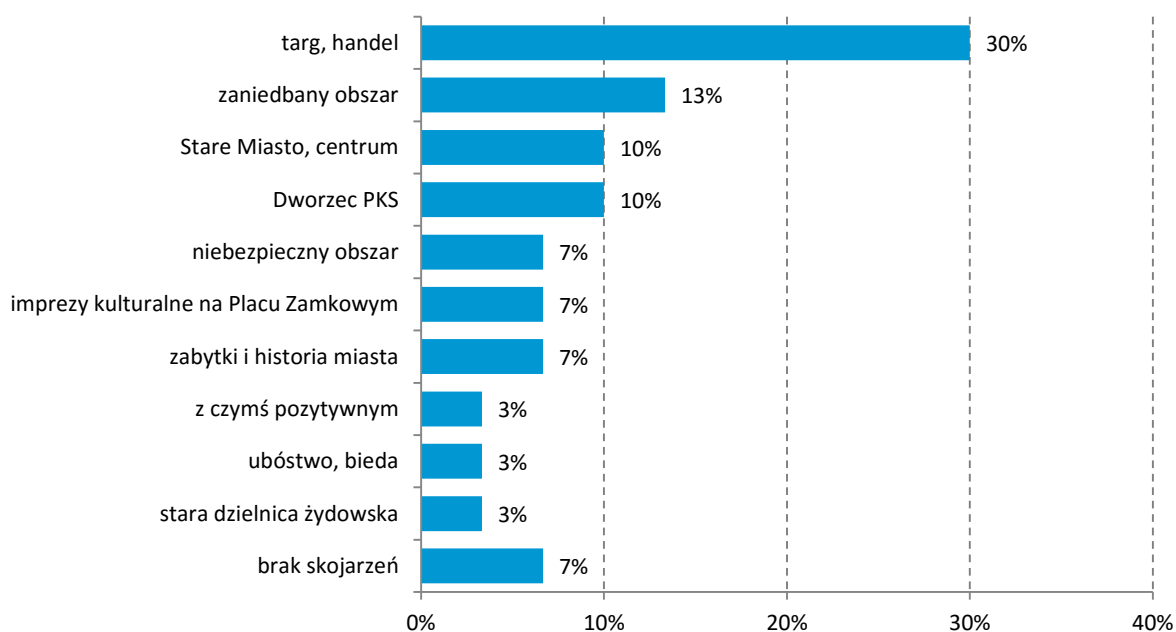
Na analizowanym obszarze występuje niewiele terenów zieleni. Z kolei te istniejące bardzo często stają się miejscami parkingowymi. Dodatkowo brakuje tu miejsc wielofunkcyjnych: integracji międzypokoleniowej, handlu, rekreacji, zabawy, spotkań, etc. Na terenie tym brakuje także zieleni niezwiązanej z podłożem (Kamiński, Szkołut, Januszczuk, Niewiadomska, i in., 2016).

Mieszkańcy badanego obszaru zauważają szereg problemów z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej. Wynika to przede wszystkim z konkurencji galerii handlowych i konkurencji na bazarach ze strony obcokrajowców, zmiany trendów zakupowych i potrzeb klientów oraz wysokich kosztów najmu lokali użytkowych (Wysocki, 2016). Niepokojącym zjawiskiem na badanym obszarze jest wysoka liczba wolnych lokali użytkowych. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest przede wszystkim zły stan techniczny budynków, wymagający zaangażowania dużych nakładów w celu podniesienia ich jakości (Zasada, 2016).

3.2 MOCNE I SŁABE STRONY OBSZARU REWITALIZACJI W OPINII PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ POZA OBSZAREM

Objęci badaniem przedsiębiorcy mając możliwość swobodnego scharakteryzowania terenów wokół ulicy Lubartowskiej w Lublinie najczęściej skojarzyli rewitalizowany obszar z targiem i handlem. Odpowiedzi zawierających takie skojarzenie udzieliło 30% respondentów. Znacząco rzadszymi odpowiedziami było uznanie tego terenu za zaniedbany, wskazanie na fakt, że jest on częścią Starego Miasta czy ogólnie centrum Lublina oraz że jest to rejon Dworca PKS. Jeszcze rzadziej przedsiębiorcy stwierdzali, że obszar uznawany jest za niebezpieczną dzielnicę. Wskazywali także na bliskość placu Zamkowego i odbywające się tam imprezy kulturalne czy obecność zabytków. W pojedynczych odpowiedziach przedsiębiorcy utożsamiali tereny wokół ulicy Lubartowskiej z ubóstwem i biedą lub – przeciwnie – czymś pozytywnym, a także ze starą żydowską dzielnicą.

Wielkość przedsiębiorstw w pewnym stopniu wpływała na popularność poszczególnych skojarzeń. O ile dwie trzecie właścicieli małych firm wskazało na skojarzenia związane z targiem i handlem, o tyle wśród pozostałych kategorii przedsiębiorstw udział odpowiedzi zawierających te elementy był znacznie mniejszy. Osoby prowadzące jednoosobową działalność częściej wskazywały, że rewitalizowany obszar to część Starego Miasta oraz że jest położony w rejonie placu Zamkowego. W obrębie kategorii średnich przedsiębiorstw pojawiły się natomiast odpowiedzi, w których respondenci zwracali uwagę na obecność zabytków i walorów historycznych miejsca. Prowadzenie działalności o profilu handlowym przekładało się na częstsze skupianie uwagi na obecności targowiska i na handlowy charakter miejsca. Ponadto skojarzenia takie dominowały też wśród odpowiedzi przedsiębiorców działających w branży związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi.

