

Degradacja suchych dolin Lublina poprzez zabudowę deweloperską

Piotr Kulesza¹, Ewa Mackoś-Iwaszko², Magdalena Lubiarska³, Marek Solski⁴

Katedra Ochrony Środowiska Przyrodniczego i Krajobrazu^{1, 2, 3}

Katedra Przyrodniczych Podstaw Architektury Krajobrazu⁴

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

Streszczenie. Jednym z problemów współczesnych polskich miast jest kwestia wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Koniec XX wieku przyniósł rozwój nowych form osiedli, w tym zabudowy grodzonej (*gated communities*). Obecnie zauważa się intensywny proces wkraczania tego typu struktur osadniczych w istniejącą przestrzeń urbanistyczną. Prywatni inwestorzy kierując się maksymalizacją zysków wnoszą kolejne osiedla nie uwzględniając zastanych warunków społecznych, architektonicznych i krajobrazowych. Niniejsza praca prezentuje badania nad wpływem nieodpowiednio planowanej deweloperskiej zabudowy mieszkaniowej, która chaotycznie wkracza w układ przestrzenno-krajobrazowy Lublina. Celem pracy jest wskazanie negatywnych skutków tworzenia grodzonych osiedli mieszkaniowych w Lublinie w obszarze wąwozów i suchych dolin.

Słowa kluczowe: suche doliny, osiedla deweloperskie, wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe, zabudowa grodzona, Lublin.

Wstęp

Wielkie zniszczenia spowodowane II wojną światową oraz związane z nią przeobrażenia społeczne i demograficzne przyczyniły się do zmiany w strukturach urbanistycznych wielu europejskich miast. Deficyt mieszkaniowy i silny napływ ludności wiejskiej w poszukiwaniu pracy i lepszych warunków do życia zrodził potrzebę kształtowania masowego budownictwa mieszkaniowego. Architekci i urbaniści okresu powojennego musieli zatem zarysować i przedstawić w krótkim czasie nową wizję miast i całych aglomeracji, uwzględniających przestrzeń do życia tysięcy mieszkańców (Wejchert 1984). Przed tym problemem stanęli również planiści polskich ośrodków osadniczych, w których sytuacja mieszkaniowa była szczególnie dramatyczna. Na początku starali się sięgać do rozwiązań przedwojennych opierających się na działalności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz idei osiedli społecznych. Model ten jednak został skrytykowany i odrzucony przez

władze jako negatywna kopia zachodniej urbanistyki (Kania 2010). Przyjęto natomiast koncepcję budownictwa masowego w związku z silnym napływem ludności wiejskiej do miast. Ta silna migracja mająca miejsce w latach 1946-1978 wymusiła konieczność tworzenia wielorodzinnych budynków mieszkaniowych zgrupowanych w całe osiedla (Chmielewski i Mirecka 2001, Milewska-Osiecka 2011). Za wzorzec odpowiadający potrzebom ciągłego niedostatku mieszkań i jednocześnie dostosowany do socjalistycznego ładu społecznego przyjęto rozwiązanie francuskie *Grands Ensembles*. Opierało się ono na wznoszeniu na peryferiach miast wielkich, monotonnych bloków oraz ich zespołów o niskim standardzie wykonania. Idea ta oparta była na „Jednostce Marsylskiej” Le Corbusiera oraz postulatach Karty Ateńskiej opracowanej w 1933 roku na IV Międzynarodowym Kongresie Architektury Nowoczesnej (Kania 2010, Komar 2012). Mimo że urbanistyka zachodnioeuropejska szybko zrezygnowała z założeń „Grands Ensembles”, to w Krajach Bloku Wschodniego została uznana za rozwiązanie idealne. W ten sposób w latach 60, 70 i 80 XX wieku w krajobrazie polskich miast wyrosły osiedla wielopiętrowych i wieloklatkowych budynków mieszkalnych z wielkiej płyty (Komar 2012). Pojawianie się masowego budownictwa mieszkaniowego wymusiło konieczność narzucenia nowych standardów mieszkaniowych i normatywów urbanistycznych. W ramach tych ograniczeń zaczęto tworzyć rozmaite schematy przestrzenne (Wejchert 1984, Komar 2012). Jednakże utworzone zespoły mieszkaniowe zamiast integrować mieszkańców i wprowadzać ład przestrzenny, stały się miejscem bezimiennym, nie rozpoznawalnym, o zaburzonej więzi społecznej (Milewska-Osiecka 2011).

