

PRZEOBRAŻENIA UKŁADÓW ZIELENI OSIEDLOWEJ NA PRZYKŁADZIE ZESPOŁU IM. ADAMA MICKIEWICZA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

TRANSFORMATIONS OF HOUSING ESTATE GREENERY LAYOUTS ON THE EXAMPLE OF ADAM MICKIEWICZ HOUSING ENSEMBLE IN LUBLIN

■ Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa (LSM) powstała w 1957 roku w związku z rosnącymi potrzebami mieszkaniowymi rozwijającego się po wojnie Lublina.² W latach 1954–1968 nastąpił wzrost uprzemysłowienia miasta, co spowodowało napływ ludności. W ciągu ponad dziesięciu lat liczba ludności uległa podwojeniu. W 1957 roku odbyło się pierwsze zebranie członków założycieli Spółdzielni. Pod zabudowę osiedlową ówczesne władze przydzieliły 42 ha terenu położonego w dzielnicy Rury około 5 km od centrum miasta.³

Jako pierwszy zespół w ramach LSM, wybudowane zostało Osiedle im. A. Mickiewicza. Autorem projektu był Feliks Haczewski. Prace budowlane rozpoczęto w czerwcu 1958 roku, zaś pierwsze mieszkania oddano do użytku w grudniu 1959 r.⁴ Jednocześnie realizowano obiekty infrastruktury społecznej i technicznej: pawilony handlowo-usługowe, przychodnie zdrowia, szkoły, przedszkola, domy kultury, biblioteki.

Układ komunikacyjny rozwiązano w sposób umożliwiający segregację ruchu pieszego i kołowego. Równolegle zagospodarowywano tereny wewnątrzosiedlowe, tworząc wnętrza rekreacyjne uzupełniane o nasadzenia zieleni wysokiej, krzewów oraz charakterystycznych ogrodów skalnych. Urbanistyka nie wyróżniała się, pod tereny zielone zostało przeznaczonych ponad 20 ha.⁵

Układ przestrzenny osiedla – zabudowa mieszkaniowa

Osiedle ograniczone jest od północnego zachodu ul. Wileńską, od północy ul. Głęboką, od zachodu ul. Filaretów, od południa ul. T. Zana. Od strony południowej sąsiaduje z obecnie realizowanym, handlowo-usługowym Centrum Zana. W skład osiedla wchodzi pięćdziesiąt trzy budynki mieszkalne, z czego dziewięć to bloki jedenastokondygnacyjne, pozostałe zaś, mają od czterech do pięciu kondygnacji. Niewielki fragment osiedla stanowią położone na skarpie, pierwsze w powojennym Lublinie, spółdzielcze budynki jednorodzinne, zaprojektowane w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, przy ulicy Nowogródzkiej. Ogółem znajduje się tu 2889 mieszkań.

Tereny zieleni osiedlowej

Osiedle w momencie realizacji posiadało wyjątkowe jak na tamte czasy wartości kompozycyjno – przestrzenne. Został stworzony świadomy system zieleni osiedlowej, łączący funkcje ogrodów rekreacyjnych o różnych formach i zasięgu, zaprojektowany w indywidualnej skali i formie kompozycyjnej. Zieleni była włączona w szerszy system zielonych terenów międzyosiedlowych, stanowiąc jednocześnie podstawę układu urbanistycznego kilku osiedli LSM. Zaprojektowana tu zieleni osiedlowa, elementy małej architektury, stanowiły wyjątkowe tło dla monotonnej, uprzemysłowionej architektury lat 50. i 60. Została tu po raz pierwszy po wojnie zrealizowana koncepcja złożo-



Il. 1. Plan Osiedla im. Adama Mickiewicza, Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w Lublinie, 1985 roku, zdjęcia z *Nowy Lublin. Osiedla LSM*, (red.) Kowalska M., Gnot L., Lublin 1977.³

Fig. 1. Plan of the Adam Mickiewicz housing estate in Lublin, prepared by Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne Lublin, 1985, a photo from *Nowy Lublin. Osiedla LSM*, (ed.) Kowalska M., Gnot L., Lublin 1977.

nego układu ogrodowego, związanego z ogólnym programem funkcjonalno-przestrzennym osiedla mieszkaniowego. Dominującymi gatunkami były lipy, dęby, buki, drzewa iglaste, lilaki, jabłonie, różne gatunki brzozy, jarząb. W roku 1992 rosło na terenie osiedla ponad 4200 drzew.⁶

Mała architektura

Osiedle charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu. Zaprojektowano tu i zrealizowano liczne granitowe mury oporowe, sadzawki, tzw. skalniaki, uzupełnione zielenią niską i krzewami. Ścieżki pieszego zgodnie z panującą ówczesnie modą zostały wyasfaltowane. Ogólnie stan zachowania infrastruktury rekreacyjnej, placów zabaw wymaga obecnie całkowitej rehabilitacji.

W ciągu pierwszych trzydziestu lat istnienia osiedla, tereny zielone były wyjątkowo zadbane stanowiąc wizytówkę osiedlo-

¹ Instytut Roślin Ozdobnych i Architektury Krajobrazu, Akademia Rolnicza w Lublinie.