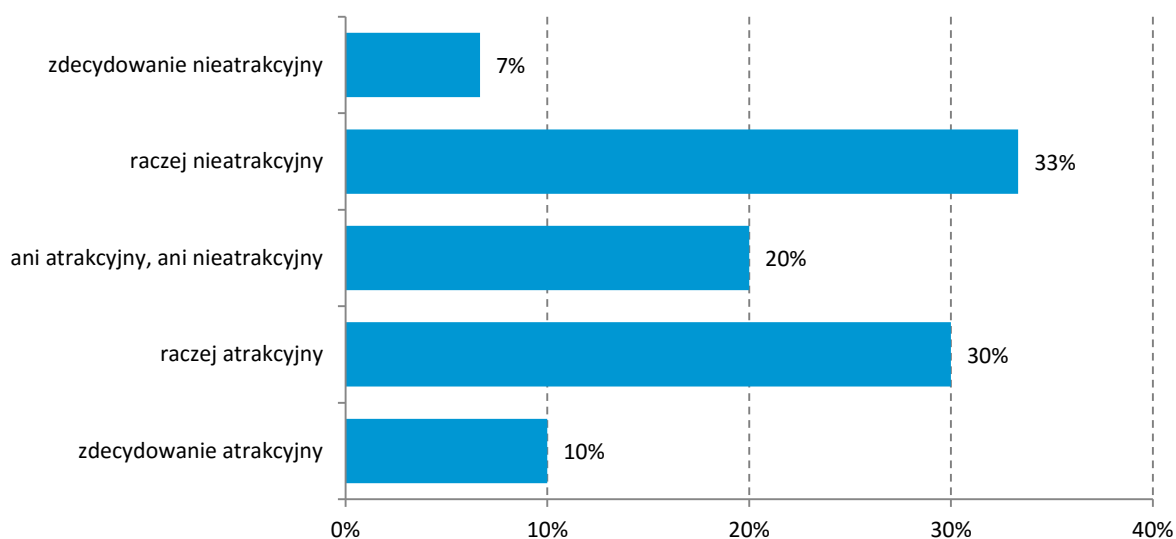


Rysunek 16: Najważniejsze skojarzenie przedsiębiorców (spoza obszaru) z obszarem ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=30.

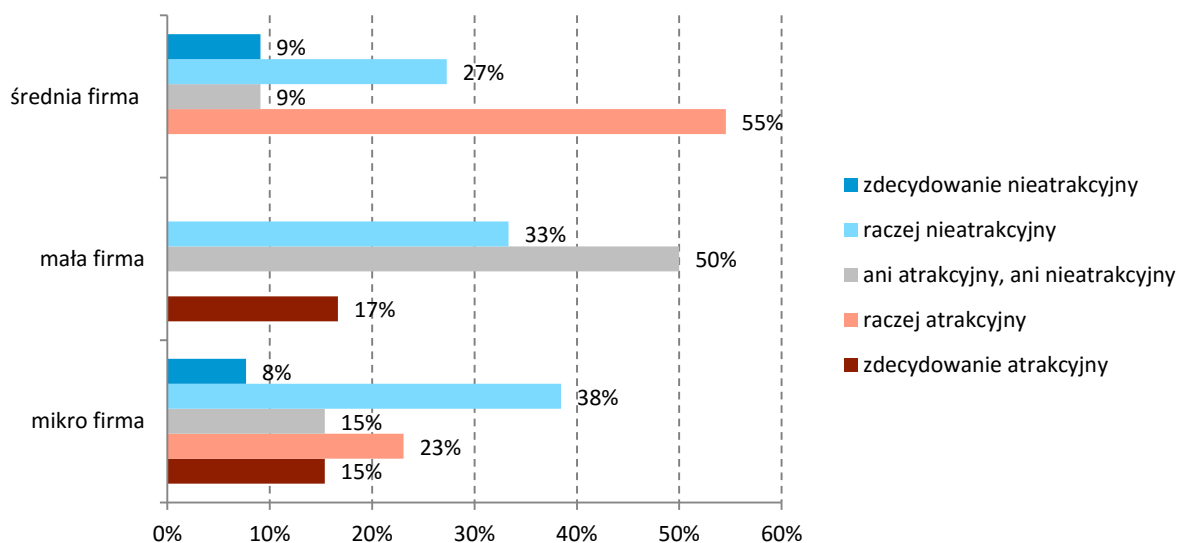
Dwóch na pięciu objętych badaniem przedsiębiorców uznało rewitalizowany obszar za atrakcyjny, dokładnie taki sam udział odnotowany został dla odpowiedzi przeczących, zaś co piąty respondent miał trudność z rozstrzygnięciem tej kwestii. Zarówno w przypadku odpowiedzi potwierdzających, jak i negujących atrakcyjność obszaru, dominowało wskazywanie umiarkowanych pozycji na skali pięciostopniowej. Kategoria przedsiębiorców zaszeregowanych do profilu usługowego cechowała się względną równowagą odpowiedzi pozytywnie i negatywnie oceniających tereny wokół ulicy Lubartowskiej. Nikt spośród właścicieli przedsiębiorstw produkcyjnych nie uznał go za atrakcyjny, zaś

właściciele firm o profilu handlowym w większości ocenili obszar pozytywnie, przy jednoczesnym braku odpowiedzi negujących jego atrakcyjność.



Rysunek 17: Postrzeżenie atrakcyjności obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza przez przedsiębiorców spoza obszaru.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=30.