Zmiany ustrojowe w Polsce wprowadzone po 1989 roku spowodowały znaczny spadek budownictwa mieszkaniowego w miastach. Przyczyną tego było zmniejszenie ingerencji państwa w rozwój zasobów mieszkaniowych oraz otwarcie nowych rynków w zakresie nieruchomości (Chmielewski i Mirecka 2001). Dotychczasowe budownictwo spółdzielcze nie było przygotowane do nowej rzeczywistości politycznej i gospodarczej. W konsekwencji deficyt mieszkaniowy starali się wypełnić prywatni inwestorzy oferujący lokale na sprzedaż lub wynajem. Wraz z transformacją polityczną uległy zmianie układy urbanistyczne, które przybrały bardzo różnorodne formy. Jednym z takich zjawisk w kształtowaniu miejskich osiedli mieszkaniowych jest tendencja do tworzenia niewielkich zespołów mieszkaniowych oraz struktur zamkniętych tzw. *gated communities*. Osiedla tego typu wznoszone są najczęściej w najatrakcyjniejszych miejscach przyrodniczych i krajobrazowych, gdyż taka lokalizacja ma podwyższyć ich standard (Milewska-Osiecka 2011). Niestety grodzone osiedla izolują nie tylko przestrzeń i ludzi, ale też wpływają

negatywnie na powiązania przyrodnicze. Coraz częściej zauważa się ubytek cennych krajobrazowo miejsc, które zatraciły swój dotychczasowy charakter na skutek chaotycznych podziałów przestrzennych i niezrównoważonej zabudowy (Dymnicka 2007).

Celem niniejszej pracy jest ukazanie negatywnych przekształceń przestrzennych w krajobrazie i strukturze przyrodniczej miasta Lublin spowodowanych niespójną rozbudową deweloperskich osiedli mieszkaniowych.

Material i metody

Badania terenowe przeprowadzono we wrześniu i październiku 2014 roku w północno-zachodniej części Lublina, w dzielnicy Sławin, na terenie osiedla Botanik, które znajduje się w kwartale wyznaczonym ulicami Willową, Poligonową i Relaksową. W inwentaryzacji suchych dolin i wąwozów Lublina sucha dolina przebiegająca przez to osiedle oznaczona jest numerem 13B i stanowi odnogę większej suchej doliny o numerze 13, położonej na Górkach Czechowskich (Urząd Miasta Lublin 2012). Badaniami objęto tylko tą część suchej doliny, która znajduje się na terenie osiedla Botanik, a więc fragment znajdujący się po zachodniej stronie ulicy Poligonowej.

Podczas badań terenowych zinwentaryzowano istniejące zabudowania, parkingi i ogrodzenia na osiedlu Botanik, a także wykonano szczegółową dokumentację fotograficzną badanego obszaru. Na podstawie badań terenowych, map topograficznych, map z podziałem katastralnym oraz współczesnych i historycznych zdjęć lotniczych przeprowadzono analizy pozwalające określić wpływ zabudowy deweloperskiej na stan suchej doliny. W tym celu określono dawny i aktualny sposób użytkowania ziemi oraz obliczono parametry ilościowe pozwalające na ocenę stopnia przekształcenia terenu suchej doliny takie jak: udział zabudowy i parkingów w powierzchni suchej doliny, udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni suchej doliny, udział obszarów ogrodzonych w powierzchni suchej doliny, stopień rozdrobnienia powierzchni suchej doliny wyrażony liczbą wygradzonych mikrownętrz, łączną długość ogrodzeń, czy średnią wysokość ogrodzeń. Pełny wykaz obliczonych parametrów ilościowych zawiera tabela 1.

Wyniki

Osiedle Botanik zostało założone w 2000 roku i obejmuje zespół 30 budynków wielorodzinnych. Osiedle to zlokalizowane jest w bardzo atrakcyjnym terenie, gdyż sąsiaduje

z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, czyli Górkami Czechowskimi i Ogrodem Botanicznym UMCS.

