

Ewa Trzaskowska, Paweł Adamiec

Zieleń osiedli i inwestycji deweloperskich w Lublinie

Problemy Rozwoju Miast 12/3, 23-30

2015

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Zieleń osiedli i inwestycji deweloperskich w Lublinie

Dr hab. Ewa Trzaskowska, mgr inż. Paweł Adamiec*

Institut Architektury Krajobrazu, Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

**paweladamiec@kul.pl*

Streszczenie. Zasady doboru roślin ozdobnych na terenach inwestycji deweloperskich są wielokrotnie pomijane w piśmiennictwie i nieuwzględniane w praktyce. Często jednak bierze się pod uwagę niedostosowane do tych przestrzeni wytyczne, zaczerpnięte z porad dotyczących kształtowania osiedli spółdzielczych lub ogrodów przydomowych. W wielu przypadkach w gospodarowaniu zielenią wykorzystywane są rozwiązania krótkotrwałe, nieuwzględniające aspektów ekologicznych, estetycznych czy zdrowotnych. Błędne przekonania i niewłaściwe realizacje powodują, że inwestycje deweloperskie stają się obiektami o małej wartości przyrodniczej i wypoczynkowej. W artykule oprócz wskazania konkretnych wytycznych zagospodarowania terenów zieleni osiedli deweloperskich zaproponowano również właściwy dobór gatunkowy roślin. Punktem wyjścia do określenia kierunku zmian służących reorganizacji przestrzeni deweloperskich były diagnozy stanu i funkcjonowania tych inwestycji oraz inwentaryzacje przestrzenne przeprowadzone w Lublinie. Opracowane wskazania mogą stanowić podstawę do kształtowania kolejnych obiektów deweloperskich.

Słowa kluczowe: inwestycje deweloperskie, osiedla spółdzielcze, tereny zieleni, Lublin

Wstęp

Od przeszło 10 lat firmy deweloperskie budują większość jednostek mieszkaniowych w Polsce, odgrywając dużą rolę w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Nowe obiekty powstają pośród istniejącej zabudowy, jako plomby lub na terenach rekultywowanych bądź odrolnionych. Są to przeważnie ogrodzone osiedla, na których występuje ograniczenie udziału terenów pokrytych roślinnością na rzecz tych, które służą celom parkingowym i komunikacyjnym. Dość często takie obiekty pozostają w architektonicznym konflikcie z kontekstem urbanistycznym czy krajobrazowym, stanowiąc pod kątem estetyki mało wartościowe jednostki.

Część autorów podkreśla, że większość problemów dotychczas kojarzonych z osiedlami budowanymi w latach 70. i 80. XX wieku dotyczy również obiektów współczesnych (np. Mendel 2010). Wskazują oni na następujące kwestie: występowanie dużej gęstości zaludnienia i intensywności zabudowy, brak przestrzeni publicznych, niedopasowanie do otoczenia, niska jakość wykończeń oraz brak odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego, kulturalnego, handlowego i parkingowego. Wycichowska (2010) zwraca uwagę na rolę terenów zieleni osiedlowej położonych w najbliższym otoczeniu miejsca zamieszkania, które mają służyć regeneracji sił, poprawie samopoczucia czy rekreacji. Obecnie zauważyć można negatywny wpływ nowych osiedli na system przyrodniczy miast (Solski, Kulesza, Lubiarski, Mackoś-Iwaszko 2014; Trzaskowska, Adamiec 2015) poprzez degradację tworzącej go zieleni (Szulczewska, Giedych 2010; Szulczewska 2015). Lekceważenie przez deweloperów funkcji roślinności oraz nieudane realizacje potwierdzają, że współczesne prywatne blokowiska są przestrzeniami o małej wartości przyrodniczej. Poniższa

ocena roli i funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz wytyczne do kształtowania badanych przestrzeni mogą być pomocne w przygotowaniu strategii rozwojowych na przyszłość.

Cel i metody

Celem przeprowadzonych badań była diagnoza stanu zieleni osiedli deweloperskich w kontekście ładu przestrzennego, zasobów przyrodniczych, użyteczności, atrakcyjności i jakości rozwiązań oraz bezpieczeństwa. Określono występujące tendencje, co pozwoliło na sformułowanie wytycznych mających na celu poprawę funkcji klimatycznej, wypoczynkowej i ekologicznej tych terenów. Opracowano listę roślin, które należy stosować w zieleni inwestycji deweloperskich, aby jak najlepiej mogła spełniać w miastach wiązane z nią funkcje.