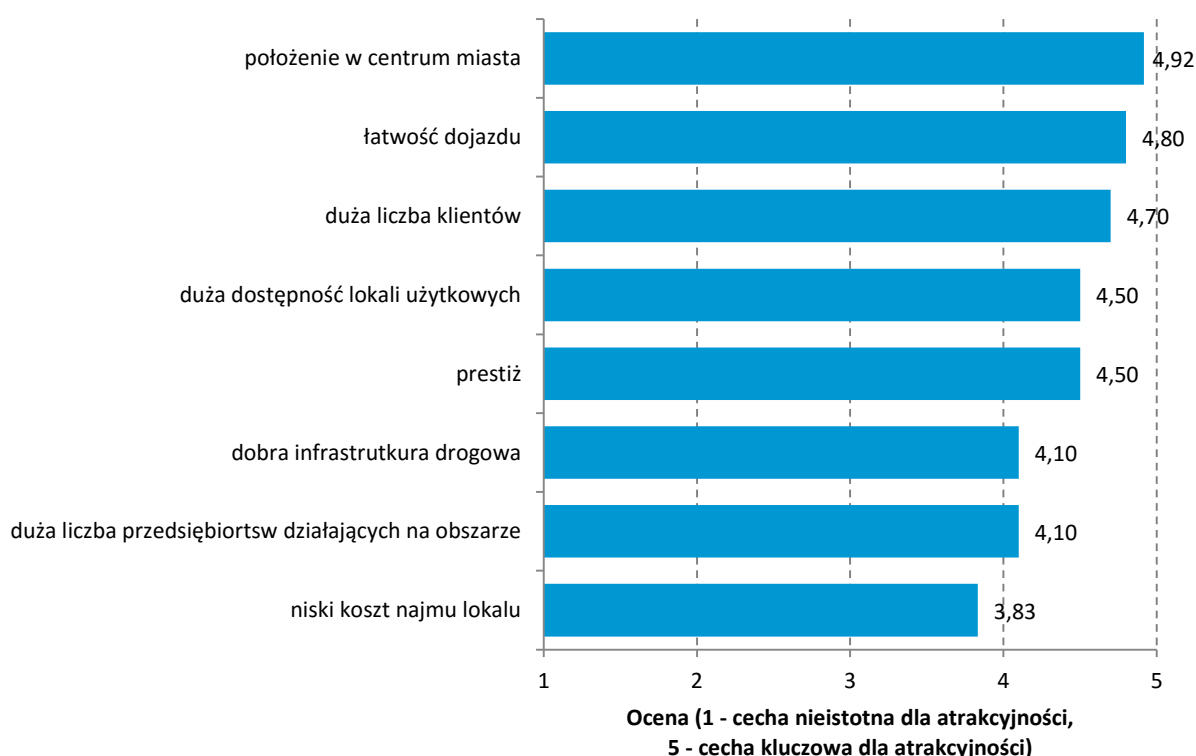
Rysunek 18: Postrzeżenie atrakcyjności obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza przez przedsiębiorców spoza obszaru, według wielkości przedsiębiorstwa.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=30.

Również zestawienie tej kwestii z wykazem branż wyszczególnionych na podstawie sekcji PKD ujawnia kilka wartych odnotowania prawidłowości. O ile prowadzenie działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz związanej z informacją i komunikacją przekłada się na wyraźnie negatywny odbiór rewitalizowanego terenu, o tyle jego atrakcyjność dostrzegają na ogół przedsiębiorcy prowadzący działalność związaną handlem, zakwaterowaniem i gastronomią oraz z kulturą, rozrywką i rekreacją.

Wśród właścicieli firm zajmujących się przetwórstwem przemysłowym przeważały natomiast odpowiedzi negujące atrakcyjność terenu.

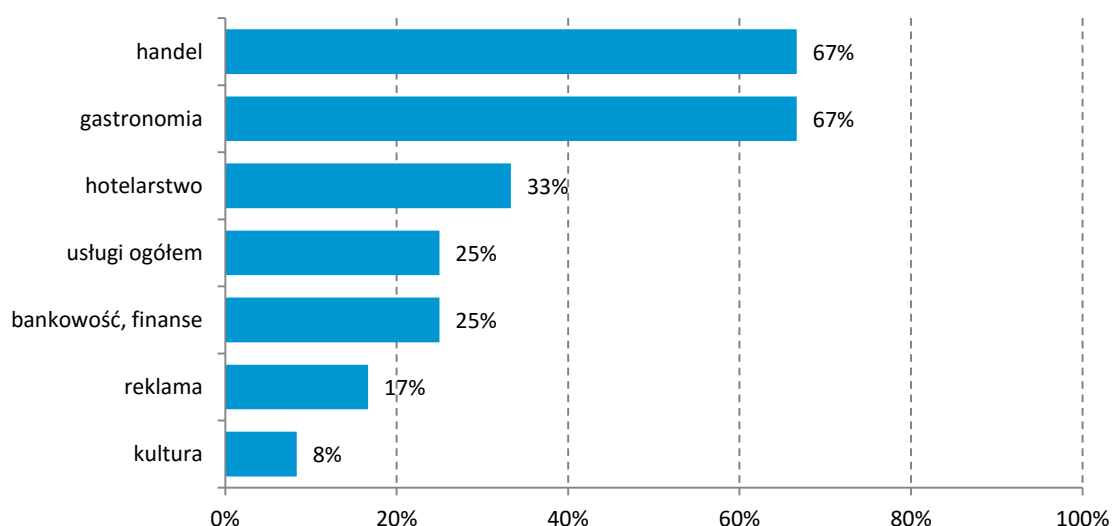
Wszyscy objęci badaniem przedsiębiorcy, którzy uznali rewitalizowany obszar za atrakcyjny, uzasadnili swoją pozytywną ocenę faktem, że jest to teren położony w centrum miasta. Niemal wszyscy spośród nich wskazali też na prestiż, łatwość dojazdu, dużą liczbę potencjalnych klientów, dużą dostępność lokali użytkowych, dobrą infrastrukturę drogową, dużą liczbę przedsiębiorstw działających w okolicy, a więc cechy, które można przypisać do centralnych, relatywnie gęściej zaludnionych części miast. Rzadziej atrakcyjność terenu była uzasadniania niskim kosztem najmu lokali. W tym wypadku już tylko połowa respondentów wskazała na ten czynnik. Poza samym wyborem uzasadnień pozytywnej opinii o rewitalizowanym obszarze, przedsiębiorcy mieli za zadanie ocenić kluczowość każdego z wybranych przez siebie czynników. Położenie terenu w centrum miasta było pod tym względem oceniane najwyżej: uśredniona nota 4,92 jest bliska maksymalnej wartości na przewidzianej skali, która wynosi 5. Kolejnymi czynnikami o wysokich notach były łatwość dojazdu i duża liczba potencjalnych klientów. Na relatywnie średnim poziomie ocenione został prestiż i duża dostępność lokali użytkowych, niżej zaś – dobra infrastruktura drogową, a wyraźnie najniżej na tle pozostałych czynników – niski koszt najmu lokalu.