Ze zdjęcia lotniczego z 1944 roku wynika, że przed powstaniem osiedla obszar ten zajmowały wyłącznie pola uprawne oraz nieliczna, rozproszona zabudowa zagrodowa z niewielkimi sadami (Geoportal Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej w Lublinie, 2014). Ówczesny sposób zagospodarowania terenu nie miał tak negatywnego wpływu na fizjonomię suchej doliny. Jak wynika z mapy topograficznej Lublina z 2001 roku w skali 1:10000 do lat dziewięćdziesiątych XX wieku ta sucha dolina przetrwała w prawie niezmiennym kształcie. Na opisywanej mapie naniesionych jest już pięć pierwszych bloków osiedla przy ulicach Altanowej 4, 5 i 6 oraz Tarasowej 3 i 5, a także klasztor Ojców Bernardynów. Budynki te zlokalizowane są w zachodniej części suchej doliny. Na analizowanej mapie zaznaczony jest także niezmienny jeszcze układ rzeźby terenu. Obecnie na obszarze suchej doliny lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowanych jest 15 budynków mieszkalnych. Usytuowane są one na zboczach i sięgają prawie jej dna. Ponadto bloki przy ul. Poligonowej 2A i 2B oraz Willowej 1 znajdują się na wyrównanym terenie, który według poziomicy naniesionych na mapie z 2001 roku, charakteryzował się wyraźnym spadkiem. Zniwelowanie terenu pod zabudowę spowodowało znaczne wypłylenie oraz zatarcie pierwotnego kształtu doliny.

W tabeli 1 zawarto uzyskane w niniejszych badaniach dane liczbowe pozwalające na określenie wpływu zabudowy deweloperskiej osiedla Botanik na stan zachowania znajdującej się tam suchej doliny.

Osiedle Botanik zajmuje obszar 26,088 ha i przez jego środek przebiega sucha dolina o powierzchni 7,556 ha, co stanowi 28,96% obszaru osiedla. Analizy terenowe wskazują na chaotyczny sposób zagospodarowywania tego terenu przez rozrastającą się zabudowę mieszkaniową oraz towarzyszące jej drogi i parkingi. Zajmują one łącznie 3,404 ha badanej doliny, co stanowi 45,05% jej powierzchni (Tab. 1). Nowe budynki wkraczają coraz głębiej w strukturę suchej doliny przyczyniając się do degradacji jej naturalnego układu. Parkingi o nieprzepuszczalnych i trwale utwardzonych nawierzchniach, przyczyniają się do zakłócenia systemu hydrologicznego całego terenu (Ryc. 1). Zmniejszone zdolności retencji wód opadowych oraz zaburzony sposób ich odprowadzania obniżają wartości przyrodnicze i mikroklimatyczne suchej doliny, a ponadto mogą stać się w przyszłości problemem dla mieszkańców osiedla, gdyż gromadząca się woda może zalewać miejsca postojowe pojazdów.

Analiza map z podziałem katastralnym uwidoczniała, że teren osiedla Botanik podzielony jest na liczne działki należące do różnych inwestorów (Ryc. 2). Skutkiem rozdrobnionego układu własnościowego oraz niezrównoważonej polityki przestrzennej jest wprowadzenie licznych ogrodzeń, przecinających suchą dolinę. Łączna powierzchnia obszarów ogrodzonych wynosi 2,737 ha, co stanowi aż 36,22% powierzchni badanej suchej doliny (Tab. 1). Istniejące ogrodzenia wydzielają na terenie suchej doliny 10 mikrownętrz, których średnia powierzchnia wynosi 0,27 ha (Tab. 1, Ryc. 3). Łączna długość ogrodzeń zlokalizowanych na obszarze suchej doliny wynosi 1754,42 m, a średnia gęstość ogrodzeń równa jest 232,19 m/ha (Tab. 1). Na analizowanym terenie większość ogrodzeń stanowią metalowe panele ocynkowane, a pozostałe wykonane są z siatki stalowej. Ich średnia wysokość wynosi 1,5 m (Tab. 1). Wprowadzanie ogrodzeń wiąże się z modą na tzw. osiedla grodzone, mające zapewnić bezpieczeństwo. Każdy z deweloperów dla pozornego dobra mieszkańców ogradza swoją własność nie uwzględniając układu funkcjonalno-przestrzennego terenu. Przeprowadzone w terenie obserwacje wykazały, że wygrodzone posesje uniemożliwiają swobodną komunikację pieszą pomiędzy blokami i utrudniają dotarcie do obiektów użyteczności publicznej (sklepy, przystanki komunikacji zbiorowej, biblioteka publiczna, kościół).