W latach 2013–2015 na terenie istniejących w Lublinie deweloperskich inwestycji mieszkaniowych przeprowadzono inwentaryzację dendrologiczną oraz analizę ekspercką. Poszczególne aspekty opracowania opierały się na ocenie ilościowej i jakościowej zieleni, a także analizie elementów wyposażenia przestrzeni. Określono udział procentowy poszczególnych typów roślinności w stosunku do powierzchni obiektu, jak również funkcje pełnione przez nasadzenia oraz ich powiązania przyrodnicze z otoczeniem. W badaniach uwzględniono liczbę, wiek, formę, stan zdrowotny oraz walory estetyczne występujących gatunków. Przebadano 29 obiektów o różnej wielkości i charakterze zagospodarowania. Za odrębne jednostki przyjęto ogrodzone lub nie pojedyncze obiekty oraz zespoły mieszkaniowe jednego dewelopera, inwestycje ogrodzone wspólnym płotem oraz obiekty różnych deweloperów tworzące spójną, wydzieloną całość w przestrzeni. Część wniosków sformułowano na podstawie przeglądu literatury

przedmiotowej oraz porównania wyników badań przeprowadzonych przez autorów na 26 osiedlach spółdzielczych (Adamiec, Trzaskowska 2012; Trzaskowska, Adamiec 2014). W trakcie badań wykonywanych na terenie osiedli i inwestycji deweloperskich przeprowadzono także wywiad środowiskowy.

Wyniki

Deweloperskie projekty mieszkaniowe cechuje duża różnorodność zarówno pod względem charakteru zagospodarowania przestrzeni, jak i wielkości poszczególnych obiektów. Większość lubelskich inwestycji powstaje na małych działkach w centrum miast jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy. Często mają one postać pojedynczych budynków lub niewielkich grup, silnie wyróżniających się spośród otaczającej zabudowy. Zazwyczaj obsługiwane są przez jednego dewelopera i posiadają własne niepełne zaplecze komunikacyjno-infrastrukturalne. Duże osiedla deweloperskie cechuje wyposażenie w pełną infrastrukturę. Tworzone są one na obrzeżach miast lub w klinach zieleni miejskiej. Najczęściej są terenami ogrodzonymi, składającymi się z grupy budynków jednego inwestora lub kilku. Wśród deweloperskich projektów mieszkaniowych Lublina można wyróżnić 4 typy zabudowy (tab. 1).

Duży problem w analizie deweloperskich osiedli mieszkaniowych stanowi nazewnictwo poszczególnych obiektów. Znaczna część inwestycji niezależnie od wielkości, realizowanych funkcji i oferowanych programów zyskała miano „osiedla”. W wielu przypadkach osiedlami, czyli zespołami mieszkalnymi o określonej specyfice (DzU 2003 nr 166, poz. 1612: *Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych*), nazywa się pojedyncze budynki na wygrodzonym terenie, posiadające jedynie minimum wyposażenia komunikacyjnego czy elementów zagospodarowania i infrastruktury. Nie pełnią one większości funkcji typowych dla takich jednostek, a ich charakter bliski jest bardziej pojęciu kolonii funkcjonującej w obrębie osiedla.

W inwestycjach deweloperskich bardzo wyraźne są odwołania do pojęć związanych z naturą. O znaczeniu przyrody dla tożsamości osiedla mogą świadczyć materiały promocyjno-informacyjne. Ekspozuje się w nich przedsięwzięcia pod