Rysunek 19: Znaczenie cech obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza decydujących o jego atrakcyjności dla przedsiębiorców spoza obszaru i pozytywnie oceniających jego atrakcyjność.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=12.

Porównując ze sobą odpowiedzi udzielana przez poszczególne kategorie przedsiębiorców, można dostrzec kilka godnych warty podkreślenia prawidłowości. Właściciele firm o profilu handlowym częściej od pozostałych przywiązują najwyższą wagę do kwestii prestiżu miejsca. Respondenci, którzy swoje firmy zaszeregowali do profilu usługowego, uznawali niski koszt najmu lokali za czynnik najmniej istotny. W obrębie kategorii średnich przedsiębiorstw czynnik dobrej infrastruktury drogowej był akcentowany znacząco rzadziej niż miało to miejsce wśród właścicieli jednoosobowych firm. Zestawiając ocenę kluczowości czynników z branżami określanymi na podstawie sekcji PKD, dostrzec można, że osoby prowadzące działalność związaną z kulturą, rozrywką i rekreacją przywiązują znacznie większą wagę do niskiego kosztu najmu lokali, niż ma to miejsce w przypadku przedsiębiorców prowadzących działalność związaną z zakwaterowaniem i gastronomią.



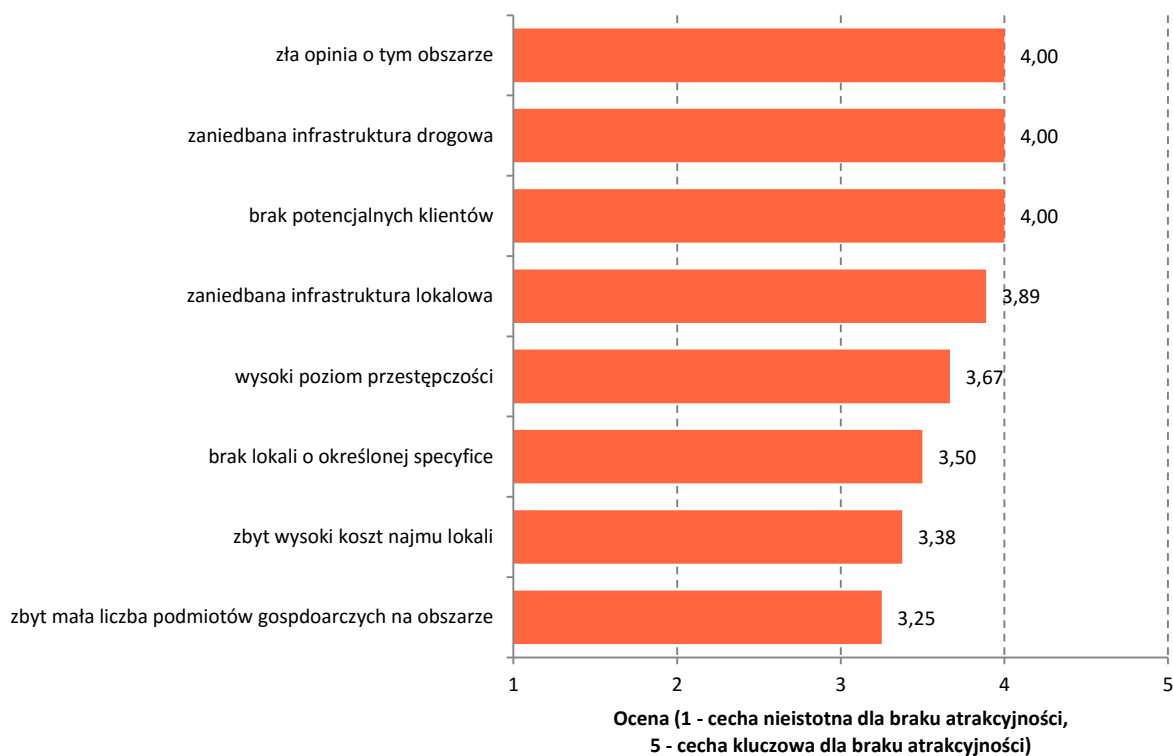
Rysunek 20: Branże, dla których obszar ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza mógłby być atrakcyjny, w opinii przedsiębiorców spoza obszaru i pozytywnie oceniających jego atrakcyjność.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=12.

Dwie trzecie respondentów, którzy pozytywnie ocenili atrakcyjność rewitalizowanego obszaru, uznało, że może być on atrakcyjny dla placówek handlowych i lokali gastronomicznych. Co trzecia osoba spełniająca powyższe kryterium wskazała na hotelarstwo, co czwarta – bankowość i usługi finansowe oraz wszelkie rodzaje usług. Jeszcze rzadziej padała sugestia, że teren stanowi dogodny punkt dla reklam i billboardów. Ponadto odnotowana została pojedyncza opinia, że mógłby on stanowić lokalizację dla instytucji kultury.