Tab. 1. Parametry określające stopień przekształcenia suchej doliny na terenie osiedla Botanik w Lublinie
 Tab. 1. Parameters defining the scale transformation of dry valley in the Botanik estate in Lublin

Parametr Parameter	Wartość Value
Powierzchnia osiedla Botanik The area of the Botanik estate	26,088 ha
Powierzchnia suchej doliny przebiegającej przez osiedle Botanik The area of the dry valley in Botanik estate	7,556 ha
Udział suchej doliny w powierzchni terenu opracowania Percent of the area of the dry valley in the study area	28,96%
Powierzchnia suchej doliny znajdująca się pod zabudową, drogami, i parkingami The area of buildings, roads and parking lots in the dry valley	3,404 ha
Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze badanej suchej doliny The area of biologically active areas in the dry valley	4,152 ha
Udział powierzchni pod zabudową, drogami, i parkingami w powierzchni badanej suchej doliny Percent of the area of buildings, roads and parking lots in the dry valley area	45,05%
Udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni badanej suchej doliny Percent of biologically active areas in the dry valley area	54,95%
Rozdrobnienie powierzchni suchej doliny wyrażone liczbą wygrodzonych mikrownętrz The fragmentation of the dry valley area shown by number of gated interiors	10
Powierzchnia ogrodzona łącznie Total gated area	2,737 ha
Udział obszarów ogrodzonych w powierzchni badanej suchej doliny Percent of gated areas in the dry valley area	36,22%
Średnia powierzchnia wygrodzonych mikrownętrz	0,27 ha

The average area of gated interiors	
Łączna długość ogrodzeń Total length of fences	1754,42 m
Średnia wysokość ogrodzeń The average height of fences	1,5 m
Średnia gęstość ogrodzeń The average den sity of fences	232,19 m/ha

Opracowanie własne na podstawie materiałów kartograficznych i analiz terenowych

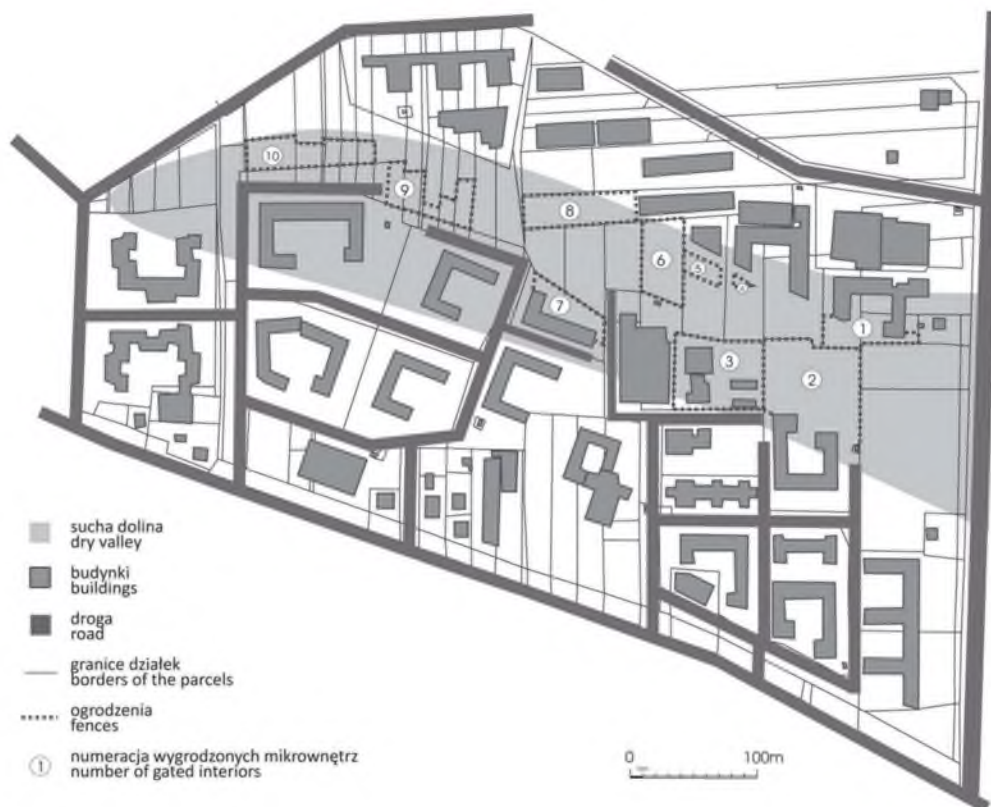
Teren suchej doliny zamiast być ogólnodostępnym dobrem o funkcji społecznej, środowiskowej i ekonomicznej dla mieszkańców osiedla, staje się areną podziałów i konfliktów. Taka sytuacja nie sprzyja również nawiązywaniu więzi międzyludzkich i budowaniu przestrzeni społecznych. Na analizowanym osiedlu zlokalizowanych jest kilka, sąsiadujących ze sobą, placów zabaw dla dzieci, z których każdy jest ogrodzony płotem i należy do innego dewelopera (Ryc. 4). Prowadzi to do swoistej „gettoizacji” i segregacji wynikającej z miejsca zamieszkania.