hasłem „nawiązania dialogu z otoczeniem”. Przyroda jest obecna także w opisach prezentowanych przez projektantów. Niekiedy wykorzystuje się potencjał istniejących, sąsiednich terenów zieleni – parków lub starszych osiedli mieszkaniowych, „podpinając” nowe inwestycje do ich zasobów. Można stwierdzić, że przyroda stała się jednym z podstawowych elementów strategii marketingowej, który buduje obraz zielonego osiedla jako idealnego miejsca do życia. Związek z zielenią promuje się także w nazewnictwie (np. Ogrody Cyprysowa, Pod kasztanami, Brzozowy Gaj). Krajobraz i przyroda zostają przekształcone w produkt konsumenckiego wyboru (Gądecki 2009). Powstający w dzielnicy Rury w Lublinie zespół budynków należących do różnych deweloperów reklamowany był jako osiedle Norwida. Miało to sugerować łączność z innymi osiedlami Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, posiadającymi swoich patronów wśród polskich pisarzy. Tereny te należą do najbardziej zielonych w Lublinie i posiadają bardzo rozbudowany program użytkowy: wypoczynkowy, rekreacyjny, sportowy i kulturalny. Innym przykładem wykorzystywania atrakcyjnego sąsiedztwa jest Osiedle Marina powstające na obrzeżach miasta. Zyskało ono nazwę od położonych w pobliżu terenów zieleni i ośrodka sportowo-wypoczynkowego „Marina” nad Zalewem Zemborzyckim.

Poprzez wprowadzanie ogrodzeń na terenach deweloperskich podkreśla się ich elitarność. Przeczy to harmonijnemu powiązaniu tych jednostek z otoczeniem i zachowaniu równowagi środowiska. Zupełnie pomijany jest wpływ charakteru osiedla na krajobraz dzielnicy i miasta czy włączenia go w system przyrodniczy Lublina. Często stosowanym zabiegiem w miejscach reprezentatywnych jest tworzenie złudzenia przestrzeni bogatej w zieleń. Odbywa się to poprzez silne zagęszczenie nasadzeń, bez uwzględniania zmiany ich rozmiarów w miarę wzrostu. Jest to działanie krótkotrwałe, skutkujące w niedalekiej przyszłości zamieraniem roślin i utratą ich walorów estetycznych oraz utrudnieniami w komunikacji czy problemami z przerastaniem układów infrastruktury.

Tereny pokryte roślinnością na osiedlach deweloperskich nie zawsze pełnią funkcje biologiczne i hydrologiczne (takie jak tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi zwierząt, zatrzymywanie wód opadowych, podnoszenie wilgotności

Tab. 1. Charakterystyka przebadanych deweloperskich obiektów mieszkaniowych Lublina

Deweloperskie jednostki mieszkaniowe	Liczba przebadanych obiektów	Wielkość terenu w skali miasta	Typ zabudowy	Położenie
Pojedyncze budynki grodzone	8	obszary małej i średniej wielkości	bloki 3-, 4-, 5-piętrowe zabudowa szeregowa układ gniazdowy	centrum miasta duże dzielnice
Pojedyncze budynki niegrodzone	3	obszary małej i średniej wielkości	bloki 3-, 4-, 5-piętrowe zabudowa szeregowa	centrum miasta duże dzielnice
Grupy budynków grodzonych o charakterze osiedlowym	12	obszary średniej i dużej wielkości	bloki 4-, 5-piętrowe zabudowa szeregowa układ blokowy układ grzebieniowy	duże dzielnice obrzeża miasta
Grupy budynków niegrodzonych o charakterze osiedlowym	6	obszary średniej i dużej wielkości	bloki 4-, 5-piętrowe zabudowa szeregowa układ blokowy układ grzebieniowy	duże dzielnice obrzeża miasta

powietrza). Wynika to często z pokrywania zielenią zbyt małych terenów bądź sadzenia jej na powierzchniach nieprzeznaczalnych dla wody (tarasy, garaże). Równocześnie działania te są zgodne z *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, które nakazuje, aby co najmniej 25% powierzchni na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (a więc osiedla mieszkaniowe) urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynną. W przypadku zespołu budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na zabudowę jest mowa o tym, że teren biologicznie czynny powinien zajmować co najmniej 30% powierzchni terenu. Jak zauważają Szulczewska i Giedych (2010), w ostatniej nowelizacji pojawia się problem związany z definiowaniem pojęć „nawierzchnia ziemna” i „naturalna wegetacja”.