Jeśli objęci badaniem przedsiębiorcy negatywnie oceniali atrakcyjność terenów położonych w sąsiedztwie ulicy Lubartowskiej i na dawnym Podzamczu, to w znacznej większości ocenę swą uzasadniali złą reputacją tego obszaru oraz złym stanem infrastruktury drogowej. W dalszej kolejności trzech na czterech respondentów, którzy mieli krytyczne zdanie o rewitalizowanym terenie, wskazało

na wysoki poziom przestępczości i zaniedbaną infrastrukturę lokalową. Następnie dwie trzecie odpowiedzi zawierało w sobie elementy wskazujące na brak lokali o określonej specyfice, zbyt wysoki koszt najmu lokalu oraz zbyt małą liczbę podmiotów gospodarczych w okolicy, a ponad połowa – wyrażała obawę, że teren ten nie zapewni oczekiwanej liczby potencjalnych klientów.



Rysunek 21: Znaczenie cech obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza decydujących o braku jego atrakcyjności dla przedsiębiorców spoza obszaru i negatywnie oceniających jego atrakcyjność.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=12.

Dokonując oceny znaczenia czynników przesądzających o postrzeganiu rewitalizowanego obszaru jako nieatrakcyjnego, przedsiębiorcy najmocniej akcentowali złą reputację obszaru, zaniedbanie infrastruktury drogowej oraz brak potencjalnych klientów. Następnie dostrzegali znaczenie niezadowalającego stanu infrastruktury lokalowej, wysoką przestępczość oraz brak lokali o określonej specyfice. Za najmniej istotne kwestie badani przedsiębiorcy uznawali wysokość kosztu najmu lokali oraz zbyt małą liczbę podmiotów gospodarczych w okolicy.

O ile właściciele przedsiębiorstw o profilu produkcyjnym przywiązywali znacznie mniejszą wagę do wysokiej przestępczości czy złej reputacji obszaru, o tyle dla właścicieli firm usługowych były to na ogół kwestie bardzo istotne. Specyfika profilu produkcyjnego rzutowała natomiast na częstsze akcentowanie obaw o brak lokali o określonej specyfice oraz wysoki w ich przeświadczeniu koszt najmu lokalu. Wśród prawidłowości odnotowanych dla poszczególnych branż na uwagę zasługuje po pierwsze fakt, że wśród przedsiębiorców świadczących usługi związane z zakwaterowaniem i gastronomią

panowała pełna zgodność co do kluczowości problemu przestępczości oraz złej reputacji obszaru, ale również to, że w najwyższym stopniu kluczowość problemu braku lokali o określonej specyfice dostrzegali przedsiębiorcy prowadzący działalność profesjonalną, naukową i techniczną.

Podsumowując można stwierdzić, że w opinii przedsiębiorców działających poza terenem badań, rewitalizowany obszar kojarzony jest przede wszystkim z jego funkcją handlową. Funkcja ta łączona jest równocześnie z elementami pozytywnymi (historia, kultura, dziedzictwo), jak również z elementami negatywnymi (bieda, zaniedbana przestrzeń). Utrzymanie funkcji handlowej, a jednocześnie stymulowanie nieobecnej dzisiaj funkcji gastronomicznej są, w opinii przedsiębiorców, najlepszym kierunkiem rozwoju. Co ciekawe, długoterminowo obszar ten powinien zyskać prestiżowy charakter, co może być opłacalne nawet gdyby oznaczało to podniesienie kosztów wynajmu lokali użytkowych. Najistotniejszym atutem rewitalizowanego obszaru pozostaje jego centralna lokalizacja, ułatwiająca wygenerowanie niezbędnego ruchu, kluczowego z perspektywy obecnej funkcji handlowej i postulowanej – gastronomicznej. Warto podkreślić, że obie proponowane funkcje są funkcjami typowo usługowymi. Z tej perspektywy za kluczowe należy uznać wskazania badanych przedsiębiorców prowadzących firmy o profilu usługowym, którzy jako najważniejsze cechy determinujące brak atrakcyjności badanego obszaru wskazali negatywną opinię, zaniedbaną infrastrukturę lokalową, zbyt wysokie stawki czynszu oraz wysoki poziom przestępczości. W krótkiej perspektywie należy skoncentrować się zatem na podniesieniu jakości tkanki miejskiej, w tym lokali użytkowych będących w posiadaniu Miasta, przy jednoczesnym, doraźnym obniżeniu stawek czynszowych. W długiej perspektywie działania powinny prowadzić do zmiany wizerunku obszaru. Docelowo obszar winien nabrać charakteru prestiżowego. W długiej perspektywie uzasadnionym będzie podniesienie stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych.

3.3 SKŁONNOŚĆ PRZEDSIĘBIORCÓW DO EWENTUALNEGO URUCHOMIENIA DZIAŁALNOŚCI W OBSZARZE REWITALIZACJI

Nieznacznie ponad jedna czwarta objętych badaniem przedsiębiorców dopuściła możliwość uruchomienia działalności gospodarczej na zrewitalizowanym obszarze – z czego połowa dokonałaby tego pod warunkiem zwiększenia atrakcyjności obszaru. Nieco więcej właściciele firm odrzuciło taką możliwość ze względu na brak atrakcyjności obszaru, a kolejne 30% ze względu na niedopasowanie obszaru do profilu wykonywanej działalności. Pozostałe 17% respondentów nie było w stanie rozstrzygnąć tej kwestii.

