

PRZEOBRAŻENIA OSIEDLI MIESZKANIOWYCH LUBLINA

Elżbieta Przesmycka, Małgorzata Sosnowska

Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska
Faculty of Architecture, Wrocław University of Technology
Instytut Roślin Ozdobnych i Architektury Krajobrazu, Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie
Institute of Ornamental Plants and Landscape Architecture, University of Life Sciences, Lublin
e-mail: małgorzata.sosnowska@up.lublin.pl

Streszczenie. W artykule opisano przeobrażenia, jakim od 1989 r. podlegają osiedla mieszkaniowe Lublina powstałe po II wojnie światowej. Rok 1989 przyniósł zmiany ustrojowe, polityczne, ekonomiczne i społeczne. Zmiany te spowodowały nowe zjawiska w obrębie osiedli mieszkaniowych. Przeobrażenia osiedli dotyczą głównie terenów osiedlowych i w wielu przypadkach zmiany ich formy użytkowania.

Słowa kluczowe: osiedla mieszkaniowe, Lublin, przeobrażenia osiedli

W Lublinie w okresie od połowy lat 50. do końca lat 80. XX w. powstało ponad 50 tys. mieszkań dla blisko 147 tys. osób. W większości były to mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Osiedla powstałe w tym okresie uległy dużym zmianom wywołanym przekształceniami ustrojowymi po roku 1989. Obecnie zachodzą w nich wcześniej nieplanowane zmiany w urbanistyce, infrastrukturze społecznej i zabudowie.

Od momentu zmiany ustroju w Polsce wystąpiły nowe zjawiska związane m.in. ze zmianą sposobu zarządzania spółdzielniami i własnością spółdzielczą, wprowadzaniem nowych ustaw dotyczących mieszkalnictwa, przekształceniami własności lokali mieszkalnych. Te nowe uwarunkowania wpłynęły na przekształcenia struktur urbanistycznych osiedli.

Pojawiło się zjawisko sprzedaży terenów spółdzielni deweloperom i osobom prywatnym. Nowe ustawodawstwo sprzyjało także zmianom struktur własnościowych budynków, wchodzących w skład majątku spółdzielni. W wielu spółdzielniach powstawały nowe formy organizacyjne: dzielenie się spółdzielni, powstawanie wspólnot mieszkaniowych w obrębie poszczególnych bloków czy grup budynków, powodujące trwałe dzielenie przy użyciu ogrodzeń, dawniej otwartych terenów osiedlowych.

ZMIANY DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE

Jednym z istotnych czynników mających wpływ na przeobrażenia osiedli mieszkaniowych Lublina były zmiany demograficzne i społeczne. W większości osiedli mieszkaniowych Lublina powstałych po II wojnie światowej odnotowuje się obecnie stały spadek liczby mieszkańców. Na przykładzie m.in. osiedli spółdzielni mieszkaniowej LSM można zauważyć, iż obecna liczba mieszkańców jest prawie o połowę mniejsza niż pierwotnie zakładana przez projektantów (tab. 1). Podobnie kształtuje się sytuacja w przypadku pozostałych spółdzielni i osiedli mieszkaniowych.

Tabela 1. Liczba mieszkańców w poszczególnych osiedlach LSM według założeń projektowych i obecnie
Table 2. Population in various LSM estates according to the design intent and now

Nazwa osiedla Estate's name	Liczba mieszkańców według założeń projektowych Population according to the design intent	Liczba mieszkańców w 2008 roku Population in 2008
A. Mickiewicza	10 000	4886
J. Słowackiego	7290	3657
Piastowskie	5000	2585
Z. Krasieńskiego	5000	3108
H. Sienkiewicza	5000	2893
M. Konopnickiej	8000	4086
B. Prusa	8000	4277
Razem	45 000	25 492

Opracowanie na podstawie: danych Spółdzielni LSM w Lublinie, *Informator LSM*, nr 60, luty 2009, s. 3, *Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ZWCRS*, Warszawa 1968, s. 38, s. 42–46, L. Gnot, *Nowy Lublin, Osiedla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Lublin 1987.

Zmieniała się również struktura społeczna osiedli mieszkaniowych. Pierwsze powojenne lubelskie osiedla mieszkaniowe projektowane były głównie dla 4–5-osobowych rodzin osób pracujących w zakładach przemysłowych Lublina. Wśród osób oczekujących na mieszkanie w latach 1960–1989 przeważały młode małżeństwa do 35 roku życia. Obecnie większość lubelskich osiedli mieszkaniowych boryka się z problemem starzenia społeczności mieszkańców.