Analizując zieleni występującą w obiektach deweloperskich, można stwierdzić, że krajobraz większości osiedli ogranicza się do tzw. wewnętrznych dziedzińców z trawnikami (występowały one w 28 z 29 obiektów), niekiedy placami zabaw, pod którymi lokowane są garaże lub parkingi. Takie rozwiązania pozwalają maksymalnie wykorzystać teren, wprowadzić przepisowe minimum zieleni i ograniczyć liczbę aut na osiedlu. W 8 (28%) obiektach pojawiły się komponowane skalniaki i rabaty, a w 6 (20%) podejmowano próbę urządzenia takich elementów zieleni. Ich obecność nie poprawiała estetyki ani nie polepszała funkcjonowania terenu (np. nie zwiększała różnorodności biologicznej czy liczby siedlisk dla zwierząt). Często spotykane, bo aż w 23 obiektach (79%), były żywopłoty (w tym w 20 przypadkach formowane). Zwrócono uwagę na podnoszące atrakcyjność mieszkań tarasy (w 4 obiektach), które pełnią funkcję przedogródka (3 obiekty), i ogrody zimowe w postaci przeszklonych balkonów połączonych z mieszkaniem, gdzie przez cały rok panuje temperatura pokojowa (1 obiekt). Na ostatnich piętrach pojawiały się także tarasy, a na dachach oranżerie. Trudno obiektywnie ocenić ich liczbę ze względu na utrudnioną dostępność. We wszystkich obiektach istniała możliwość wprowadzenia indywidualnie zaplanowanej zieleni na balkonach, przy czym tylko w 11 obiektach (38%) aranżacje można było uznać za estetyczne, a w ponad połowie nie występowały w ogóle. Na badanych terenach brakowało rozwiązań niestandardowych, takich jak ogrody naturalistyczne i tematyczne (1 obiekt) czy ogrody na dachach i ścianach (zielone ściany i pnącza). Przestrzenie te cechowały się dużym, lecz niestety niewykorzystanym potencjałem lokalizacji roślinności. Szczegółowy stan, jakość, ilość i dobór zieleni na osiedlach i w inwestycjach deweloperskich przedstawiono w tabeli 2.

Nie stwierdzono występowania przesłon z zieleni, przeciwdziałających nieumyślnemu podglądaniu, a kontakt wzrokowy między poszczególnymi mieszkaniami czy blokami nie jest niczym ograniczony. Wyniki wywiadu środowiskowego pokazują, że większość mieszkańców nie widzi problemu w zagęszczonym rozlokowywaniu bloków oraz w braku zieleni zapewniającej intymność.

Stosunkowo niewielkie, a jednocześnie niewystarczające jest wykorzystanie walorów roślin mogących pełnić funkcje inne niż dekoracyjne. Na większości przebadanych terenów zieleni pełniła głównie funkcję estetyczną (55%), reprezenta-

cyjną (48%) i wypoczynkowo-rekreacyjną (34%). Dość rzadko można było zaobserwować świadome wykorzystanie nasadzeń jako elementów mających znaczenie w kształtowaniu więzi społecznych czy izolowaniu od uciążliwości odmiejskich bądź niekorzystnych warunków pogodowych. Nie stwierdzono występowania funkcji produkcyjnej (ogrody ziołowe i społeczne, miniagrofarmy). Ze względu na niewielką ilość i rozmiary zieleni w stosunku do powierzchni działek nie podjęto się oceny udziału funkcji biologicznej i ekonomicznej. Nie stwierdzono jednak obecności żadnych elementów umożliwiających zasiedlanie tych miejsc przez zwierzęta (np. budek, karmników, hoteli dla owadów, roślin pożytkowych).

Niewielu deweloperów decyduje się przed budową na wykorzystanie istniejącej zieleni jako bazy do rozbudowy nasadzeń, lecz automatycznie ją usuwają i wprowadzają nowe formy zieleni. Tylko w 6 obiektach stwierdzono występowanie starych drzew (21%), a w 3 aranżacjach zakomponowanej pierwotnie roślinności (10%). W 21 przypadkach (72%) zaobserwowano wyraźne odcięcie osiedli pod względem przyrodniczym od otaczających terenów. Większość nasadzeń w bardzo niewielkim stopniu wiąże się z sąsiedztwem, i to wyłącznie wizualnie (6 obiektów – 21%), nie pełniąc żadnych funkcji ekologicznych.

Badania terenów deweloperskich wykazały wyraźny brak spójności poszczególnych elementów przestrzeni w zakresie kompozycji (93% – 27 założeń). Na żadnym z analizowanych osiedli nie udało się wyróżnić konkretnego typu kompozycji w zieleni. Większość cechowała się swobodnymi nasadzeniami o dużej przypadkowości układów i form. Jedynym zauważonym elementem świadomego komponowania roślin było stosowanie symetrii, akcentów oraz rytmu (najczęściej w postaci żywopłotów z popularnej tui). Tylko w 3 przypadkach (10%) zieleni posłużyła jako ściany wydzielające wnętrza ogrodowe o różnej funkcji. Nie stwierdzono występowania osi, dominant, otwarcie widokowych kształtowanych nasadzeniami, za to często w związku z ich złym rozmieszczeniem przyjmowały one funkcję elementu dysharmonijnego (w 21 obiektach). Przy 6 obiektach (21%) zaobserwowano układy spontanicznie wykonywane przez mieszkańców, które miały negatywny wpływ na estetykę całości założenia.

Szczegółowa ocena zieleni badanych terenów wykazała powtarzalne cechy dotyczące wszystkich działek. Zarówno w komponowaniu nasadzeń, jak i w doborze roślin przeważały działania przypadkowe. Widoczny był znaczny powierzchniowy udział roślinności krzewiastej (21 obiektów), nasadzonej na dziedzińcach i wzdłuż ciągów komunikacyjnych w swobodnych grupach (13 obiektów) lub żywopłotach. Często, choć na niewielkich powierzchniach występowały rośliny okrytwe i trawniki. Pierwsze w 12 założeniach (41%), drugie – w 27 (93%), ale tylko w 1 przypadku były to trawniki ekstensywne mające wpływ na zwiększenie różnorodności biologicznej środowiska. We wszystkich założeniach (29) pojawiały się pojedyncze drzewa, głównie młode osobniki. Przy 2 obiektach drzewa tworzyły aleje, a przy 4 – szpalery. W doborze roślin widoczny był duży udział roślin liściastych o dekoracyjnych liściach i pędach (18–62%) oraz gatunków egzotycznych (14–48%).

Ocena ogólnego stanu nasadzeń wykazała, że jest on umiarkowany (43%), tylko w 11% bardzo zły. Jednocześnie w 18 za-

Tab. 2. Zieleń osiedli i inwestycji deweloperskich Lublina

Kategoria	Aspekt	Udział procentowy w badanych obiektach
Skalniaki i rabaty	nasadzenia komponowane z bylin i krzewinek	28%
	zaniedbane, przypadkowe nasadzenia	20%
Przedogródki	przy budynkach	15%
	na tarasach	10%
Roślinność na balkonach	estetyczne aranżacje balkonowe	38%
	niska estetyka aranżacji balkonowych	7%
	całkowity brak aranżacji balkonowych	55%
	stosowanie w aranżacjach balkonów krzewów i pnączy	17%
Trawniki	trawniki tradycyjne	93%
	trawniki ekstensywne	3%
Rozwiązanie specyficzne	ogrody tarasowe	14%
	ogólnodostępne patio na dachu	3%
	ogrody wertykalne, pnącza	21%
	ogrody tematyczne	3%
Funkcje zieleni	reprezentacyjna	48%
	wypoczynkowo-rekreacyjna	34%
	izolacyjno-ochronna	24%
	estetyczno-dekoracyjna	55%
	społeczna	10%
Powiązania z systemem przyrodniczym miasta	tereny odcięte komunikacją bądź ogrodzeniami	72%
	powiązania wyłącznie wizualne	21%
	aranżacja zieleni projektowanej z uwzględnieniem zieleni istniejącej	10%
Zieleń wysoka	dojrzałe drzewa	21%
	aleje drzew	7%
	szpalery drzew	14%
	nasadzenia młodych okazów	100%
Zieleń krzewiasta	nasadzenia na dziedzińcach	66%
	nasadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych	86%
	nasadzenia spontanicznie wykonywane przez mieszkańców	21%
	nasadzenia swobodne w grupach	45%
Żywopłoty	gatunki liściaste	48%
	gatunki iglaste	31%
	brak żywopłotów	21%
	formowane	70%
	swobodne	9%
Zieleń niska	rośliny synantropijne	24%
	krzewinki i rośliny okrywowe	41%
	rośliny jednoroczne i dwuletnie	14%
Dobór roślin	kolekcje roślin	10%
	przewaga roślin krzewiastych	72%
	obecność roślin kwitnących	45%
	obecność roślin ozdobnych z liści i pędów	62%
	obecność roślin o jadalnych owocach	21%
	występowanie egzotów	48%
	dobór gatunków właściwy dla inwestycji deweloperskich	10%
Kompozycja zieleni	brak spójności kompozycyjnej	93%
	poprawność kompozycyjna	7%
	układy symetryczne	21%
	stosowanie rytmu	24%
	zielen jako akcent	10%
	zielen budująca wnętrza	10%
	elementy dysharmonijne	72%
Pielęgnacja	zbyt silne przycinanie drzew	24%
	brak cięć pielęgnacyjnych	55%
	widoczne ślady chorób na roślinach	62%
	zaniedbania w zakresie nawożenia	56%
	systematyczne podlewanie roślin	10%
Ogólny stan zieleni	bardzo zły	11%
	liczne zaniedbania	20%
	umiarkowany	43%
	dobry	16%
	bardzo dobry	10%

łozeniach zaobserwowano na roślinach objawy chorób wynikających z niewłaściwej pielęgnacji bądź zasadzenia w nieodpowiednim miejscu. Widoczne były zaniedbania w zakresie nawożenia (16–56%), systematycznego podlewania (3–10%) oraz niewłaściwych cięć pielęgnacyjnych lub ich braku.

W doborze roślin zaobserwowano znaczne ujednoczenie stosowanych gatunków oraz odmian. Najczęściej nasadzano żywotniki, brzozy brodawkowe, klony, wierzby, wiśnie ozdobne, derenie, pięciorniki, berberysy i bluszcz pospolity (tab. 3).

Podsumowanie

Badania zieleni przeprowadzone w obrębie inwestycji deweloperskich Lublina potwierdziły tezę, że są one przestrzeniami o małej wartości przyrodniczej. Natura jest tu traktowana przede wszystkim jako element reprezentacyjny. Brakuje też świadomego modelowania terenu i gospodarowania

nim, opierając się na funkcjach zieleni i właściwych zasadach doboru gatunkowego. Stosowane rozwiązania nie wpływają na tworzenie wysokiej jakości przestrzeni do życia mieszkańców. Zubożenie świata roślinnego i zwierzęcego, brak tłumienia hałasu i usuwania zanieczyszczeń oraz negatywne zmiany w mikroklimacie skutkują wymiernymi stratami zarówno w otoczeniu mieszkańców, jak i w ich zdrowiu. Nieuwzględnianie dostępu do rekreacji oraz niedostatki w zieleni budują środowisko życia, w którym brakuje bodźców wpływających pozytywnie na psychikę i wyobraźnię. Dlatego działania z zakresu kształtowania zieleni na osiedlach mieszkaniowych i w zabudowie wielorodzinnej powinny przebiegać z uwzględnieniem wszystkich funkcji pełnionych przez roślinność.

Problemem osiedli deweloperskich Lublina jest brak zachowania proporcji między powierzchnią terenów zieleni a tych przeznaczonych pod zabudowę. Posiadanie przez mieszkańców tarasów, balkonów i oranżerii nie przynosi oczekiwanych korzyści, kiedy odległość między budynkami jest tak

Tab. 3. Gatunki roślin stosowane na terenach inwestycji deweloperskich w Lublinie

	Drzewa	Krzewy	Pnącza
Rośliny liściaste	brzoza brodawkowata ++	aronia czarna	bluszcz pospolity ++
	buk pospolity	azalie (różne odmiany)	dławisz okrągłolistny
	czeremcha amerykańska	berberys koreański	hortensja pnąca
	dąb czerwony	berberys Thunberga ++	milin amerykański
	dąb szypułkowy	bez czarny	powojnik (różne odmiany)
	dąb bezszypułkowy	budleje	rdestówka Auberta
	głogi (różne gatunki)	bukspan wieczniezielony +	winobluszcz pięciolistkowy +
	grab pospolity	dereń biały ++	winorośl (różne gatunki)
	jabłonie ozdobne +	forsycja pośrednia +	
	jarząż mączny	hortensja bukietowa ++	Krzewinki
	jarząż pospolity +	irga btyszcząca	lawenda wąskolistna
	jesion wyniasty	irga czarna	wrzosy
	katalpa bigoniowata	irga pozioma	wrzośce
	klon jawor	jaśminowiec wonny	
	klon jesionolistny ++	karagana syberyjska	Byliny
	klon pospolity +++	krzewuska cudowna +	goździki
	leszczyna turecka	ligustr pospolity +	hosty
	lipa drobnolistna	lilak pospolity	jęczyczki
	magnolie (różne gatunki) +	migdałek trójklapowy	lawenda
	pigwowiec japoński +	morwa czarna	liliowce
robinia akacjowa	ognik szkartatny	pelargonie	
śliwy ozdobne +	orzech włoski	tawutki	
topola biała	pęcherznica kalinolistna		
topola osika	pięciornik krzewiasty ++		
topola szara +	róże ogrodowe		
wiśnie ozdobne ++	sumak octowiec		
wierzba krucha	śnieguliczka biała		
żylistek szorstki	tamaryszek pięciopręcikowy		
	tawuła japońska		
	tawuła van Houtte'a		
	trzmielina Fortune'a +		
	trzmielina płożąca +		
	wierzba babilońska ++		
	wierzba iwa +		
	złotlin japoński		
Rośliny iglaste	jodła zwyczajna	cis pospolity	
	modrzew europejski	cyprysik (różne gatunki)	
	sosna czarna	jałowiec tuskowaty	
	sosna zwyczajna	jałowiec płożący	
	świerk kłujący	jałowiec pospolity +	
	świerk pospolity +	sosna kosodrzewina +	
	żywotniki (różne gatunki) +++		

Objaśnienia: Częstotliwość występowania: +++ – bardzo często, ++ – często, + – sporadycznie. Pozostałe gatunki występowały pojedynczo

W doborze gatunkowym roślin do osiedli deweloperskich powinno się częściej uwzględniać pnącza (pod względem produktywności tlenu porównywalne z drzewami). Zielone ściany stanowią doskonałą ozdobę i izolację przed deszczem, wiatrem czy zanieczyszczeniami. Jest to również forma zieleni przyciągająca różne gatunki pożytecznych zwierząt. Stosowanie pnączy lub ogrodów wertykalnych w dużym stopniu wpływa na zmiękczenie przestrzeni blokowskiej, nadając im mniej formalny charakter. Mogą one także stanowić estetyczną osłonę wiat śmietnikowych.

Na terenach osiedli deweloperskich należy przede wszystkim stosować krzewy liściaste, uzupełniane o byliny. Stosowanie iglaków wiąże się z ryzykiem kradzieży oraz ich większą podatnością na choroby i złą pielęgnację. Rośliny liściaste posiadające dużą gamę kolorów, form i rozmiarów są odporniejsze na warunki miejskie oraz stanowią bogatszą bazę siedliskową dla zwierząt (np. kuliste formy klonów). Warto zachować przewagę roślin rodzimych, szybciej odbudowujących szkielet ekologiczny (tab. 4). Gatunki obce można sto-

sować wybiórczo do podkreślania rangi miejsca, wyodrębniania poszczególnych przestrzeni czy uatrakcyjniania istniejących układów. Należy również rozważyć możliwość wykorzystania roślin okrywowych, łąk kwiatnych czy trawników ekstensywnych na terenach przeznaczonych na tradycyjne trawniki, gdzie warstwa podłoża jest płytka. Pozwala to na stworzenie nisz ekologicznych dla bezkręgowców, małych ptaków i ssaków.

Ważne w trakcie tworzenia omawianych inwestycji jest wykorzystanie istniejącej zieleni oraz łączenie tych układów z nowymi nasadzeniami w celu zapewnienia większej stabilności ekologicznej oraz powiązań z systemem przyrodniczym miasta. Uwzględniane powinny być także podstawowe zasady kształtowania zieleni takie jak grupowanie roślin w płyty („efekt barwnej plamy” oraz umocnienie funkcji ekologicznej), branie pod uwagę zmienności sezonowej, wielkościowej i sukcesyjnej roślin w celu podnoszenia atrakcyjności przestrzeni, unikanie ujednolicania krajobrazu, nadawanie znaczenia i rangi przestrzeni oraz jej porządkowanie poprzez działanie rozmiarem roślin, rytmem oraz doбором gatunkowym.