Najbardziej skłonni do prowadzenia działalności na terenach wokół ulicy Lubartowskiej byli właściciele firm o profilu handlowym. Skłonność taką zadeklarowało dwie trzecie tych przedsiębiorców, z czego

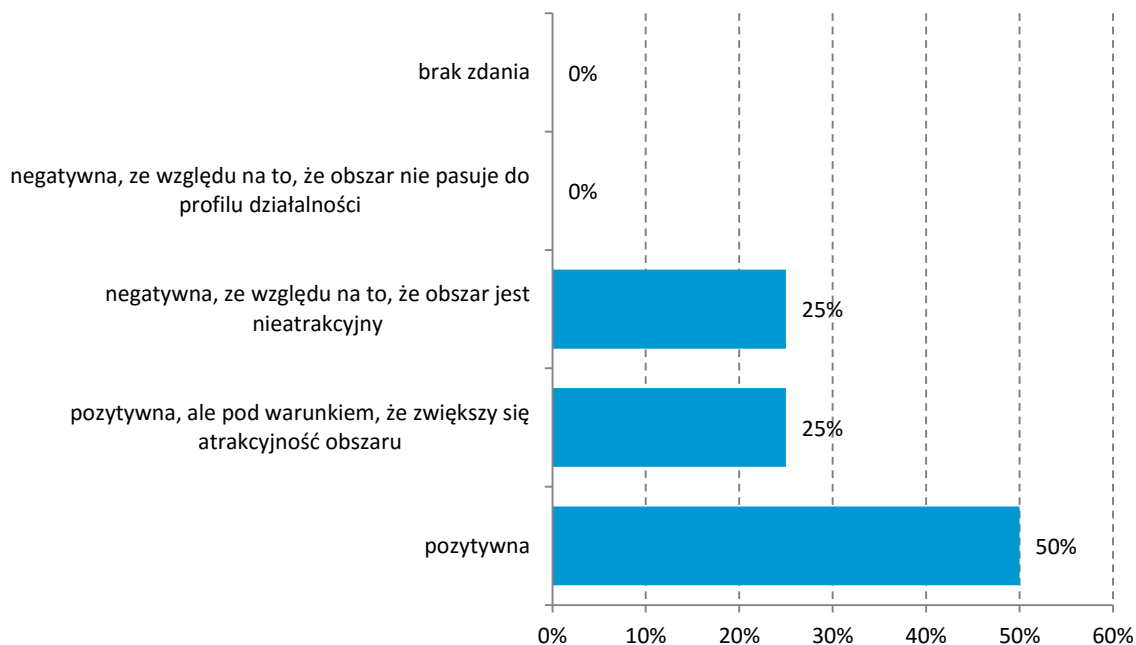
połowa bez wyrażania dodatkowych zastrzeżeń. W obrębie pozostałych kategorii przedsiębiorstw jedynie respondenci, którzy zaszeregowali swoje firmy do profilu usługowego, deklarowali, że mogliby rozważyć rewitalizowany obszar jako miejsce prowadzenie swojej działalności gospodarczej. W ich wypadku niespełna jedna trzecia odpowiedzi potwierdzała taką możliwość, z czego połowa bez uzależniania tej decyzji od jakichkolwiek warunków. Nikt spośród właścicieli przedsiębiorstw o pozostałych profilach nie zadeklarował skłonności do uruchomienia działalności na terenach wzdłuż ulicy Lubartowskiej i na dawnym Podzamczu.



Rysunek 22: Skłonność przedsiębiorców (spoza obszaru) do otwierania działalności na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=30.

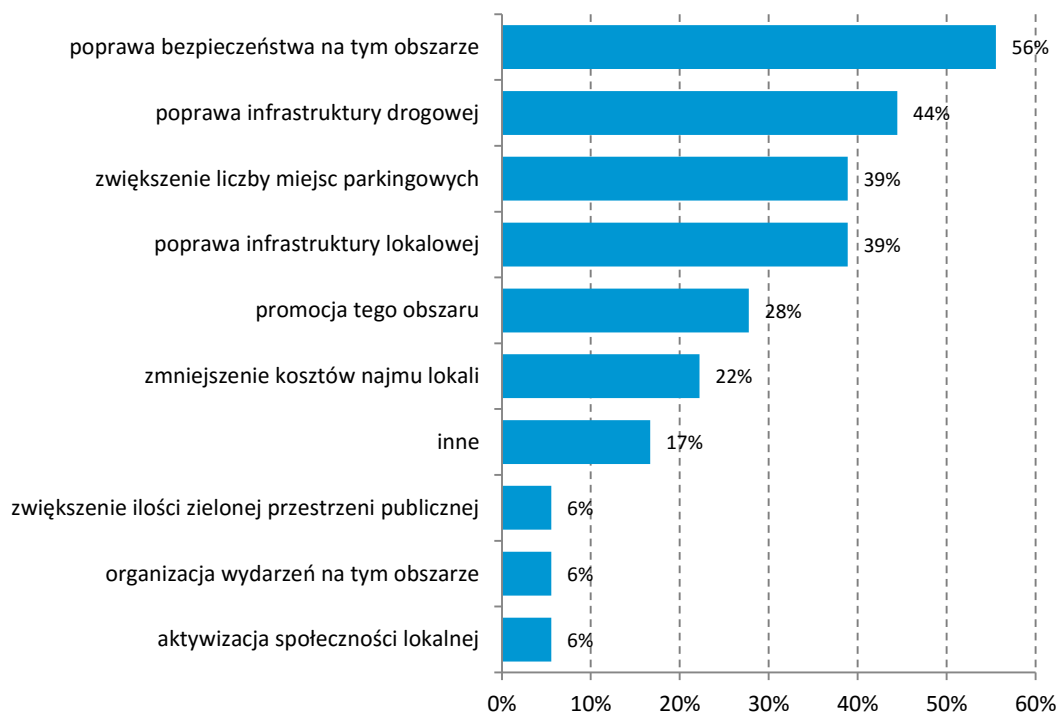
Zestawienie tej kwestii z branżami przedsiębiorstw wyodrębnionymi na podstawie sekcji PKD ukazuje kilka bardziej szczegółowych prawidłowości. Możliwość uruchomienia działalności na rewitalizowanym obszarze potwierdziło trzy czwarte przedsiębiorców z branży związanej z zakwaterowaniem i gastronomią, połowa – z branży handlowej oraz tylko jedna czwarta z branży związanej z informacją i komunikacją. Nie uczynił tego jednak żaden właściciel firmy zajmującej się działalnością profesjonalną, naukową i techniczną, związaną z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz przetwórstwem przemysłowym, co w wyraźny sposób wskazuje potencjalne kierunki w odniesieniu do gospodarczej specjalizacji badanego obszaru.