² Gawrecki H., Gawdzik Cz., *Lublin. Krajobraz i Architektura*, Arkady, Warszawa 1964.

³ Gawrecki H., *O dawnym Lublinie. Szkice z przeszłości Miasta*, Wydawnictwo Lubelskie, Lublin 1974.

⁴ Dąbkowski H., *Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa.*, (red.) Karaś R., Warszawa 1968.

⁵ *Plan rewitalizacji zieleni w Osiedlu im. A. Mickiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej: Inwentaryzacja dendrologiczna*, Lublin 1992.

⁶ *Nowy Lublin. Osiedla LSM*, (red.) Kowalska M., Gnot L., Lublin 1977.



Il. 2. Współczesny wygląd terenów osiedlowych (fot. aut.).

Fig. 2. Present appearance of the housing estate (photo by authors).

wego systemu zieleni. W latach pięćdziesiątych wystąpiło zjawisko stopniowej degradacji układów zieleni osiedlowej i przestrzeni rekreacyjnych. Powodem było wyeksploatowanie niektórych urządzeń technicznych, infrastruktury, niewłaściwa pielęgnacja zieleni. Przyczyniło się to do obniżenia wartości estetycznych dawniej projektowanych założeń osiedlowych.

Lata dziewięćdziesiąte

Niedostateczna dbałość o tereny rekreacyjne spowodowała deformację w układach zieleni osiedlowej, zatarcie ich dawnych form. Wystąpił brak równowagi w relacjach między poszczególnymi składnikami zespołu mieszkaniowego. Silny rozrost niektórych form roślinnych, krzewów i drzew, stał się powodem wielu sytuacji konfliktowych w społeczności osiedla. Zacienianie niektórych mieszkań i terenów rekreacyjnych wywołało nowe zjawiska, nie istniejące wcześniej w tym wzorowo zaprojektowanym miejscu. Mieszkańcy, dotąd dbający o zielen, wykazujący postawy proekologiczne, zmienili radykalnie swoje nastawienie, żądając od administracji natychmiastowych wycinek drzew. Spowodowało to znaczące zniekształcenia w dotychczas ukształtowanym układzie zieleni.

Zjawiska typowe dla całej Polski, takie jak brak miejsc parkingowych i postojowych pogłębia jeszcze presję mieszkańców do likwidowania, głównie zieleni wysokiej. Obecnie realizuje się kompleksową ocenę układu zieleni, wynikającą z rozpoznania wartości funkcjonalnych, przyrodniczych i przestrzenno – kompozycyjnych, tak aby określić główne zagrożenia dla istniejącego systemu zieleni. Na tej podstawie możliwe będzie przed-

stawienie założenia do programu konserwacji zieleni osiedlowej i rewitalizacji terenów rekreacyjnych oraz tworzenia współczesnych, wewnątrzosiedlowych przestrzeni publicznych.

Dokonywane przez dendrologów obserwacje zieleni osiedlowej ujawniają istniejące kolizje z uzbrojeniem terenu, jak też z niektórymi elementami infrastruktury społecznej. Tworzone są programy pielęgnacyjne, bowiem powstały znaczne zaległości w pielęgnowaniu zieleni, szczególnie w dziedzinie kształtowania drzewostanu parkowego.

Kierunki działań rewitalizacyjnych

Obejmują one obszar całego osiedla. Rozpoczęły go termorenowacje budynków, a więc docieplanie ścian zewnętrznych. Następnym etapem jest poprawa jakości ciągów pieszych. Zakres działań związanych z nawierzchniami drogowymi odbija się także na kształtowaniu istniejących alei, szpalerów i masów zieleni. Równoległe postępuje wycinka drzewostanu. Są to działania, które mogą zmienić pierwotnie zaprojektowaną strukturę przestrzenną i gatunkową terenów zieleni osiedlowej. Należy podkreślić, iż są to działania nieskoordynowane, z których zdaje sobie sprawę zarząd Spółdzielni LSM.

Została podjęta współpraca z Instytutem Roślin Ozdobnych i Architektury Krajobrazu Akademii Rolniczej w Lublinie, mająca na celu zainteresowanie studentów kierunku Architektura Krajobrazu działaniami na rzecz stworzenia projektów rehabilitacji wybranych terenów zdegradowanych przestrzennie. Zamiarem jest stworzenie rozwiązań poprawiających jakość przestrzeni publicznych i terenów zieleni środowiska zamiesz-

kania. Realizowany projekt zakłada tworzenie i przekształcanie przestrzeni publicznych, dostosowanie ich dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawę jakości drzewostanu, ochronnej zieleni osiedlowej, małej architektury. Prowadzi się spotkania z mieszkańcami, aby rozpoznać aktualne potrzeby i wyobrażenia o wyglądzie poszczególnych wnętrz architektonicznych i urbanistycznych, aby służyły zacieśnianiu więzi społecznych oraz pomagały mieszkańcom współdecydować o kształcie terenów rekreacyjnych i zieleni.

Podsumowanie

Osiedle im. Adama Mickiewicza jest przykładem współczesnych problemów większości zespołów mieszkaniowych projektowanych w latach sześćdziesiątych. Na początku realizacji osiedle zajmowało 42 ha, z czego 20 ha stanowiły tereny zieleni osiedlowej. Na jednego mieszkańca przypadało 38,2 m² terenów zielonych. W latach dziewięćdziesiątych wskaźnik ten zmniejszył się dwukrotnie do około 20 m² na mieszkańca. Zmieniły się potrzeby ludności, następowała systematyczna wymiana lokatorów, a transformacje ustrojowe lat dziewięćdziesiątych zmieniły strukturę własnościową w większości osiedli.

Współczesny model życia wywołuje pozytywne i negatywne zjawiska w kształtowaniu wizerunku przestrzeni osiedlowych. Do pozytywnych niewątpliwie można zaliczyć możliwości współdecydowania mieszkańców o kształcie przestrzennym terenów otaczających ich miejsce zamieszkania. Do negatywnych należy przede wszystkim zwiększony ruch kołowy, niosący

za sobą zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, garaże i place postojowe. Powoduje to presję mieszkańców na wydzielenie terenów dawniej zielonych pod parkingi i garaże osiedlowe. Niska świadomość proekologiczna mieszkańców, wymusza na zarządach osiedli decyzje usuwania zieleni wysokiej. Działania te wielokrotnie nie są skoordynowane z szerokim zakresem czynności obejmujących jednocześnie całość zaplanowanego układu przestrzennego, zadrzewień, większych elementów przestrzennych, jak również poszczególnych drzew.

Streszczenie: Osiedle Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowa im. Adama Mickiewicza jest jednym z pierwszych, wybudowanych w powojennym Lublinie. Od samego początku jego atrybutem stała się idealnie zaprojektowana zieleń, sadzona natychmiast po zakończeniu robót budowlanych. Referat przedstawia obecny stan osiedla oraz propozycję jego rewitalizacji.

Słowa kluczowe: osiedle mieszkaniowe, zieleń osiedlowa, rewitalizacja terenów zieleni.

Abstract: *The Adam Mickiewicz Housing Estate of Lublin Housing Cooperative is one of the first housing estates built in the postwar Lublin. The perfectly designed greenery, planted immediately after final building works, has been its attribute since the beginning. The paper presents the actual condition of the housing estate and the proposal for its restoration.*

Key words: housing estate, housing estate greenery, restoration of greenery areas.

Dr inż. arch. Elżbieta Raszeja¹

INTERPRETACJA KRAJOBRAZU WIEJSKIEGO – MIĘDZY TEORIA I PRAKTYKĄ

INTERPRETATION OF RURAL LANDSCAPE – BETWEEN THEORY AND PRACTICE

■ Krajobraz wiejski podlega głębokim przemianom, jak zanik zróżnicowania regionalnego i lokalnego, rosnąca homogeniczność struktur przestrzennych, zerwanie ciągłości kulturowej oraz zachwianie stabilności ekologicznej. Współczesne tendencje rozwojowe prowadzą do zastępowania tradycyjnych form i wartości przez nowe zjawiska, w tym: lokalności przez globalizację, ewolucji i sukcesji przez wypieranie, integracji przez segregację.² Obszary wiejskie zmieniają swój charakter. Z rolniczej przestrzeni produkcyjnej stają się wielofunkcyjną przestrzenią konsumpcji, w której coraz większego znaczenia nabiera rekreacja, mieszkalnictwo i pozaprodukcyjne wykorzystanie zasobów przyrody. Rolnictwo wycofuje się, zarówno w ujęciu funkcjonalnym, jak też użytkowania terenu. Transformacji podlega struktura, forma i treść. Historyczne struktury krajobrazowe, które na obszarach wiejskich odznaczały się dużą trwałością i stabilnością, ulegają deformacji. Symbolika krajobrazu, kształtująca przez wieki sens życia mieszkańców wsi, staje się niezrozumiała dla jego współczesnych użytkowni-

ków, pochodzących z obszarów zurbanizowanych. Mimo iż deklarują tęsknotę za „wiejskością”, jako przeciwwagą dla anonimowej, zdegradowanej i coraz droższej przestrzeni miejskiej, ich wyobrażenie o życiu na wsi jest powierzchowną, romantyczną projekcją „arkadyjskiego mitu”, która odbiega od realnych uwarunkowań. Takie spojrzenie jest jednym z powodów zacierania specyficznych cech krajobrazu wiejskiego, a w konsekwencji złego gospodarowania jego zasobami. Identyfikacja i interpretacja krajobrazu jest ważnym zadaniem dla architektury krajobrazu. Wskazane jest opracowanie określonych wymagań warsztatowych oraz kierunków poszukiwań intelektualnych i metodologicznych.

Odniesieniem jest wspólna europejska polityka krajobrazowa, zapisana w Europejskiej Konwencji Krajobrazowej oraz nowa konceptualizacja istoty krajobrazu, wynikająca z badań naukowych. Czytelne są następujące tendencje.

¹ Katedra Terenów Zieleni, Akademia Rolnicza w Poznaniu.