Ogrodzenia niszczą również strukturę omawianej dolinki jako przyrodniczego układu pasmowego. Dolinka ta jest odnogą większego rozbudowanego systemu suchych dolin Górek Czechowskich, a poprzecinana ogrodzeniami, drogami i zabudową nie spełnia funkcji przyrodniczej jako sięgacz umożliwiający między innymi migracje zwierząt. Ponadto wypłylenie i zabudowanie wspomnianej dolinki sprawia, że nie jest już także efektywnym korytarzem przewietrzającym odgrywającym znaczącą rolę w kształtowaniu klimatu miejskiego.

Kolejnym aspektem zabudowy suchej doliny na osiedlu Botanik jest degradacja wizualno-estetyczna krajobrazu. Zabudowane zbocza, brak zakomponowanej roślinności oraz chaotyczne podziały przestrzenne sprawiają, że wizualny odbiór tego terenu jest negatywny. Jego walory widokowe uległy silnej degradacji, w wyniku czego zamiast stanowić element atrakcyjny przyrodniczo i krajobrazowo, który podwyższałby wartość zasobów mieszkaniowych osiedla, stał się obszarem mało atrakcyjnym (Ryc. 3).



Ryc. 1. Infrastruktura techniczna na terenie suchej doliny
 Fig. 1. Technical infrastructure in the dry valley



Ryc. 2. Zabudowa i podział terenu w suchej dolinie nr 13B
 Fig. 2. Buildings and the division of land in the dry valley 13B



Ryc. 3. Ogrodzenia dzielące suchą dolinę
Fig. 3. Fences dividing the dry valley



Ryc. 4. Ogrodzony plac zabaw w suchej dolinie
Fig. 4. Gated playground in the dry valley

W konsekwencji nieodpowiedzialnej gospodarki przestrzennej deweloperów, rzeźba i szata roślinna suchej doliny zostały znacznie wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą jej infrastrukturę techniczną. Rozdrobnienie i ogrodzenie działek jest przyczyną braku spójnej koncepcji zieleni osiedlowej. Tereny biologicznie czynne suchej doliny obejmują obszar 4,152 ha i stanowią 54,95% jej powierzchni, z czego większość zajmują

murawy i zbiorowiska synantropijne (Ryc. 5). Analizowane osiedle pozbawione jest bowiem prawie całkowicie roślinności wysokiej. Nieliczne nasadzenia ograniczają się do pojedynczych niskich krzewów i drzew, których układ jest wyraźnie nieprzemyślany. Nie tworzy on spójnej kompozycji, lecz jest wynikiem cząstkowych, często przypadkowych nasadzeń.



Ryc. 5. Tereny zieleni w suchej dolinie
Fig. 5. Green areas in dry valley

Dyskusja

Osiedle Botanik jest stosunkowo nowe, gdyż najstarsze osiedla w Lublinie pochodzą z lat 50-tych XX wieku, kiedy to nastąpiła gwałtowna rozbudowa i pojawianie się Zakładowych Osiedli Robotniczych (Przesmycka i Sosnowska 2010). Następnie w 1957 roku powołano do życia Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową - LSM (Przesmycka i Sosnowska 2007, Sosnowska 2008,). Rozwój budownictwa mieszkaniowego spowodowany był faktem, że w czasie drugiej wojny światowej Lublin mocno ucierpiał i aż 30% zasobów mieszkaniowych miasta uległo zniszczeniu (Przesmycka i Sosnowska 2010).

Osiedle Botanik znajduje się w zachodniej części Lublina, podobnie jak znacznie starsze osiedla mieszkaniowe LSM, czy SM Czuby, które były planowane według zasad Karty Ateńskiej. Zakładała ona bowiem, że tereny mieszkaniowe i wypoczynkowe powinny być usytuowane w innej części miasta niż tereny przemysłowe (Turowski 1988).

Osiedle Botanik zostało usytuowane przy suchej dolinie stanowiącej fragment Górek Czechowskich. Dolina ta dzieli badane osiedle na dwie części. Określona na podstawie analiz powierzchnia owej doliny wynosi 7,556 ha i jest mniejsza niż podana w inwentaryzacji suchych dolin i wąwozów Lublina - 8,3307 ha (Urząd Miasta Lublin 2012). Różnica ta

wynika z tego, że dane Urzędu Miasta Lublin (2012) odnoszą się do całości suchej doliny, w tym fragmencie położonego po wschodniej stronie ulicy Poligonowej, a więc poza obszarem badanego osiedla.

Jak wynika z przeprowadzonych analiz, lokalizacja osiedla Botanik nie uwzględniła specyficznych warunków terenowych Lublina. W tej części miasta, czyli po zachodniej stronie doliny Bystrzycy rzeźba terenu jest bardziej urozmaicona, gdyż tworzą ją liczne wzniesienia przecinane dolinami oraz wąwozami. Rozwój przestrzenny zabudowy mieszkaniowej po drugiej wojnie światowej uwzględniał owe warunki (Gawdzik 1954, Rodzoś i in. 2005). Osiedla były mocno powiązane z otaczającym krajobrazem, o czym może świadczyć układ kompozycyjno-przestrzenny osiedla Mickiewicza powstałego w ramach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (Gawarecki i Gawdzik 1964). Zielen tego osiedla miała bowiem łączyć się z zielenią obszarów międzyosiedlowych zajmowanych przez wąwozy, które stanowiły podstawę układu urbanistycznego następnych osiedli LSM (Przesmycka i Sosnowska 2007). Jak zauważa Rodzoś i inni (2005) to dzięki przemyślanej koncepcji architektów Feliksa Haczewskiego i Oskara Hansena możliwe było zrównoważone zaprojektowanie osiedli mieszkaniowych dostosowanych do dynamicznej rzeźby terenu południowo-zachodniego Lublina. Ich projekty nie tylko nie zniszczyły zastanego układu suchych dolin, a wręcz przeciwnie wykorzystywały ich walory krajobrazowe dla zwiększenia estetyki całych dzielnic. Taki system przyrodniczy mógł funkcjonować również dzięki ówczesnym normatywowi urbanistycznym, które przewidywały, że na jednego mieszkańca miało przypadać minimum 8 m² zieleni wypoczynkowej (Dąbrowska-Milewska 2010).

Jak wynika z przeprowadzanych analiz teren osiedla Botanik podzielony jest licznymi ogrodzeniami, które w większości przecinają obszar suchej doliny, dzieląc ją na mikrownętrza. Jest to zjawisko negatywne od strony przestrzennej, przyrodniczej i społecznej. Takiej fragmentacji terenu nie obserwuje się na osiedlach mieszkaniowych Lublina, których projekty uwzględniały zastaną rzeźbę terenu (Rodzoś i in. 2005, Sosnowska 2008). Przestrzeń takich osiedli jak Mickiewicza czy Słowackiego tworzy spójną, niepodzielną ogrodzeniami całość. Dzięki temu obszar tych osiedli pełni istotną funkcję społeczną. Według współczesnych trendów urbanistycznych osiedla mieszkaniowe powinny być projektowane z założeniem kreowania stref życia wspólnotowego (Cömertler 2007, Solarek 2011). Niestety zabudowany i podzielony ogrodzeniami obszar suchej doliny na osiedlu Botanik nie sprzyja nawiązywaniu więzi międzyludzkich i budowaniu przestrzeni społecznych. Z tego względu

nie stanie się on również dobrą przestrzenią kreującą tożsamość lokalnej społeczności (Dymnicka 2007).

Zauważone w trakcie niniejszych badań rozdrobnienie przestrzenne osiedla Botanik wpływa negatywnie na walory przyrodniczo-krajobrazowe znajdującej się tam suchej doliny. Jest to szczególnie widoczne w odniesieniu do istniejącej szaty roślinnej, która jest ograniczona do niewielkich przestrzeni wokół bloków. Wynika to z obowiązujących przepisów, według których na tereny biologicznie czynne należy przeznaczyć minimalnie 25% terenu objętego inwestycją mieszkaniową. Należy dodać, że za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się również trawnik na stropach podziemnych parkingów. Skrajnie okrojona zieleń osiedlowa staje się, więc rozdrobniona i nie tworzy zwartych układów (Dąbrowska-Milewska 2010).

Chęć pozyskania nowych gruntów pod inwestycje oraz dążenia do grodzenia osiedli sprawia, że obecna zabudowa wielorodzinna niszczy strukturę dolin i wąwozów Lublina, wywołując falę protestów nie tylko wśród przyrodników, ale też mieszkańców osiedli. Wyrazem troski o teren suchej doliny i zachowanie jej naturalnego układu na osiedlu Botanik jest interpelacja wniesiona w roku 2011 do prezydenta Lublina przez radną Elżbietę Mroczkowską (Moje Miasto 2012). Prosiła ona o wskazanie rozwiązań przestrzennych, które w przyszłości zapobiegają będą dalszej degradacji tej suchej doliny. Na podstawie badań terenowych przeprowadzonych przez autorów niniejszej pracy można stwierdzić, że działania te nie były skuteczne. Dalej prowadzona jest niezrównoważona i chaotyczna gospodarka przestrzenna na obszarze osiedla Botanik. Skutkuje to brakiem spójnie zaprojektowanej i urządzonej roślinności na badanym osiedlu, co wpływa ujemnie na jego wizualny odbiór. A jak wynika z licznych badań mieszkańcy miast cenią osiedla z przemyślaną i zakomponowaną zielenią osiedlową, a mieszkania oferowane przez agencje nieruchomości w dzielnicach zadrzewionych łatwiej i szybciej znajdują nabywców (Kosmala 2005, Szczepanowska 2007, Szczepanowska 2010, Rykowska 2012).

Podsumowanie

Jak wynika z przeprowadzonych analiz na osiedlu Botanik zauważyć można zjawisko niezrównoważonego gospodarowania przestrzenią. Prywatni inwestorzy próbują wykorzystać każdy skrawek niezbudowanego jeszcze gruntu pod nowe budynki mieszkaniowe, a ich niepokonana chęć zysku zaburza istniejący układ przestrzenny suchej doliny na badanym osiedlu. Złożone podziały własnościowe terenu osiedla Botanik przekładają się na wyraźną

fragmentację jego przestrzeni. Szczególnie mocno jest to odczuwalne tam, gdzie pojawiają się ogrodzenia utrudniające codzienne życie mieszkańców i prawidłowe funkcjonowanie środowiska naturalnego badanego obszaru.

Osiedla powstające w Lublinie w latach 60 i 70 ubiegłego wieku były znacznie lepiej dopasowane do zastanej rzeźby terenu. Autorzy projektów świadomie wykorzystywali atuty płynące z obecności malowniczych wąwozów. Nie wprowadzali także ogrodzeń oraz innych sztucznych podziałów przestrzennych. Starali się nawiązać do przedwojennych dobrych wzorców urbanistyki modernistycznej i tworzyć osiedla przyjazne ludziom i otoczeniu. Niestety ostatnie dwie dekady sprawiły, że nieuregulowana prawnie i podyktowana wyłącznie względami ekonomicznymi zabudowa mieszkaniowa stanowi zagrożenie dla istnienia naturalnych dolin i wąwozów Lublina. Niekorzystnie zmiany i degradacje zaobserwowane na osiedlu Botanik powinny być przestrożą przed kolejnymi inwestycjami zagrażającymi funkcjonowaniu suchych dolin. Planiści i władze miasta powinni z większą uwagą monitorować i ochraniać te formy przestrzenne. Wyrażać stanowczy sprzeciw przed ich rabunkowym zabudowywaniem, a zwłaszcza zasypywaniem, wyrównywaniem oraz dzieleniem.

Literatura

Chmielewski J. M., Mirecka M., 2001. Modernizacja Osiedli mieszkaniowych. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

Cömertler S., 2007. Rola terenów otwartych w podnoszeniu atrakcyjności i jakości życia miejskiego. *Czasopismo Techniczne 1-A*: 25-34.

Dąbrowska-Milewska G., 2010. Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych - wybrane zagadnienia. *Architecturae et Artibus 1*: 17-31.

Dymnicka M., 2007. Osiedla za bramą a ciągłość kulturowa i społeczna w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. W: *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*. Red. B. Jałowiecki. W. Łukowski Wydawnictwo Wyższej Szkoły Psychologii Społecznej „Academica”, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa: 53-70.

Gawarecki H., Gawdzik C., 1964. Lublin - krajobraz i architektura. Arkady, Warszawa.

Gawdzik C., 1954. Rozwój urbanistyczny starego Lublina. *Ochrona Zabytków 7(3)*: 143-160.

Geoportal Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej w Lublinie., 2014. Zdjęcie lotnicze z 1944 roku. [On line: <http://geoportal.lublin.eu>] dostęp: 5.12.2014.

- Kania P.**, 2010. Od Charlesa Fouriera do Paolo Soleriego – przemiany w sposobie kształtowania struktur osiedli mieszkaniowych na przestrzeni wieków. *Architecturae et Artibus* 2: 27-33.
- Komar B.**, 2012. Analiza historyczna rozwoju osiedli mieszkaniowych: Grünau w Lipsku i im. Tysiąclecia w Katowicach na tle wzorcowych koncepcji mieszkalnictwa XX wieku. *Architecturae et Artibus* 2: 13-25.
- Kosmala M.**, 2005. Po co ludziom drzewa, czyli o roli i znaczeniu drzew w życiu człowieka. W: *Zieleń miejska - naturalne bogactwo miasta. Zasady gospodarowania i ochrona*. Red. E. Oleksiejuk, J. Piotrowiak. Wydawnictwo UM Torunia, Toruń: 75-87.
- Milewska-Osiecka K.**, 2011. Fizjonomia i układy urbanistyczne nowego budownictwa mieszkaniowego jako element kształtowania warunków mieszkaniowych (na wybranych przykładach w Łodzi). *Space - Society - Economy* 10: 59-82.
- Przesmycka E., Sosnowska M.**, 2007. Przeobrażenia układów zieleni osiedlowej na przykładzie zespołu im. Adama Mickiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Czasopismo Techniczne 10 Architektura 5-A*: 73-75.
- Przesmycka, E., Sosnowska M.**, 2010. Stan zachowania przestrzeni publicznych osiedli mieszkaniowych z lat 50 XX w. na przykładzie Lublina. *Teka Kom. Arch. Urb. Stud. Krajobr. - OL PAN*, VI: 47-55.
- Rodzół J., Gawrysiak L., Bochra A.**, 2005. Rzeźba terenu a organizacja przestrzeni miejskiej Lublina, *Annales UMCS, sec. B, LX*: 35-45.
- Rykowska J.**, 2012. Bez zieleni ani rusz. *Zieleń Miejska* 6(62): 50-53.
- Solarek L.**, 2011. Współczesne koncepcje rozwoju miast. *Architektura i Urbanistyka* 4: 51-71.
- Sosnowska M.**, 2008. Modernizm powojenny na przykładzie wybranych Lubelskich spółdzielczych osiedli mieszkaniowych z lat 60 i 70 XX wieku. *Teka Kom. Arch. Urb. Stud. Krajobr. - OL PAN*, IVb: 203-211.
- Szczepanowska H. B.**, 2007. Ekologiczne, społeczne i ekonomiczne korzyści z drzew na terenach zurbanizowanych. *Człowiek i Środowisko* 31(3-4): 5-26.
- Szczepanowska H. B.**, 2010. Korzyści z drzew na terenach miejskich. *Przegląd Komunalny* 11(230): 112-115.
- Turowski J.**, 1988. Lublin - idee przewodnie w planowaniu urbanistycznym miasta. W: *Procesy urbanizacji i przekształcenia miast w Polsce*. Red. B. Jałowiecki, E. Kaltenberg-Kwiatkowska. Wyd. Ossolineum, Wrocław: 247-258.

Wejchert K., 1984. Elementy kompozycji urbanistycznej. Wyd. Arkady, Warszawa.

Moje Miasto, 2012. Znikające wąwozy w Lublinie: Tym razem na Poligonowej. [On line: <http://www.mmlublin.pl/404604/znikajace-wawozy-w-lublinie-tym-razem-na-poligonowej>.] dostęp: 12.11.2014.

Urząd Miasta Lublin, 2012. Informacja dotycząca wypracowania metod ochrony przyrodniczej oraz sposobu postępowania przy realizacji inwestycji indywidualnych i innych w obszarze dolin i wąwozów miasta Lublin. Wydział Ochrony Środowiska i Wydział Planowania, Lublin, maszynopis.

Degradation of dry valleys in Lublin caused by estate development

Summary. One of the problems of modern Polish cities is the issue of multi-family housing. The end of the twentieth century brought development of new forms of housing estates, including gated communities. Nowadays, there is a visible process of entering of such housing structures into the pre-existent urban space. Private investors who are guided by profit maximization, introduce subsequent housing estates without taking into consideration already present social, architectural and landscape conditions. This work presents a study of the influence of inadequately planned estate development which is chaotically entering the spatial-landscape system of Lublin. The goal of this work is to determine the negative effects of constructing gated communities in Lublin in the area of ravines and dry valleys.

Key words: dry valleys, estate development, multi-family housing, gated communities, Lublin.