Rysunek 23: Skłonność przedsiębiorców (spoza obszaru) prowadzących działalność gastronomiczną i hotelarską do otwierania działalności na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=4.

Objęci badaniem przedsiębiorcy, odpowiadając na pytanie o działania, jakie powinny być podjęte, aby atrakcyjność rewitalizowanego obszaru zwiększyła się, najczęściej wskazywali na kwestię poprawy bezpieczeństwa (uznawała tak ponad połowa respondentów). Kolejnymi popularnymi odpowiedziami były sugestie poprawy infrastruktury drogowej, zwiększenie liczby dostępnych miejsc parkingowych oraz poprawa infrastruktury lokalowej. W dalszej kolejności przedsiębiorcy sugerowali promowanie tego obszaru wśród przedsiębiorców, mieszkańców i turystów oraz zmniejszenie kosztów najmu lokali. Co szósty respondent skorzystał z możliwości uzupełnienia listy przygotowanych odpowiedzi o swoje własne pomysły na poprawę atrakcyjności terenu. Na podstawie tych wypowiedzi powstały trzy dodatkowe sugestie, każda o 6-procentowym udziale wskazań: **zwiększenie powierzchni zielonej przestrzeni publicznej, organizacja wydarzeń kulturalnych i sportowych na rewitalizowanym obszarze oraz aktywizacja społeczności lokalnej.**



Rysunek 24: Działania mogące zwiększyć atrakcyjność obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza postulowane przez przedsiębiorców spoza obszaru.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania CATI, N=18.

Profil przedsiębiorstwa wpływał na skłonność respondentów do akcentowania postulatu poprawy bezpieczeństwa na terenach wokół ulicy Lubartowskiej. Wskazało na tę kwestię niemal trzy czwarte właścicieli firm usługowych, podczas gdy wśród osób kierujących przedsiębiorstwami produkcyjnymi zawierała w sobie ten element jedynie co trzecia odpowiedź. Natomiast w obrębie drugiej z wymienionych kategorii respondentów znacznie popularniejsze było akcentowanie kwestii poprawy infrastruktury drogowej: dwie trzecie z nich wskazało na ten element, podczas gdy wśród właścicieli firm usługowych udział ten był niemal dwukrotnie niższy.

Jedynie 13% respondentów dostrzegło działania mające za zadanie skłonić przedsiębiorców do inwestowania na zrewitalizowanym obszarze, zaprzeczyło temu 43%, a tyle samo objętych badaniem osób nie potrafiło rozstrzygnąć tej kwestii. Warto podkreślić, że jedyne odpowiedzi wskazujące na dostrzeganie tych działań udzielone zostały przez właścicieli średnich firm, lecz nawet w ich wypadku udział takich odpowiedzi jedynie nieznacznie przekroczył jedną trzecią. Wśród właścicieli małych firm niemal powszechną reakcją na pytanie było udzielanie odpowiedzi przeczącej.

Połowa właścicieli firm działających w branży związanej z rozrywką i rekreacją dostrzegła jakieś działania mające za zadanie skłonić przedsiębiorców do inwestowania na zrewitalizowanym obszarze. Dostrzegł je też co czwarty respondent, którego firma działała w branży handlowej lub związanej

z zakwaterowaniem i gastronomią, lecz w przypadku wszystkich pozostałych kategorii przedsiębiorców nie zostało odnotowane ani jedno potwierdzenie dostrzeżenia takich działań. Zestawienie omawianego tu zagadnienia z profilami działalności ukazuje, że jedynie właściciele firm handlowych i usługowych udzielają odpowiedzi twierdzących, choć nawet w ich przypadku większość odpowiedzi nie potwierdza dostrzegania działań mających za zadanie przyciąganie przedsiębiorców na tereny wokół ulicy Lubartowskiej w Lublinie.

Podsumowując, znaczna większość badanych przedsiębiorców działających poza obszarem wzdłuż ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza nie dopuszczała możliwości uruchomienia działalności na rewitalizowanym obszarze. Warto jednak podkreślić, że odmienne zdanie mieli przedsiębiorcy świadczący usługi noclegowe i gastronomiczne. Wcześniej wskazano, że ten segment (szczególnie gastronomia) byłby pożądanym do wprowadzenia na obszarze obok już istniejącej funkcji handlowej. Wydaje się, że celowym byłoby przeprowadzenie bardziej pogłębionych badań dotyczących tych dwóch sektorów działalności. Badania winny być zrealizowane na większej, reprezentatywnej próbie przedsiębiorców działających zarówno w rewitalizowanym obszarze, jak i poza nim. Uwzględnić należy również potencjalnych inwestorów spoza Lublina. Badania powinny pozwolić zdiagnozować pożądane działania na rzecz zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej obszaru z perspektywy docelowych sektorów (handel i gastronomia). Warto zaznaczyć, że do tej pory takie działania podejmowane przez Miasto były raczej słabo identyfikowane przez badanych przedsiębiorców.