Literatura

- Adamiec P., Trzaskowska E., 2012, *Diagnoza stanu zieleni osiedlowej miasta Lublina*, Problemy Rozwoju Miast, 2, 40–52.
- Bugała W., 1991, *Drzewa i krzewy*, Powszechnie Wydawnictwo Rolnicze i Leśne, Warszawa.
- Chojnacka M., Wilkaniec A., 2011, *Rośliny do ciasnych przestrzeni miejskich i ogrodów na dachach*, [w:] M.E. Drozdek (red.), *Rośliny do zadań specjalnych*, Oficyna Wydawnicza Państwowej Szkoły Zawodowej w Sulechowie, Sulechów–Kalsk, 193–206.
- Gawłowska A., 2010, *Droga do osiedlowego przedszkola i szkoły jako miejsce edukacji dzieci i dorosłych*, [w:] M. Kosmala (red.), *Zieleń osiedlowa – stan obecny i wskazania do poprawy*, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Oddział Toruń, Toruń, 111–126.
- Gądecki J., 2009, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Monografie Fundacji na rzecz Nauki Polskiej, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Mendel M., 2010, *Nowe bloki – stare problemy. Koncepcje deweloperskie w kształtowaniu osiedli mieszkaniowych w Warszawie w latach 2004–2009*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 141–150.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Solski M., Kulesza P., Lubiarski M., Mackoś-Iwaszko E., 2014, *Degradacja wąwozów w Lublinie poprzez zabudowę deweloperską*, [w:] E. Trzaskowska (red.), *Wąwozy i suche doliny Lublina. Potencjał i zagrożenia*, Urząd Miasta Lublina, 82–95.
- Szulczewska B. (red.), 2015, *Osiedle mieszkaniowe w strukturze przyrodniczej miasta*, Wydawnictwo Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, Warszawa.
- Szulczewska B., Giedych R., 2010, *Ekologiczno-przestrzenne wskaźniki stosowane w planowaniu i projektowaniu terenów osiedli mieszkaniowych*, [w:] M. Kosmala (red.), *Zieleń osiedlowa – stan obecny i wskazania do poprawy*, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Oddział Toruń, Toruń, 181–192.
- Trzaskowska E., Adamiec P., 2014, *Przemiany w obrębie zabudowy wielorodzinnej*, [w:] Z. Gotfalski (red.), *Osiedla mieszkaniowe po dwudziestu dwóch latach transformacji. Konferencja w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (24.04.2013)*, Wydawnictwo Dom, Warszawa, 51–60.
- Trzaskowska E., Adamiec P., 2015, *Zieleń osiedli mieszkaniowych i zabudowy wielorodzinnej w strukturze ekologicznej Lublina*, [w:] E. Trzaskowska, P. Adamiec (red.), *Krajobrazy Lublina – osiedla mieszkaniowe*, Wydawnictwo Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego (w druku).
- Wycichowska B., 2010, *Wytyczne do programu działania na rzecz poprawy estetyki i funkcjonalności zieleni osiedlowej w Łodzi*, [w:] M. Kosmala (red.), *Zieleń osiedlowa – stan obecny i wskazania do poprawy*, Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych, Oddział Toruń, Toruń, 181–193.
- Zimny H., 2006, *Ekologiczna ocena stanu środowiska. Bioindykacja i biomonitoring*, Agencja Reklamowo-Wydawnicza Arkadiusz Grzegorzczak, Warszawa–Stare Babice.

Greenery at housing estates and development investments in Lublin

Dr hab. Ewa Trzaskowska, mgr inż. Paweł Adamiec*

Instytut Architektury Krajobrazu, Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II

** paweladamiec@kul.pl*

Abstract

The principles of ornamental plants' selection on development investments are frequently overlooked in the literature and disregarded in practice. Often the inadequate guidelines drawn from cooperative housing or home gardens are taken into account. In many cases, short-term solutions, which did not take into account environmental, aesthetic or health aspects, were implemented in the process of greenery management. Misconceptions and inappropriate realisation lead to the situation that

development investments have become objects of low natural and recreational value. The article not only indicates specific guidelines for green areas in housing estate but also suggests the proper selection of plants. The spatial inventory and analyses of the condition and functioning of these investments in Lublin were the basis for determining the direction of changes that apply to the process of reorganisation of development areas.

Key words

development investments, housing estates, green areas, Lublin