NOWE INWESTYCJE

W latach 90. XX w. na terenach badanych osiedli zaczęły pojawiać się nowe inwestycje mieszkaniowe i obiekty usług komercyjnych. Nowa zabudowa mieszkaniowa, która powstawała na terenach osiedli, stanowi niekiedy „wewnętrzne kondominia”, lokalizowane bez zwracania uwagi na pierwotny układ

przestrzenny i bez respektowania prawa mieszkańców do decydowania o przeznaczeniu terenów osiedlowych (ryc. 1).



Ryc. 1. Budynek mieszkaniowo-usługowy, zlokalizowany na pograniczu osiedla M. Konopnickiej i Centrum Zana. Fot. M. Sosnowska 2011

Fig.1. Residential and commercial building, located on the border of Konopnicka housing estate and Zana Center



Ryc. 2. Kościół pod wezwaniem bł. Piotra Jerzego Frassatego w osiedlu im. J. Słowackiego. Fot. M. Sosnowska 2008

Fig. 2. Church of the Piotr Jerzy Frassati in the J. Słowacki housing estate

W zakresie użytkowania i wprowadzania nowych funkcji w rozwiązaniach przestrzennych należy odnotować powstawanie obiektów sakralnych na obrzeżach osiedli, w strefach międzyosiedlowych i w centrach osiedli (ryc. 2).

W pierwszym okresie po transformacji ustrojowej nastąpił odwrót od modernistycznych form zabudowy. Zaczęto projektować budynki o charakterze bardziej odpowiednim dla terenów wiejskich, nawiązujących do tradycji „eklektyzujących” narodowych stylów dworskich, w wersji „blokowej”. Przejawiało się to w stosowaniu dachów o dużym spadku, dachów mansardowych z lukarnami itp. (ryc. 3). Pierwsze formy „odwrotu” od kubicznych, prostych rozwiązań, można zauważyć w projektach nadbudów wieżowców na Czechowie (ryc. 4). Druga faza przeobrażeń przestrzennych w latach 1990–2000, to zespoły spółdzielni mieszkaniowych, tworzących zwarte grupy budynków mieszkalnych, „wciśniętych” w istniejącą zabudowę mieszkaniową, niczym nieprzypominającą zabudowy sąsiedniej.



Ryc. 3. Zabudowa z początku lat 90. XX w. w osiedlu „Rogatka Warszawska”. Fot. M. Sosnowska 2011

Fig. 3. Buildings from the early nineties in the Rogatka Warszawska housing estate

Lokalizacja nowych inwestycji powodowała zjawisko zmniejszania powierzchni terenów osiedlowych, głównie kosztem terenów zieleni osiedlowej, skwerów, terenów międzyblokowych i terenów rekreacyjnych. Szczególnie widoczne stało się to w momencie lokalizacji dużych, komercyjnych centrów handlowych, których obecność wywoływała, najczęściej uciążliwe dla mieszkańców rozwiązania komunikacyjne, z racji konieczności dostarczenia towarów (wydzielanie dróg dojazdowych, odgradzanie ich od terenów osiedlowych ścianami dźwiękochłonnymi itp.).



Ryc. 4. Nadbudowa z lat 90. budynku w osiedlu SM „Czechów”. Fot. M. Sosnowska 2011

Fig. 4. Superstructure of the nineties of the building in the settlement SM Czechów

PRZEOBRAŻENIA ZABUDOWY

Szczególnie widoczne w krajobrazie osiedli są skutki wprowadzenia ustawy termorenowacyjnej. Najbardziej widocznymi efektami termomodernizacji stała się przesadnie urozmaicona kolorystyka, zarówno poszczególnych budynków, jak i całych osiedli.

Wszystkie omawiane osiedla przechodzą obecnie termorenowację elewacji budynków i renowację kolorystyczną. Poprawa termoizolacyjności budynków spotyka się z aprobatą i entuzjastycznym przyjęciem przez mieszkańców osiedli, ponieważ wpływa na obniżenie kosztów eksploatacji mieszkań. Niestety, jakość rozwiązań kolorystycznych jest dla mieszkańców mniej istotna. Wyboru projektu kolorystyki elewacji dokonują najczęściej pracownicy administracji bez konsultacji z mieszkańcami. Projekty renowacji kolorystycznej odbiegają od oryginalnej, pierwotnej kolorystyki i użytych materiałów wykończeniowych¹. Pod warstwą styropianu giną oryginalne rytmy i podziały elewacji, likwidowane są detale architektoniczne, takie jak gzymsy, mozaiki i malowidła. Na skutek termorenowacji zlikwidowane zostały m.in. oryginalne malowidła i mozaiki wykonane podczas Lubelskich Spotkań Plastycznych w latach 70. ub. w. na elewacjach budynków spółdzielni LSM.

¹ E. Przesmycka, M. Sosnowska, *Housing estates and culture of architecture*, Architectus, 2010, nr 2(28), s. 171–178.



Ryc. 5. Elewacja budynku wielorodzinnego w osiedlu ZOR „Tatry”. Fot. M. Sosnowska 2011

Fig. 5. The facade of the building in a Tatary housing estate



Ryc. 6. Nowa kolorystyka elewacji budynków najstarszej części osiedla ZOR „Tatary”.
Fot. E. Przesmycka 2010

Fig. 6. New colors for facades of buildings in the oldest part of Tatary housing estate

PRZEOBRAŻENIA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ OSIEDLI

Powojenne osiedla mieszkaniowe Lublina pierwotnie były kompleksowo wyposażone w obiekty infrastruktury społecznej. W latach 90. rozpoczął się proces likwidacji szkół podstawowych, część z nich przekształcono w gimnazja. Zmiany demograficzne spowodowały również likwidację osiedlowych przedszkoli i większości żłobków. W ich miejsce pojawiały się usługi komercyjne. Pojawiły się wcześniej nieodnotowane rodzaje działalności, np. filie banków, ubezpieczycieli, przychodnie weterynaryjne, kluby fitness, zakłady kosmetyczne itp.

Obecnie, ze względu na potrzeby mieszkańców osiedli, pojawiają się nowe formy opieki nad małymi dziećmi (kluby malucha, prywatne przedszkola). Są to najczęściej inicjatywy komercyjne, realizowane przez inwestorów prywatnych, często w mieszkaniach osiedlowych lub dawnych pawilonach usługowo-handlowych.

PRZEOBRAŻENIA UKŁADÓW KOMUNIKACJI OSIEDLI

Duże zmiany odnotowano w zakresie terenów komunikacyjnych i towarzyszącej im infrastrukturze. W obrębie osiedli zaczęły pojawiać się nowe stacje benzynowe, parkingi wielopoziomowe. Pojawiło się zjawisko „dogęszczania” wewnątrzosiedlowych parkingów, często kosztem istniejących terenów zieleni.

Szybki rozwój motoryzacji w latach 90. i na początku XXI w. wymusił modernizację wielu ulic, które często były poszerzane kosztem sąsiadujących terenów zieleni i zmieniane na wyższą klasę. Zmiany te nie rozwiązały problemów komunikacji międzyosiedlowej, wręcz przeciwnie – rozdzieliły wiele osiedli tworzących spójność terytorialną. Przemiany te, wywołane zostały brakiem koncepcji wyprowadzenia ruchu tranzytowego poza szybko rozrastające się tereny zurbanizowane.

PODSUMOWANIE

Większość powojennych osiedli Lublina w okresie ich powstawania cechowała spójność urbanistyczno-krajobrazowa, która przez ostatnie 20 lat została bezpowrotnie zatracona, poprzez cząstkowe, niespójne działania rewitalizacyjne. Brak wiążących przepisów prawnych powodował i powoduje nadal tworzenie chaotycznych rozwiązań przestrzennych, które w efekcie mają wpływ na przekształcenia krajobrazowe większości osiedli mieszkaniowych.

PIŚMIENICTWO

- Gnot L., 1987. Nowy Lublin, Osiedla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Lublin.
„Informator LSM”, 2009, nr 60, luty.
- Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ZWCRS, Warszawa 1968.
- Przesmycka E., 2008. Architektura modernizmu, Kraków, Lublin, Otwock, (red. E. Przesmycka), Wyd. Polit. Lubelskiej, Lublin.
- Przesmycka E., 2005. Rewitalizacja przyrodnicza miast – kontynuacja czy dyskontynuacja, Teka Kom. Architektury Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych – Oddz. Lublin PAN, s. 53–59.
- Przesmycka E., Sosnowska M., 2007. Przeobrażenia układów zieleni osiedlowej na przykładzie zespołu im. Adama Mickiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, „Czasopismo Techniczne, Architektura”, Wyd. Polit. Krakowskiej, nr 10, s. 73–75.
- Przesmycka E., Sosnowska M., 2010. Housing estates and culture of architecture, “Architectus”, nr 2(28).
- Sosnowska M., 2008. Modernizm powojenny na przykładzie wybranych lubelskich spółdzielczych osiedli mieszkaniowych z lat 60 i 70 XX wieku, Teka Kom. Architektury Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych – Oddz. Lublin PAN, T. IV B, s. 203–211.
- Sosnowska M., 2009. Problemy przestrzeni komunikacyjnych powojennych osiedli mieszkaniowych Lublina, [w:] Teka Kom. Architektury Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych – Oddz. Lublin PAN, t. 4.

TRANSFORMATIONS OF LUBLIN’S HOUSING ESTATES

Abstract. This paper describes the transformation which since 1989 are residential Lublin formed after World War II. The year 1989 brought a change in the political system, political, economic and social. These changes resulted in new developments within housing estates. Transformation of settlements concern mainly the residential areas and in many cases concern the change their form of use.

Key words: housing estates, Lublin, transformations