BIBLIOGRAFIA

- Babbie, E. (2004). *Badania społeczne w praktyce*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Borc, Z. (2007). Forma architektoniczna narożnych budynków. *Scientarium Polonorum. Acta Architectura*, 6(4), 59–70.
- Grabowski, J., Kutyło, Ł., & Baryła-Zapała, E. (2016). *Badanie społeczne metodą PAPI na próbie ogólnej ok. 300 mieszkańców dawnego Podzamcza i ul. Lubartowskiej w Lublinie dotyczące poczucia bezpieczeństwa*. Kutno. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_koncowy.pdf
- Horbowicz, M., Bakalarczyk, S., & Borsuk, A. D. (2016). *Przeprowadzenie kompleksowej inwentaryzacji stanu zachowania zabudowy zabytkowej na obszarze objętym rewaloryzacją, z wykonaniem szczegółowej waloryzacji dla określenia wskazań planistycznych poprzez opracowanie kart inwentaryzacyjnych dla poszczególnych*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/lublin_studium.pdf
- Jeżak, J., & Donocik, M. (2017). *Szczegółowa diagnoza społeczno-gospodarcza oraz identyfikacja zjawisk problemowych na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie*. Kraków. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/lublin_raport_szczegolowa_analiza_2017.compressed.pdf
- Kamiński, J., Szkołut, P., Januszczuk, W., Kowalik, K., & Jaraszkiwicz, K. (2016). *Raport z opracowania szczegółowej diagnozy struktury ruchu pieszego na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie w obrębie dworca PKS przy al. Tysiąclecia oraz targowisk przy alei Tysiąclecia i Ruskiej*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_-_badania_struktury_ruchu_pieszego.pdf
- Kamiński, J., Szkołut, P., Januszczuk, W., Niewiadomska, K., Kapusta, M., & Wysocka, D. (2016). *Raport dotyczący terenów zielonych obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_tereny_zielone.pdf
- Makowska, M. (2013). *Analiza danych zastanych: Przewodnik dla studentów*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR.
- Ratajski, L. (1973). *Metodyka kartografii społeczno-gospodarczej*. Warszawa: Państwowe Przedsiębiorstwo Wydawnictw Kartograficznych.
- Saliszczew, K. A. (1998). *Kartografia ogólna*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Wysocki, T. (2016). *Szczegółowa identyfikacja przedsiębiorców świadczących usługi na ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/raport_ident_przeds.zip
- Yeung, H. W.-C. (2000). Practicing new economic geographies? Some methodological considerations. *W RGS-IBG Annual Conference* (ss. 1–51). Brighton: University of Sussex.
- Zasada, U. (2016). *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc*. Lublin. Pobrano z http://www.projekty.lublin.eu/sites/default/files/cz.1_szczegolowa_ocena.pdf

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1: Obszar ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza objęty badaniem.	5
Rysunek 2: Właściciele lub współwłaściciele budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe, z podziałem na budynki.	12
Rysunek 3: Własność miejska budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.	13
Rysunek 4: Właściciele lub współwłaściciele budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe, z podziałem na lokale użytkowe.	14
Rysunek 5: Liczba dostępnych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.	15
Rysunek 6: Średnia powierzchnia lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.	16
Rysunek 7: Średnia powierzchnia lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według sytuacji własnościowej.	17
Rysunek 8: Struktura branżowa wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według wielkości lokali.	18
Rysunek 9: Struktura branżowa wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według stanu technicznego lokali.	18
Rysunek 10: Struktura branżowa wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według ulicy, przy której znajdują się lokale.	19
Rysunek 11: Wykorzystanie lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według stanu technicznego lokali.	20
Rysunek 12: Wykorzystanie lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według sytuacji własnościowej.	20
Rysunek 13: Stan techniczny budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.	21
Rysunek 14: Charakter zabudowy budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.	22
Rysunek 15: Wykorzystanie lokali użytkowych w budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza według zabudowy charakteru budynków.	23
Rysunek 16: Najważniejsze skojarzenie przedsiębiorców (spoza obszaru) z obszarem ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.	28
Rysunek 17: Postrzeganie atrakcyjności obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza przez przedsiębiorców spoza obszaru.	29
Rysunek 18: Postrzeganie atrakcyjności obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza przez przedsiębiorców spoza obszaru, według wielkości przedsiębiorstwa.	29
Rysunek 19: Znaczenie cech obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza decydujących o jego atrakcyjności dla przedsiębiorców spoza obszaru i pozytywnie oceniających jego atrakcyjność.	30
Rysunek 20: Branże, dla których obszar ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza mógłby być atrakcyjny, w opinii przedsiębiorców spoza obszaru i pozytywnie oceniających jego atrakcyjność.	31

Rysunek 21: Znaczenie cech obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza decydujących o braku jego atrakcyjności dla przedsiębiorców spoza obszaru i negatywnie oceniających jego atrakcyjność.	32
Rysunek 22: Skłonność przedsiębiorców (spoza obszaru) do otwierania działalności na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.....	34
Rysunek 23: Skłonność przedsiębiorców (spoza obszaru) prowadzących działalność gastronomiczną i hotelarską do otwierania działalności na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza.....	35
Rysunek 24: Działania mogące zwiększyć atrakcyjność obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza postulowane przez przedsiębiorców spoza obszaru.....	36

SPIS TABEL

Tabela 1: Koncepcja metodyki badań nad barierami i potencjałem rozwoju rewitalizowanego obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie.	6
Tabela 2: Struktura próby przedsiębiorstw wylosowanych do wywiadu kwestionariuszowego.....	11
Tabela 3: Mocne i słabe strony rewitalizowanego obszaru dawnego Podzamcza oraz ulicy Lubartowskiej w Lublinie.....	26

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1: Oferta lokali użytkowych w rewitalizowanym obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie