



**Osiedla domów  
jednorodzinnych Lublina  
z okresu PRL**  
Koncepcje, realizacja, eksploatacja

Michał Dmitruk



Wydział Budownictwa i Architektury  
POLITECHNIKA LUBELSKA

# Osiedla domów jednorodzinnych Lublina z okresu PRL

Koncepcje, realizacja, eksploatacja

Michał Dmitruk



WYDAWNICTWO  
POLITECHNIKI  
LUBELSKIEJ

Lublin 2024

## MONOGRAFIE

### **Rada Naukowa Wydawnictwa Politechniki Lubelskiej**

#### **Przewodnicząca:**

Agnieszka RZEPKA

#### **Dyrektor CINT:**

Katarzyna WEINPER

#### **Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej:**

Magdalena CHOŁOJCZYK

Karolina FAMULSKA-CIESIELSKA

Jarosław GAJDA

Anna KOŁTUNOWSKA

Katarzyna PEŁKA-SMĘTEK

Anna STROJEK

#### **Przedstawiciele Dyscyplin Naukowych Politechniki Lubelskiej:**

Marzenna DUDZIŃSKA

Małgorzata FRANUS

Arkadiusz GOLA

Paweł KARCZMAREK

Beata KOWALSKA

Anna KUCZMASZEWSKA

Jarosław LATAJSKI

Tomasz LIPECKI

Zbigniew ŁAGODOWSKI

Joanna PAWŁAT

Lucjan PAWŁOWSKI

Natalia PRZESMYCKA

Magdalena RZEMIENIAK

Mariusz ŚNIADKOWSKI

#### **Przedstawiciele honorowi:**

Zhihong CAO, Chiny

Miroslav GEJDOŠ, Słowacja

Karol HENSEL, Słowacja

Hrvoje KOZMAR, Chorwacja

Frantisek KRCMA, Czechy

Sergio Lujan MORA, Hiszpania

Dilbar MUKHAMEDOVA, Uzbekistan

Sirgii PAWŁOW, Ukraina

Natalia SAVINA, Ukraina

Natia SHENGELIA, Gruzja

Daniele ZULLI, Włochy



*Składam serdeczne podziękowania  
dla Pani Profesor, dr hab. inż. arch. Magdaleny Belof  
za nieocenione wsparcie i pomoc przy pisaniu niniejszej pracy.*

*Dziękuję Pani Profesor, dr hab. inż. arch. Natalii Przesmyckiej  
za pomoc merytoryczną i cierpliwość.*

*Dziękuję moim Rodzicom  
za bezgraniczną wiarę we mnie.*

## RECENZENT:

dr hab. inż. arch. **Joanna Jabłońska**, prof. PWr, Politechnika Wrocławska

## AUTOR:

dr inż. arch. **Michał Dmitruk**, ORCID: 0000-0002-6368-4206,  
Politechnika Lubelska – ROR: <https://ror.org/024zjzd49>

Monografia powstała na podstawie rozprawy doktorskiej dr. inż. Michała Dmitruka pt. *Osiedla domów jednorodzinnych Lublina z okresu PRL. Koncepcje, realizacja, eksploatacja*, napisanej pod kierunkiem dr hab. inż. arch. Magdaleny Belof, prof. PWr oraz dr hab. inż. arch. Natalii Przesmyckiej, prof. PL (promotor pomocniczy), obronionej w 2022 r. na Politechnice Wrocławskiej.

Redaktor prowadzący: Karolina Famulska-Ciesielska

Korekta językowa: Anna Kołtunowska

Skład i łamanie: Piotr Zawada

Korekta techniczna: Łukasz Maj

Jeśli nie wskazano źródła ilustracji, stanowi ona opracowanie własne autora.

Publikacja wydana za zgodą **Rektora Politechniki Lubelskiej**

**ISBN:** 978-83-7947-609-1 (wersja drukowana)  
**ISBN:** 978-83-7947-610-7 (wersja elektroniczna)  
**DOI:** 10.35784/9788379476107  
**Wydawca:** Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej  
www.wpl.pollub.pl  
ul. Nadbystrzycka 36C, 20-618 Lublin  
tel. (81) 538-46-59



WYDAWNICTWO  
POLITECHNIKI  
LUBELSKIEJ

Książka udostępniona jest na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa – na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0)  
**Nakład:** 50 egz.

# Spis treści

|                                                                                                                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CZĘŚĆ I .....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>11</b> |
| <b>1. Wstęp.....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>11</b> |
| 1.1. Wprowadzenie.....                                                                                                                                                                                   | 11        |
| 1.2. Uzasadnienie wyboru tematu .....                                                                                                                                                                    | 12        |
| 1.3. Cel pracy.....                                                                                                                                                                                      | 13        |
| 1.4. Hipotezy pracy.....                                                                                                                                                                                 | 13        |
| 1.5. Zakres pracy.....                                                                                                                                                                                   | 14        |
| 1.6. Struktura pracy .....                                                                                                                                                                               | 17        |
| 1.7. Metody badawcze .....                                                                                                                                                                               | 18        |
| 1.8. Stan badań .....                                                                                                                                                                                    | 19        |
| 1.8.1. Teorie i wzorce urbanistyczne, kształtujące XX-wieczne<br>osiedla domów jednorodzinnych w Polsce, ze szczególnym<br>uwzględnieniem Lublina. ....                                                  | 20        |
| 1.8.2. Zagadnienia ideologiczne, socjologiczne, prawne i gospodarcze,<br>dotyczące urbanistyki, architektury i budownictwa w okresie PRL,<br>ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy jednorodzinnej. .... | 21        |
| 1.8.3. Historia rozwoju przestrzennego Lublina, w tym w szczególności<br>zagadnienia dotyczące rozwoju osiedli i obiektów budownictwa<br>jednorodzinne .....                                             | 22        |
| <b>CZĘŚĆ II. Tło teoretyczne.....</b>                                                                                                                                                                    | <b>25</b> |
| <b>2. Kontekst polityczny i uwarunkowania instytucjonalno-prawne<br/>    powstawania lubelskich osiedli domów jednorodzinnych z okresu PRL .....</b>                                                     | <b>25</b> |
| 2.1. Wprowadzenie – lata powojenne w Polsce i realia polityczne PRL.....                                                                                                                                 | 25        |
| 2.2. Normatywy urbanistyczne a zagadnienia zabudowy jednorodzinnej.....                                                                                                                                  | 27        |

|                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3. Typizacja architektury .....                                                                                                                                                      | 29        |
| 2.3.1. Charakterystyka ogólna .....                                                                                                                                                    | 29        |
| 2.3.2. Domy typowe – „kostka polska” .....                                                                                                                                             | 31        |
| 2.3.3. Domy prefabrykowane .....                                                                                                                                                       | 34        |
| 2.4. Praca architekta .....                                                                                                                                                            | 35        |
| 2.5. Ideologia i propaganda .....                                                                                                                                                      | 36        |
| 2.6. Osiedla doby PRL obecnie – trendy przekształceń .....                                                                                                                             | 37        |
| <b>3. Osiedla zabudowy jednorodzinnej w rozwoju urbanistycznym Lublina. ....</b>                                                                                                       | <b>39</b> |
| 3.1. Rozwój zabudowy mieszkaniowej w Lublinie – szkic historyczny .....                                                                                                                | 39        |
| 3.2. Plan Wielkiego Miasta Lublina a osiedla zabudowy jednorodzinnej .....                                                                                                             | 40        |
| 3.3. Plany rozwojowe Lublina z okresu PRL a osiedla zabudowy<br>jednorodzinnej .....                                                                                                   | 42        |
| 3.3.1. Wprowadzenie – lata powojenne / okres stalinizmu .....                                                                                                                          | 42        |
| 3.3.2. Urbanistyka Lublina w początkowych latach PRL – Ogólny Plan<br>Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1954 roku .....                                                 | 42        |
| 3.3.3. Początki kształtowania się współczesnego układu urbanistycznego<br>Lublina – Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta<br>Lublina z 1959 roku .....                    | 44        |
| 3.3.4. Wpływ uwarunkowań gospodarczych lat 60–80. XX wieku na<br>rozwój urbanistyki Lublina – Ogólny Plan Zagospodarowania<br>Przestrzennego miasta Lublina z 1969 i z 1986 roku ..... | 46        |
| <b>CZĘŚĆ III. Badania .....</b>                                                                                                                                                        | <b>49</b> |
| <b>4. Charakterystyka badanych osiedli. ....</b>                                                                                                                                       | <b>49</b> |
| 4.1. Osiedle domów Towarzystwa Osiedli Robotniczych – dzielnica<br>Czechów Południowy .....                                                                                            | 49        |
| 4.1.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                                                                                          | 49        |
| 4.1.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                                                                                | 50        |
| 4.1.3. Architektura .....                                                                                                                                                              | 55        |
| 4.1.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                                                                                          | 57        |
| 4.2. Osiedle domów – dzielnica Dziesiąta .....                                                                                                                                         | 58        |
| 4.2.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                                                                                          | 58        |
| 4.2.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                                                                                | 61        |
| 4.2.3. Architektura .....                                                                                                                                                              | 65        |
| 4.2.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                                                                                          | 68        |

|                                                                                                                          |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.3. Osiedle domów – dzielnica Konstantynów .....                                                                        | 71  |
| 4.3.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 71  |
| 4.3.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 72  |
| 4.3.3. Architektura .....                                                                                                | 77  |
| 4.3.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 79  |
| 4.4. Osiedla zabudowy jednorodzinnej – dzielnica Kośminek .....                                                          | 82  |
| 4.4.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 82  |
| 4.4.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 84  |
| 4.4.3. Architektura .....                                                                                                | 90  |
| 4.4.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 93  |
| 4.5. Osiedle Piastowskie – Dzielnica Rury .....                                                                          | 96  |
| 4.5.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 96  |
| 4.5.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 98  |
| 4.5.3. Architektura .....                                                                                                | 101 |
| 4.5.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 104 |
| 4.6. Osiedle domów – dzielnica Ponikwoda .....                                                                           | 106 |
| 4.6.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 106 |
| 4.6.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 108 |
| 4.6.3. Architektura .....                                                                                                | 114 |
| 4.6.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 115 |
| 4.7. Osiedla zabudowy jednorodzinnej – dzielnice Sławin i Sławinek .....                                                 | 118 |
| 4.7.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 118 |
| 4.7.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 123 |
| 4.7.3. Architektura .....                                                                                                | 128 |
| 4.7.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 131 |
| 4.8. Osiedla zabudowy jednorodzinnej – dzielnice Węglin Północny<br>(cz. wschodnia) i Węglin Południowy (os. Świt) ..... | 135 |
| 4.8.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 135 |
| 4.8.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 136 |
| 4.8.3. Architektura .....                                                                                                | 142 |
| 4.8.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 144 |
| 4.9. Dzielnica Wrotków – osiedle domów jednorodzinnych .....                                                             | 148 |
| 4.9.1. Informacje ogólne – wprowadzenie .....                                                                            | 148 |
| 4.9.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia .....                                                                  | 150 |
| 4.9.3. Architektura .....                                                                                                | 153 |
| 4.9.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia .....                                                                            | 155 |



|                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>5. Osiedla Lublina w kontekście wskaźników urbanistycznych. ....</b>                                   | <b>156</b> |
| 5.1. Wprowadzenie. ....                                                                                   | 156        |
| 5.2. Podstawowe wskaźniki urbanistyczne. ....                                                             | 158        |
| 5.2.1. Typy zabudowy jednorodzinnej ....                                                                  | 158        |
| 5.2.2. Liczba kondygnacji mieszkalnych. ....                                                              | 159        |
| 5.2.3. Powierzchnia zabudowy. ....                                                                        | 161        |
| 5.2.4. Intensywność zabudowy. ....                                                                        | 168        |
| 5.3. Analiza zaplecza usługowo-handlowego i przestrzeni rekreacyjnych osiedli ....                        | 170        |
| 5.3.1. Handel i usługi drobne ....                                                                        | 170        |
| 5.3.2. Oświata i edukacja. ....                                                                           | 173        |
| 5.3.3. Opieka zdrowotna ....                                                                              | 176        |
| 5.3.4. Tereny zielone i rekreacyjne. ....                                                                 | 179        |
| 5.4. Analiza połączeń komunikacyjnych badanych osiedli ....                                               | 181        |
| 5.4.1. Dostęp do strefy śródmiejskiej ....                                                                | 181        |
| 5.4.2. Wewnętrzna siatka ulic. ....                                                                       | 182        |
| 5.4.3. Miejsca parkingowe i postojowe. ....                                                               | 184        |
| 5.4.4. Ścieżki i stacje rowerowe ....                                                                     | 186        |
| 5.4.5. Transport publiczny ....                                                                           | 188        |
| 5.4.6. Odległości osiedli od węzłów komunikacyjnych ....                                                  | 191        |
| 5.5. Ranking osiedli na bazie zebranych parametrów urbanistycznych ....                                   | 193        |
| 5.6. Badania atrakcyjności osiedli w opinii mieszkańców i rynku nieruchomości. ....                       | 196        |
| 5.6.1. Studium poziomu zadowolenia z miejsca zamieszkania wg mieszkańców lubelskich osiedli. ....         | 196        |
| 5.6.2. Analiza cen rynkowych nieruchomości wraz z domami jednorodzinnymi w poszczególnych osiedlach. .... | 200        |
| 5.7. Wpływ badanych czynników na atrakcyjność osiedleńczą – porównanie ....                               | 201        |
| 5.8. Osiedla PRL a współczesne osiedla zabudowy jednorodzinnej – próba oceny porównawczej. ....           | 205        |

|                                                                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CZĘŚĆ IV. Podsumowanie .....</b>                                                                                                                                  | <b>208</b> |
| <b>6. Wnioski końcowe .....</b>                                                                                                                                      | <b>208</b> |
| 6.1. Powojenne osiedla zabudowy jednorodzinnej w dzisiejszym układzie<br>przestrzennym Lublina. ....                                                                 | 208        |
| 6.2. Charakterystyka i stopień przekształceń przestrzennych .....                                                                                                    | 209        |
| 6.3. Osiedla zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL jako pożądana<br>przestrzeń życia w ocenie mieszkańców Lublina .....                                               | 211        |
| 6.4. Uniformizacja rozwiązań a charakter zabudowy. ....                                                                                                              | 212        |
| 6.5. Pożądane przekształcenia a ochrona wartości architektury i urbanistyki<br>lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL – wnioski<br>i wytyczne ..... | 213        |
| 6.6. Podsumowanie. ....                                                                                                                                              | 216        |
| 6.7. Summary. ....                                                                                                                                                   | 216        |
| <b>Bibliografia. ....</b>                                                                                                                                            | <b>218</b> |
| <b>Streszczenie .....</b>                                                                                                                                            | <b>228</b> |
| <b>Abstract. ....</b>                                                                                                                                                | <b>230</b> |



# CZĘŚĆ I

## 1. Wstęp

### 1.1. Wprowadzenie

Lublin jest miastem z bogatą topografią, którą tworzą liczne wzgórza i suche doliny rzeczne. Jest to czynnik kształtujący rozwój budownictwa mieszkaniowego w formie osiedli i kolonii domów jednorodzinnych, które – ze względu na ich niewielką skalę i ekstensywny charakter zabudowy – łatwiej było dostosować do zastanych warunków naturalnych. Zabudowa na terenie dzisiejszego miasta powstawała od VI wieku. Na przestrzeni lat naprzemiennie miasto rozwijało się<sup>1</sup> i podupadało<sup>2</sup>. Naturalny rozwój Lublina postępował w kierunku zachodnim, zajmując kolejne grzbiety wzgórz.

Najintensywniejszy rozwój miasta, zarówno pod względem demograficznym, jak i zajmowanej powierzchni, przypadał na lata 1952–1989, stanowiące ramy czasowe niniejszego opracowania. Wzmożony rozwój przemysłu<sup>3</sup> i powołanie do życia lubelskich uniwersytetów<sup>4</sup>, przyczyniły się do znacznego napływu ludności, zarówno do regionu, jak i samego miasta.

Od roku 1952 do roku 1989 liczba mieszkańców powiększyła się niemalże trzykrotnie (z ok. 120 tys. do ok. 350 tys.)<sup>5</sup>, podobnie jak powierzchnia zajmowanego terenu w granicach administracyjnych (z ok. 43,7 km<sup>2</sup> do 147,5 km<sup>2</sup>) [44, s. 309]. Wiązało się to z koniecznością rozbudowy miasta o dzielnice mieszkaniowe o różnych typach budynków mieszkalnych.

---

1 Jako miasto położone na szlaku handlowym znad Morza Czarnego, w kierunku Europy Zachodniej.

2 Za sprawą wojen ze Szwedami, najazdów kozackich i tatarskich, a także epidemii, m.in. dżumy w 1630 roku.

3 Fabryka Samochodów Ciężarowych, Lubelska Fabryka Wag, Zakłady Lotnicze w Świdniku i inne.

4 Wznawiający w 1944 r. działalność Katolicki Uniwersytet Lubelski (daw. Uniwersytet Lubelski), Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, Uniwersytet Przyrodniczy (daw. Akademia Rolnicza), Uniwersytet Medyczny (daw. Akademia Medyczna), Politechnika Lubelska (daw. Wyższa Szkoła Inżynierska).

5 Dane demograficzne, BIP Urząd Miasta Lublin. Stan na dzień 17.08.2016.

Obecnie większość osiedli mieszkaniowych Lublina stanowią zespoły wielorodzinne, które w okresie PRL<sup>6</sup> były intensywnie rozwijane na terenie całego kraju i według ówczesnych założeń miały zaspokoić podstawowe potrzeby bytowe mieszkańców. Jednak zabudowa jednorodzinna w tym okresie również była rozwijana i obecnie stanowi istotną część struktury mieszkaniowej miasta. W latach 1952–1989 powstało 7 nowych dużych osiedli domów jednorodzinnych, a kolejne 5 z rodowodem z okresu przedwojennego uległo rozbudowie i reorganizacji.

Obecnie, po kilkudziesięciu latach istnienia, lubelskie osiedla z okresu PRL nadal sprawnie funkcjonują, jednakże w ich przestrzeni i w architekturze poszczególnych budynków nastąpiły liczne przeobrażenia. Niektóre ze zmian w obszarze badanych osiedli następują z zachowaniem pierwotnych założeń planistycznych oraz z poszanowaniem charakteru zabudowy. Większość z nich jednak prowadzona jest bez odpowiedniej kontroli, która mogłaby stanowić podstawę ochrony najcenniejszych walorów architektonicznych i urbanistycznych.

W kilku przypadkach założenia kompozycyjne pierwotnych planów dzielnic (np. dz. Dziesiąta) mogą okazać się już nie do zachowania. Wynika to w dużej mierze z braku kompletnych opracowań naukowych, które pomogłyby zrozumieć uwarunkowania ich powstania i przyjęte rozwiązania projektowe, dając podstawę do nakreślenia właściwych kierunków rozwoju.

## 1.2. Uzasadnienie wyboru tematu

W Polsce w okresie PRL rozwijało się głównie budownictwo wielorodzinne, w oparciu o rygorystyczne normatywy urbanistyczne, regulujące stopień wyposażenia osiedli w obiekty usługowe, wspólne przestrzenie zielone itp., natomiast założenia urbanistyczne osiedli zabudowy jednorodzinnej badanego okresu często nie wykraczały daleko poza sporządzenie planów parcelacyjnych. Obowiązujący normatyw urbanistyczny dla niskiego budownictwa mieszkaniowego [157] określał praktycznie jedynie wielkości działek budowlanych i głównie według niego, często w sposób czysto geometryczny, wytyczane były układy planowanych osiedli domów jednorodzinnych. Bardzo rzadko można trafić na dokumentację projektową, ukazującą koncept oraz szczegółowe rozwiązania przestrzenne takich osiedli. W przypadku Lublina istnieją dokumenty nakreślające idee projektowe powstania osiedli, których realizację rozpoczęto w okresie przed II wojną światową, natomiast realizacje powojenne nie posiadają dokumentacji szczegółowo wyjaśniającej ich założenia urbanistyczne.

Pomimo istniejącej, relatywnie bogatej literatury naukowej, dotyczącej rozwoju urbanistycznego miasta jako całości, lubelskie osiedla zabudowy jednorodzinnej nie doczekały się dotychczas szczegółowego opracowania. Niniejsza praca ma na celu uzupełnienie tej luki, co pomoże zrozumieć ówczesne decyzje planistyczne i architektoniczne oraz dostarczyć niezbędnych informacji dla obecnych i przyszłych procesów rewitalizacyjnych. Wybór okresu PRL jako ram czasowych dla prowadzonych badań wynika z faktu, że był to czas najintensywniejszego rozwoju miasta, w którym powstała największa ilość domów jednorodzinnych, a zakres prowadzonych inwestycji budowlanych przekraczał poziom dzisiejszy. Badane osiedla w dużej mierze stanowią jednolite pod względem urbanistycznym i architektonicznym zespoły, gdzie przyjęte rozwiązania projektowe można oceniać całościowo.

---

6 Lata 1952–1989.

### 1.3. Cel pracy

Podstawowymi celami poznawczymi niniejszej pracy są:

- rozpoznanie, przeanalizowanie i usystematyzowanie wiedzy na temat założeń urbanistycznych i rozwiązań architektonicznych osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina z okresu PRL, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu ówczesnych uwarunkowań prawnych, politycznych, ideologicznych i społecznych na ostateczną formę badanych osiedli;
- rozpoznanie uwarunkowań i ocena przekształceń architektonicznych i urbanistycznych lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej zarówno pod kątem zachowania wartościowych rozwiązań, jak też ich wpływu na obecną funkcjonalność (wewnętrzną i w szerszej w strukturze miasta) oraz na poziom jakości życia mieszkańców.

Sformułowano także cel dodatkowy o charakterze praktycznym, którym jest:

- identyfikacja przesłanek i rozpoznanie najważniejszych potrzeb dla procesów przekształceń i rewitalizacji lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej.

Realizacja powyższych celów pozwoli na uzupełnienie luki badawczej dotyczącej rozwoju urbanistycznego Lublina, a także wzbogaci relatywnie skromną bazę naukową na temat osiedli budownictwa jednorodzinnego z okresu PRL. Osiągnięcie celu praktycznego pozwoli na dostarczenie administracji samorządowej, mieszkańcom, inwestorom i innym podmiotom aktywnym w procesie rozwoju urbanistycznego Lublina, praktycznej wiedzy na temat istotnych obszarów miasta, co będzie pomocne w przyszłości w ustalaniu kierunków rozwoju, modernizacji, podejmowaniu działań inwestycyjnych i wdrażaniu czytelnich zasad polityki przestrzennej.

### 1.4. Hipotezy pracy

Dla niniejszej pracy sformułowano następujące hipotezy ukierunkowujące badania:

1. Wprowadzona ustawowo uniformizacja rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych w okresie PRL w znacznym stopniu wpłynęła na koncepcje projektowe i charakter przestrzenny badanych osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina.
2. Pomimo ograniczeń systemowych w badanym okresie zaobserwować można innowacyjne rozwiązania i rozwój myśli architektonicznej i urbanistycznej w zakresie projektowania osiedli zabudowy jednorodzinnej.

Obserwacja lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej pozwala stwierdzić, że rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne, stosowane w badanych osiedlach, a także ich przeobrażenia (dogęszczania zabudowy, wtórne parcelacje) w ostatnich dekadach, w dużym stopniu przyczyniły się do wyparcia elementów rodzimej, tradycyjnej zabudowy jednorodzinnej z terenów Lublina, a także zaburzyły pierwotne założenia funkcjonalne i kompozycyjne.

Stała się ona podstawą dla wprowadzenia kolejnej hipotezy:

- 3. Zaburzenie pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego zakłóciło możliwość harmonijnego rozwoju tych dzielnic, przez co wpłynęło na zmianę standardu zamieszkiwania.<sup>7</sup>**

Pomimo powyższego, badania socjologiczne prowadzone w ostatnich latach, a także struktura cen nieruchomości wskazują, że osiedla zabudowy jednorodzinnej Lublina, powstałe bądź rozwijane w okresie PRL, pozostają pożądanym przez mieszkańców miejscem zamieszkania. Jednak aby pozostały (lub stały się) dobrze funkcjonującą strukturą miejską, konieczne są działania interwencyjne. W tym kontekście sformułowano także hipotezę dodatkową:

- 4. Poprawa standardów funkcjonalno-przestrzennych dzielnic zabudowy jednorodzinnej oraz ochrona najcenniejszych wartości dziedzictwa architektury i urbanistyki okresu PRL są wciąż możliwe. W tym celu należy podjąć systemowe i innowacyjne działania nakierowane na rewitalizację tych dzielnic.**

## 1.5. Zakres pracy

### Zakres problemowy

Przedmiotem badań prezentowanych w niniejszej pracy są pierwotne założenia oraz przekształcenia urbanistyczne i architektoniczne lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej, których główny rozwój przypadał na drugą połowę XX wieku, w szczególności na lata 70. i 80. Część z nich ma swój rodowód w okresie przed II wojną światową, pozostałe to osiedla powojenne. Powstawały one zarówno wysiłkiem miejskich spółdzielni i kooperatyw budowlanych, jak i w ramach prywatnych inwestycji. W niniejszej pracy przedstawiono uwarunkowania historyczne, prawne, polityczne i społeczno-ekonomiczne powstawania wspomnianych osiedli. Scharakteryzowano także czynniki topograficzne i infrastrukturalne ich lokalizacji. Podjęto próbę odpowiedzi na pytanie: jak powyższe czynniki wpłynęły na układy urbanistyczne osiedli i formę architektoniczną domów. W badanych osiedlach przeanalizowano także poziom przeobrażeń architektonicznych i urbanistycznych, powstałych zarówno w okresie PRL, jak i po transformacji ustrojowej oraz podjęto próbę skonfrontowania otrzymanych wyników z poziomem zadowolenia mieszkańców badanych osiedli z ich przestrzeni życiowej. Wyniki analiz mogą wskazywać na wpływ rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych na jakość i standard warunków życiowych.

---

<sup>7</sup> Na potrzeby niniejszej pracy standard zamieszkiwania mierzony jest przy pomocy wskaźników urbanistycznych, opisanych i analizowanych w rozdziale 5.

## Zakres terytorialny

Zakres przestrzenny pracy obejmuje w ujęciu ogólnym obszar miasta Lublina, natomiast badania szczegółowe przeprowadzono w grupie reprezentatywnych zespołów zabudowy jednorodzinnej:

- osiedla rozwijane głównie w okresie PRL: Dziesiąta, Konstantynów, Kośminek (część wschodnia), Osiedle Piastowskie (Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa – LSM – Rury), Osiedle TOR (Towarzystwo Osiedli Robotniczych – Czechów Południowy), Ponikwoda, Sławin, Sławinek, Stary Wrotków (Wrotków), Węglin Południowy, Węglin Północny (część wschodnia);
- jedno współczesne osiedle – zachodni fragment dzielnicy Węglin Północny – w celu dokonania analizy porównawczej i zestawienia wyników badań uzyskanych dla osiedli budowanych w okresie PRL i tych realizowanych współcześnie;
- jedno osiedle, którego rozwój przypadał na lata przed II wojną światową, z kolei w okresie PRL postępowała jego degradacja społeczna, techniczna i funkcjonalna. Jest to zachodnia, poprzemysłowa część dzielnicy Kośminek.

Łącznie przeanalizowanych pod kątem architektonicznym i urbanistycznym zostało 13 osiedli domów jednorodzinnych Lublina (11 powstałych lub rozwijanych w okresie PRL, 1 przedwojenne i 1 rozwijane współcześnie).

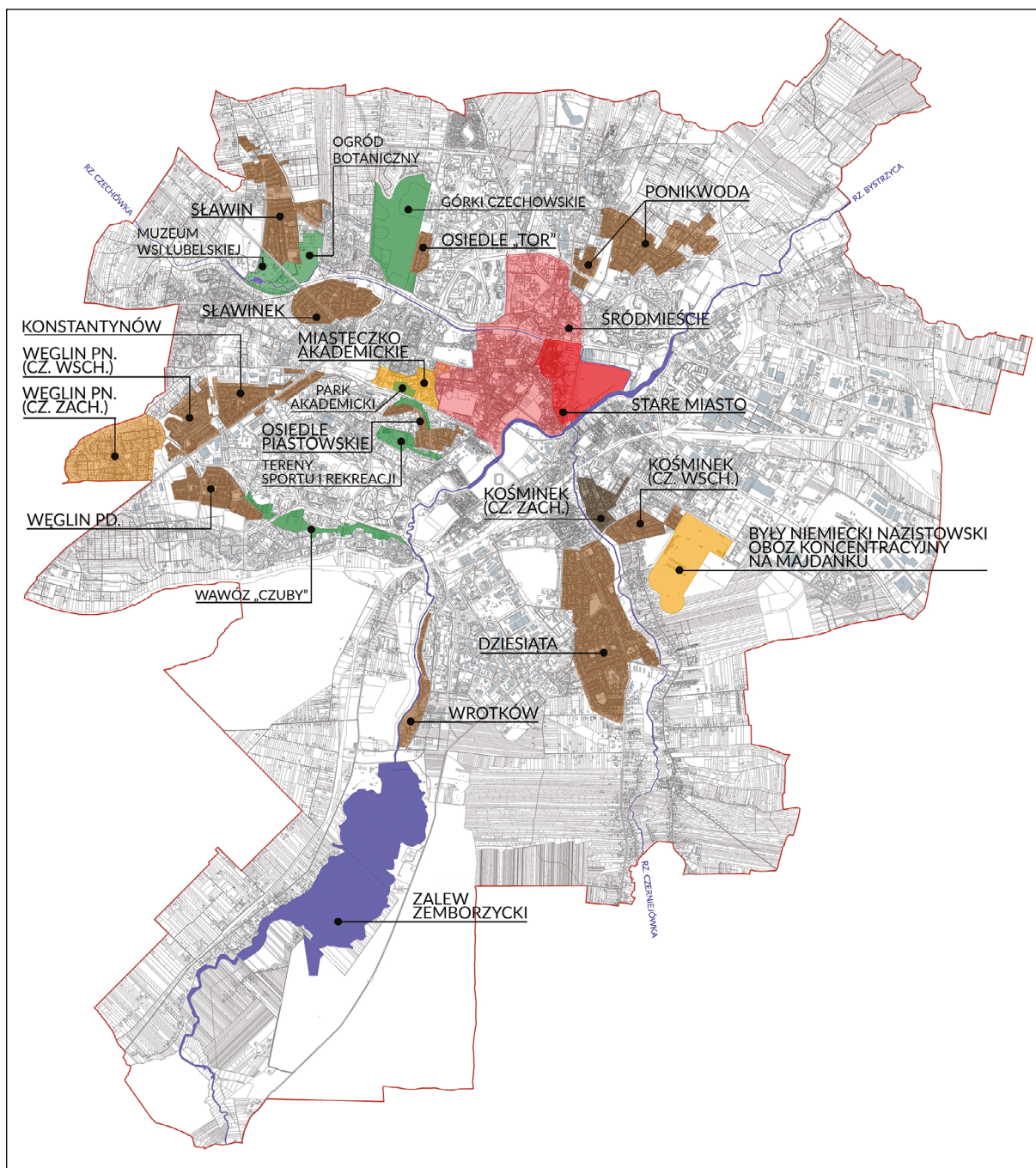
## Zakres czasowy

Zasadniczy zakres czasowy, jakiego dotyczą badania, to okres trwania Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (od 1952 do 1989 roku). W kontekście urbanistycznym był to czas od realizacji założeń *Ogólnego Planu Zagospodarowania Miasta Lublina* z 1959 roku, aż do transformacji ustrojowej z roku 1989, kiedy zaniechano centralnie planowanych działań urbanistycznych. Największe funkcjonujące obecnie dzielnice budownictwa jednorodzinnego w Lublinie zostały wybudowane lub intensywnie rozwijały się właśnie w tym przedziale czasowym. Ramy czasowe pracy są jednak w rzeczywistości szersze, ze względu na istotny kontekst, związany z rozwojem miasta przed II wojną światową<sup>8</sup> oraz jego współczesnym funkcjonowaniem.

---

<sup>8</sup> Przedwojenne plany, opisane w dalszej części pracy, miały istotny wpływ na kształtowanie się zabudowy jednorodzinnej w okresie PRL.





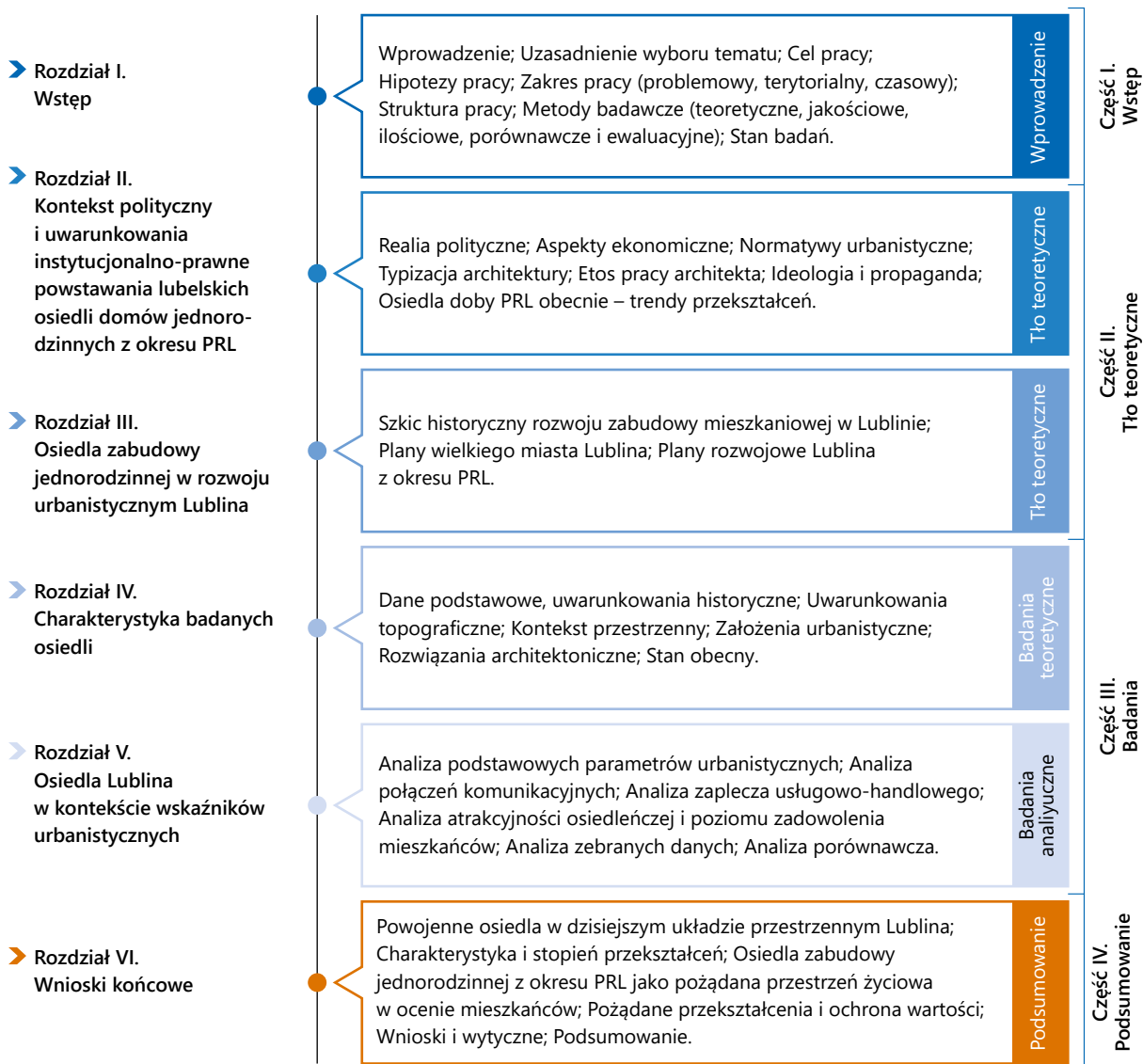
**Ilustracja 1.** Badane osiedla na tle planu Lublina, wraz z istotnymi elementami ich kontekstu przestrzennego.

Opracowanie własne na podstawie mapy z <https://geoportal.lublin.eu>

## 1.6. Struktura pracy

Pracę podzielono na cztery części: wprowadzającą, tło teoretyczne, część badawczą i część podsumowującą. Szczegółowy zakres poszczególnych części pokazany został na ilustracji 2.

### STRUKTURA PRACY



Ilustracja 2. Schemat strukturalny pracy

## 1.7. Metody badawcze

Metody badań przyjęte na użytek niniejszej pracy wynikają z założonych celów i obejmują zarówno badania teoretyczne, jak i empiryczne. Na kolejnych etapach pracy, ze względu na potrzebę uzyskania określonych informacji, stosowano różne metody badawcze. W pierwszej części pracy (rozdziały II – IV) wykorzystano głównie metody badań teoretycznych, natomiast w kolejnej części (rozdział V) zastosowane zostały metody badań ilościowych i jakościowych przy użyciu techniki badawczej interaktywnej i nieinteraktywnej. Na końcowym etapie wykorzystano techniki analityczne i porównawcze oraz wyprowadzono wnioski końcowe.

### **Metoda badań teoretycznych**

Analiza materiałów teoretycznych objęła badanie: literatury, artykułów naukowych, czasopism fachowych, materiałów konferencyjnych, ustaw, norm, rozporządzeń, dyrektyw (ze szczególnym uwzględnieniem aktów prawnych dotyczących architektury urbanistyki, ogłoszonych w latach 1952–1989), źródeł internetowych. Metody te wykorzystano głównie dla opisu stanu badań oraz pogłębienia teoretycznego tła dla badanego zagadnienia. Prowadzone studia teoretyczne dotyczą w przeważającej mierze: realiów rozwoju budownictwa mieszkaniowego w okresie PRL, wraz z towarzyszącymi uwarunkowaniami prawnymi, ideologicznymi i społecznymi. Dotyczą również procesów planistycznych na obszarze Lublina oraz genezy lubelskich dzielnic zabudowy jednorodzinnej. Istotnym elementem tych badań była przeprowadzona kwerenda archiwalna.

### **Metoda badań jakościowych przy użyciu techniki nieinteraktywnej**

Badania jakościowe, przy użyciu techniki nieinteraktywnej, wykorzystano do analizy stanu zespołów zabudowy jednorodzinnej powstałych w okresie PRL. Materiałem wyjściowym do wytypowania zespołów mieszkaniowych były przede wszystkim badania teoretyczne i materiały kartograficzne. W wytypowanych zespołach zabudowy wykonano badania terenowe oraz dokumentację zdjęciową, obrazującą typy architektury i stopień przeobrażeń oryginalnej substancji. W ramach badań poddano ocenie wyposażenie w typy i rodzaj funkcji pozamieszkaniowych (uzupełniających) wewnątrz osiedli, z podziałem na funkcje o charakterze podstawowym i ogólnomiejskim oraz dostępność i powiązania systemowe (komunikacja, zieleń, usługi) z resztą obszaru miasta. Na tym etapie dokonano także oceny form architektonicznych na wszystkich osiedlach, wskazując typowe dla nich cechy i postępujące przeobrażenia.

### **Metoda badań jakościowych w formie wywiadu swobodnego**

W latach 2018–2022 przeprowadzono wywiady z mieszkańcami, projektantami osiedli oraz z inżynierami budowlanymi, mające na celu zgromadzenie informacji o działaniach projektowych, inżynierskich i innych związanych ze sferami różnorodnej działalności w przestrzeni badanych osiedli. Wywiady dostarczyły cennego materiału na temat idei urbanistycznych, realiów politycznych i wymogów technologicznych warunkujących powstawanie zabudowy jednorodzinnej Lublina w badanym okresie.

## **Metoda badań ilościowych**

Techniki badań ilościowych zastosowane zostały do oceny paramentów urbanistycznych badanych osiedli. W sposób liczbowy, poprzez badania in situ i analizę danych kartograficznych, dla każdej z badanych lokalizacji opracowano dane dotyczące mierzalnych wskaźników urbanistycznych, takich jak m.in.: intensywność zabudowy, gęstość zaludnienia, średnia wielkość i typy działek, wykorzystanie terenu i udział poszczególnych funkcji w zagospodarowaniu terenu. Uwzględniono wskaźnikową ocenę obszarów zieleni i terenów rekreacyjnych, a także wskaźniki z rynku nieruchomości (średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym na rynku wtórnym).

## **Metody badań porównawczych i ewaluacyjnych**

Porównanie i ocena materiałów, zgromadzonych w wyniku badań jakościowych i ilościowych, oraz ich konfrontacja z materiałem teoretycznym, wykorzystane w końcowej części pracy, posłużyły do analizy przekształceń w przestrzeni osiedli i określenia kierunków ich rozwoju. Na tym etapie wykorzystane są m.in. analizy zdjęć lotniczych – historycznych i współczesnych, a także zgromadzone w części teoretycznej materiały archiwalne. Porównanie jest pomocne w sformułowaniu wniosków dotyczących stopnia realizacji pierwotnych założeń projektowych oraz postępujących przeobrażeń w przestrzeni badanych osiedli. Badania ilościowe parametrów urbanistycznych pomogły zweryfikować wpływ przyjętych rozwiązań na sposób funkcjonowania osiedli i poziom zadowolenia mieszkańców.

Istotnym odniesieniem referencyjnym dla badań prowadzonych w niniejszej pracy jest analiza poziomu zadowolenia mieszkańców poszczególnych dzielnic z własnej przestrzeni życiowej. Autor niniejszej monografii posiłkuje się w tej kwestii badaniami przeprowadzonymi przez dra Piotra Maleszyka [210], w ramach których mieszkańcom poszczególnych dzielnic Lublina zostały zadane pytania w formie ankiety internetowej, odnoszące się do poziomu zadowolenia i współczesnych potrzeb. Zestawienie porównawcze otrzymanych wyników analiz z odpowiedziami z ankiet jest istotnym punktem prowadzonych badań. Ma charakter heurystyczny i opiera się na ocenach specjalistów i zebranych danych liczbowych.

## **1.8. Stan badań**

Osiedla zabudowy jednorodzinnej Lublina, powstałe w latach 1952–1989, nie doczekały się dotąd kompletnego opracowania wyjaśniającego genezę ich powstania oraz przyjętych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych. Pojedyncze publikacje odnoszące się bezpośrednio do tematu badań mają charakter fragmentaryczny, nie poruszają wspomnianych wyżej kwestii w sposób specjalistyczny lub zakres opracowań jest zbyt ogólny.

Problematyka pracy związana jest bezpośrednio z rozwojem urbanistycznym Lublina, jednak z uwagi na konieczność nakreślenia złożonego tła badań sięgnięto w niej do opracowań nie tylko z dziedziny urbanistyki i architektury, ale także różnorodnych zagadnień obrazujących kontekst polityczny, socjologiczny i ideologiczny, towarzyszący powstawaniu zabudowy mieszkaniowej w PRL. Wybór literatury i badań wynika z założonego zakresu problemowego pracy, a ich przeglądu dokonano w oparciu o następujący podział tematyczny:



- teorie i wzorce urbanistyczne kształtujące XX-wieczne osiedla domów jednorodzinnych w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem Lublina;
- zagadnienia ideologiczne, socjologiczne, prawne i gospodarcze, dotyczące urbanistyki, architektury i budownictwa w okresie PRL, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy jednorodzinnej;
- historia rozwoju przestrzennego Lublina, w tym w szczególności zagadnienia dotyczące rozwoju osiedli i obiektów budownictwa jednorodzinnego.

### **1.8.1. Teorie i wzorce urbanistyczne, kształtujące XX-wieczne osiedla domów jednorodzinnych w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem Lublina**

Polska myśl urbanistyczna z okresu drugiej połowy lat 50. XX wieku<sup>9</sup> czerpała w znacznym stopniu z zachodnich konceptów modernistycznych, postulowanych m.in. w Karcie Ateńskiej. Założenia w niej zawarte, takie jak wyraźny podział strefowy miasta na centrum o funkcji administracyjnej, komercyjnej, rozrywkowej i bankowej, oraz powstawanie przestronnych satelickich osiedli mieszkaniowych wokół śródmieścia, zaobserwować można również w strukturze Lublina. Osiedla zabudowy jedno- i wielorodzinnej miasta zaplanowane są zgodnie z wytycznymi zawartymi we wspomnianym dokumencie. Idee modernistyczne opisane szczegółowo przez Jacobs [36, 37] Framptona [28], Mumforda [54] czy Curtisa [16], pomagają w zrozumieniu lokalizacji badanych osiedli w tkance Lublina, planowanego sposobu ich funkcjonowania i powiązań w skali makro. Modernistyczne założenia urbanistyczne w czytelny sposób charakteryzuje również Trammer [90], wypunktowując cechy, jakie powinno spełniać modelowe miasto.

Istotny wpływ na kształtowanie pierwszych osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina (Dziesiąta, Ponikwoda) miała koncepcja „miast ogrodów” Howarda [34]. Jego idee, a także ich rolę w rozwoju i organizacji przestrzeni polskich miast omawia szerzej Zaniewska [94].

Równie ważnym odniesieniem dla prowadzonych badań jest koncepcja „jednostki sąsiedzkiej”, opracowana przez Perry’ego [59], bowiem według podobnych założeń wyznaczane były również tereny badanych osiedli.

Realizacje projektowe osiedli mieszkaniowych okresu PRL poprzedzone były często pracami badawczymi, analizującymi potrzeby mieszkańców oraz możliwości techniczne i ekonomiczne. W latach powojennych studia dotyczące jakości osiedli mieszkalnych i reguł projektowych były prowadzone m.in. przez Syrkusa [88], Czeczerecę [17], Tołwińskiego [89] czy Hansena [33]. Wiele opracowań dotyczyło jednak w większości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub stref jej towarzyszących.

Tematykę współczesnych osiedli mieszkaniowych, obserwowanych poprzez pryzmat teorii i działań praktycznych, podjętych zarówno w Polsce, jak i innych krajach europejskich w XX wieku, zajmuje się Wojtkun [92]. Punktem wyjścia w prowadzonych przez niego pracach badawczych stała się synteza podstaw ideowych współczesnego mieszkalnictwa na tle wcześniejszych realizacji osiedli mieszkaniowych.

---

<sup>9</sup> Po śmierci Józefa Stalina w 1953 roku i schyłku socrealizmu ok. 1956 roku.

### 1.8.2. Zagadnienia ideologiczne, socjologiczne, prawne i gospodarcze, dotyczące urbanistyki, architektury i budownictwa w okresie PRL, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy jednorodzinnej

Lata 1952–1989 były w Polsce okresem gospodarki centralnie sterowanej. Budowa indywidualnego domu w tym czasie była zadaniem niezwykle trudnym (zarówno pod względem technicznym, jak i ekonomicznym), silnie zbiurokratyzowanym oraz obciążonym istotnym brzemieniem ideologicznym.

Basista [4] charakteryzuje dogłębnie realia polityczne, prawne i społeczne powstające w okresie PRL zabudowy mieszkaniowej. Autor szeroko opisuje unormowania prawne i rzeczywistość polityczną, która miała wpływ m.in. na powstanie lubelskich dzielnic zabudowy mieszkalnej<sup>10</sup>. Również Korzeniewski [46] opisuje i charakteryzuje liczne uwarunkowania normatywne i formalno-prawne, mające wpływ na kształtowanie się osiedli mieszkaniowych z okresu PRL. Pomaga dostrzec zależności pomiędzy spotykanymi formami budynków a technologią i uwarunkowaniami prawnymi, a także charakteryzuje warunki i potrzeby mieszkaniowe, występujące w Polsce po I i II wojnie światowej oraz obowiązujące w tamtym okresie kryteria użytkowe i rozwiązania projektowe mieszkań, mających zaspokoić występujący głód mieszkaniowy [45].

Istotne dla zrozumienia zmian, zachodzących w podejściu projektantów do tradycyjnie rozumianej architektury, miały działania architektów zrzeszonych w grupie *Praesens*<sup>11</sup>, działającej w latach 1926–1930. Stowarzyszenie postulowało odejście od tradycyjnych form architektonicznych na rzecz obiektów umożliwiających uprzemysłowienie ich produkcji, standaryzację rozwiązań funkcjonalnych i estetycznych w celu udostępnienia tanich, indywidualnych mieszkań osobom średniozamożnym. Kierunki te miały swoją kontynuację w okresie PRL, co ma przełożenie na wyraźną zmianę archetypicznej estetyki domu jednorodzinnego powstałego w tym okresie. Działalność grupy, poza wspomnianymi opracowaniami autorstwa jej członków, opisywała Wiśłocka [93].

Wiele informacji na temat budownictwa jedno- i wielorodzinnego dostarczają miesięczniki „Dom, Osiedle, Mieszkanie”<sup>12</sup>, ukazujące się od 1929 do 1948 roku. Czasopisma w sposób szczegółowy charakteryzują problematykę budownictwa indywidualnego, poczynając od rozwoju idei, zapotrzebowania, rozwiązań architektonicznych, uwarunkowań społecznych czy przygotowania terenów pod inwestycje. Prace nad sposobem organizacji zabudowy na osiedlach domów jednorodzinnych prowadził w okresie PRL Instytut Gospodarki Mieszkaniowej<sup>13</sup>.

Opracowań naukowych z okresu PRL, poświęconych *stricto* zabudowie jednorodzinnej, było niewiele. Adamczewska-Wejchert [1] zajmowała się architekturą jednorodzinną w typie atrialnym, mającą zdaniem autorki uporządkować chaotyczną zabudowę miast, natomiast

---

10 Publikacja stanowi obszerny zbiór normatywów i aktów prawnych oraz kalendarium istotnych wydarzeń, które spotykają się z indywidualną oceną autora i opisem realnego wpływu na pracę architekta i rozwój miast.

11 Grupa zrzeszała takich architektów jak: Barbara i Stanisław Brukalscy, Bohdan Lachert, Józef Malinowski, Roman Piotrowski, Helena i Szymon Syrkusowie, Józef Szanajca, Rudolf Świerczyński, a także wielu innych artystów grafików i malarzy.

12 Kopie czasopisma od roku 1929 do 1939 dostępne są na stronie internetowej Biblioteki Cyfrowej Politechniki Warszawskiej: <http://bcpw.bg.pw.edu.pl/dlibra/publication?id=7472&tab=3>, stan na dzień: 15.12.2019.

13 *Budownictwo jednorodzinne korzystające z pomocy kredytowej państwa w województwie warszawskim i m.st. Warszawa*, 1968 (przekształcony w 2002 roku w Instytut Rozwoju Miast).

prace Serugi [77, 78, 79] i Chmielewskiego [15] dotyczą indywidualnej, niskiej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej u schyłku PRL i po transformacji ustrojowej. Godna odnotowania jest rozprawa doktorska Napieralskiej [55], dotycząca w głównej mierze zabudowy jednorodzinnej Wrocławia, która zawiera szeroką charakterystykę rozwoju idei osiedli mieszkaniowych i spółdzielczości, a także opis typologii zabudowy jednorodzinnej na terenie Polski.

Wpływ ujednoliconej zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno-, jak i wielorodzinnej, na tworzenie bądź rozkład więzi sąsiedzkich analizuje Milewska-Osiecka [53], opisując zjawiska społeczne występujące w osiedlach z okresu PRL i porównując z tendencjami do kształtowania przestrzeni osiedlowej we współcześnie realizowanych zespołach. Szerokich informacji dotyczących problematyki związanej z budownictwem jednorodinnym okresu PRL dostarczają materiały konferencyjne Towarzystwa Urbanistów Polskich<sup>14</sup>.

Danych technicznych na temat architektury domów jednorodzinnych okresu PRL dostarczają obowiązujące w badanym okresie katalogi projektów typowych dla budownictwa jednorodzinne [212, 213, 214, 215], zawierające zestawy projektów zatwierdzonych centralnie i przeznaczonych do szerokiego zastosowania na terenie kraju, w tym i w Lublinie.

### **1.8.3. Historia rozwoju przestrzennego Lublina, w tym w szczególności zagadnienia dotyczące rozwoju osiedli i obiektów budownictwa jednorodzinne**

Autor niniejszej pracy stara się usystematyzować wiedzę odnoszącą się do genezy powstania lubelskich osiedli i uwarunkowań historycznych. Wspomniany obszar, będący obiektem badań, jako jedyny dotychczas nie został poddany dostatecznej analizie naukowej, mimo że stanowi integralną, żywą, funkcjonującą i rozwijającą się część Lublina. Jak zauważa Izabela Pastuszko: *historyczny trzon w przypadku Lublina doczekał się wielu analiz formalnych (...). Niedostateczna wydaje się wciąż jednak orientacja w powodach największego obszarowo i strukturalnie rozwoju urbanistycznego ośrodka, który miał miejsce w drugiej połowie XX w.* [57, s. 208]. Dostępne opracowania odnoszące się do zabudowy jednorodzinnej Lublina mają charakter dość ogólny. Zwykle dotyczą zagadnień socjologicznych lub badań socjurbanistycznych. Nie ma również opracowania, które dotyczyłoby ogółu wspomnianych osiedli, a jedynie wybranych z nich.

Informacji historycznych na temat poszczególnych stref miasta dostarcza publikacja autorstwa Sochackiej [84], która obejmuje zakresem okres przedwojenny. Zawarte są w niej wiadomości o początkach osadnictwa na badanych terenach, źródle ich nazw, a także randze obszaru w skali miejskiej.

Opracowaniami historycznymi z dzisiejszego punktu widzenia, jednak współczesnymi w okresie powstawania badanych osiedli, są pozycje książkowe autorstwa Gawareckiego oraz Gawdzika [30, 31]. Autorzy charakteryzują powojenne opracowania planistyczne powstałe w Lubelskiej Pracowni Urbanistycznej. Opisują koncepcje planistyczne i idee projektowe z perspektywy dopiero realizowanej bądź planowanej budowy, więc bez świadomości rzeczywistego

---

<sup>14</sup> Cykliczne spotkania organizowane w Krakowie, pod szyldem: *Ogólnokrajowa Konferencja Naukowo-Techniczna: Jednorodzinne Budownictwo Mieszkalne; Budownictwo jednorodzinne na terenach urbanizowanych*, Poznań 1971; *Tereny pod budownictwo jednorodzinne*, Warszawa 1983.

wpływu rozwiązań projektowych na strukturę miasta. Dostarczają zatem informacji o celach i oczekiwaniach postawionych omawianym realizacjom.

Opracowanie zbiorcze pod redakcją Chadaja, Męcika i Szulca [11] przedstawia kontekst historyczny powstawania dzielnic Lublina, charakteryzując ich warunki geologiczne i przyrodnicze, opisując wydarzenia historyczne wpływające na ich powstanie i rozwój, a także niejednokrotnie wydarzenia współczesne istotne dla ich funkcjonowania.

Pozycją szeroko przedstawiającą genezę powstawania lubelskich dzielnic i osiedli jest monografia Przesmyckiej [65]. Praca dotyczy co prawda okresu przedwojennego, jednak dostarcza wielu informacji na temat decyzji planistycznych, dających podstawę opracowaniom powojennym. W monografii znajduje się również charakterystyka dzielnic zabudowy jednorodzinnej, mających swój rodowód w latach przed II wojną światową (Czechów, Dziesiąta, Ponikwoda, Sławinek). Praca zawiera liczne odniesienia do materiałów archiwalnych, niezbędnych w zrozumieniu procesów rozwojowych tkanki miejskiej Lublina.

Warta odnotowania jest praca magisterska Brzuszkiewicza [7]. Charakteryzuje ekspansję miasta w latach powojennych, w kontekście wydarzeń i decyzji historycznych, przy czym posiada odniesienia do kwestii planistycznych, budowlanych, a także infrastrukturalnych.

Informacji historycznych dotyczących dzielnicy Dziesiąta dostarcza Danczowska [18]. Dokładną analizę założeń urbanistycznych i rozwiązań architektonicznych popiera licznymi materiałami archiwalnymi. Pozycja zawiera m.in. opisane plany parcelacyjne, co pomaga zrozumieć obecny układ urbanistyczny dzielnicy. Autorka opisuje też charakter dzielnicowej architektury i uwarunkowania ekonomiczne, polityczne i kulturowe, mające na nią wpływ.

Podstawowym materiałem badawczym dla niniejszej pracy są dokumenty archiwalne, związane z założeniami planistycznymi Lublina. Największy zasób tego typu dokumentów znajduje się w Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie [205, 206, 207]. Uzyskano dostęp zarówno do opisów i załączników graficznych do wszystkich planów ogólnych zagospodarowania miasta Lublina z okresu PRL, a także wielu innych dokumentów, powiązanych z rozwojem badanych osiedli. Opisy do planów okazały się pomocne w celu określenia wskaźników urbanistycznych i wielkości poszczególnych osiedli, a także prześledzenia planów rozwoju infrastruktury osiedlowej i uzbrojenia technicznego<sup>15</sup>. Oprócz planów miejscowych udostępniono autorowi również opracowania analityczne, precyzujące kierunek rozwoju miasta [m.in. 206, 207]. W dokumentach określono podział badanych osiedli na rozwijane indywidualnie bądź spółdzielczo, oraz etapowano ich rozwój na poszczególne lata. Dane te są niezwykle ważne, gdyż metoda i lata realizacji mają wyraźne przełożenie na obecny kształt osiedla, obserwowany na podstawie map, zdjęć lotniczych czy wizji lokalnej<sup>16</sup>.

Nieocenionymi materiałami dla prowadzonych badań są dokumenty historyczne dotyczące rozwoju miasta, znajdujące się w Archiwum Państwowym w Lublinie [198–204], takie jak m.in. sprawozdania rachunkowe z realizacji badanych osiedli, dzienniki zarządu, plany parcelacyjne, podziały własnościowe, decyzje sądów, wytyczne co do kierunków rozwoju, akty własności oraz szkice regulacyjne miasta. Odnaleźć tam można również programy

---

<sup>15</sup> W zakresie państwa, spółdzielni bądź „czynem społecznym”.

<sup>16</sup> Wyraźnie większy jest stopień uporządkowania architektury osiedlowej na terenach, gdzie zabudowa realizowana była metodą spółdzielczą. Tego rodzaju spójność urbanistyczna i architektoniczna nie występuje w przypadku obszarów realizowanych przez indywidualne inwestycje.



i regulaminy ogłaszanych konkursów urbanistycznych, m.in. na Plan Wielkiego Miasta Lublina czy dzielnicy Dziesiąta.

Informacji na temat działalności Lubelskiej Pracowni Urbanistycznej w okresie PRL dostarcza album: *Lubelska Pracownia Urbanistyczna 1955–2005* [211] będący syntezą działalności pracowni od początku jej powstania. Opracowanie zawiera szerokie wyjaśnienie idei rozwoju miasta, założeń planów, kompletne kalendarium prowadzonych prac, sylwetki osób zaangażowanych w rozwój miasta, a także liczne ilustracje archiwalne i zdjęcia lotnicze Lublina. Pozycja zawiera również liczne ilustracje prezentujące założenia urbanistyczne badanych osiedli ukazujące ich stan pierwotny.

Tematyka przeobrażeń i modernizacji mieszkalnych osiedli, postępujących zarówno w Polsce i za granicą, badana była przez Zaniewską [94]. W kontekście terenów Lubelszczyzny i lubelskich osiedli, badania prowadzone były przez E. Przesmycką [62, 63, 64], N. Przesmycką [65] oraz Sosnowską [62]. Są to prace ważne ze względu na zbieżność analizowanego okresu czasu i w pewnym zakresie również obszaru badań z niniejszą monografią.

Istotny punkt odniesienia dla niniejszej pracy stanowią badania Maleszyka [210] nad potrzebami i poziomem zadowolenia mieszkańców lubelskich dzielnic. Dostarczają one informacji na temat potrzeb i oczekiwań mieszkańców względem swojej przestrzeni życiowej w układzie dzielnicowym, co umożliwia dokonanie analizy porównawczej pomiędzy mierzalnymi wskaźnikami urbanistycznymi a poziomem zadowolenia mieszkańców.

Wiele informacji o procesie powstawania osiedli zabudowy jednorodzinnej zawartych jest w artykułach prasowych, publikowanych na łamach Kuriera Lubelskiego od roku 1952 do roku 1989. W czasie kwerendy archiwalnej uzyskano dostęp do 41 artykułów prasowych z okresu PRL, dotyczących zabudowy jednorodzinnej Lublina.

Artykuły prasowe Gerłowskiej [115, 116] są właściwie jedynymi dostępnymi informacjami pisanymi, charakteryzującymi historię powstawania osiedli na Konstantynowie i Węglinie. Uzupełnieniem wiedzy historycznej na temat lubelskich osiedli jest artykuł Kseniaka [128], opisujący przedwojenną historię dzielnicy Ponikwoda. Artykuł Sawickiego [137] opisuje rozwój przedwojennej funkcji uzdrowiskowej na obszarze dzielnic Sławin i Sławinek.

Duże archiwum dokumentów historycznych w postaci fotografii, planów i relacji mówionych mieszkańców lubelskich dzielnic posiada Ośrodek Brama Grodzka – Teatr NN [228]. Działalność ośrodka skupia się na dokumentowaniu historii miasta. Materiały opracowywane przez Teatr NN udostępnione są on-line. Dodatkowym źródłem wiedzy historycznej jest portal Rynek Lubelski [226]. Znajdują się tam artykuły Brzuszkiewicza [6, 8, 9] charakteryzujące genezę powstania poszczególnych dzielnic Lublina.

## CZĘŚĆ II. Tło teoretyczne

### 2. Kontekst polityczny i uwarunkowania instytucjonalno-prawne powstawania lubelskich osiedli domów jednorodzinnych z okresu PRL

#### 2.1. Wprowadzenie – lata powojenne w Polsce i realia polityczne PRL

Pierwsze lata po II wojnie światowej był to okres bardzo niestabilny i niesprzyjający rozwojowi zabudowy mieszkaniowej. Znaczna część zabudowań została zniszczona w wyniku działań wojennych, co doprowadziło do poważnego kryzysu mieszkaniowego. Podkreślić należy, że już w okresie międzywojennym wyraźny był niedobór mieszkań w Polsce, spotęgowany do ekstremum w czasach powojennych. Już w roku 1944, jeszcze przed wyzwoleniem kraju spod okupacji niemieckiej, utworzono w Chełmie<sup>17</sup> tymczasowy organ władzy wykonawczej w postaci Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego (PKWN), który swoim dekretem z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej [148] zainicjował zmiany polityczne, mające wpływ na rozwój zabudowy mieszkaniowej (w tym lubelskich osiedli). Wskutek reformy nastąpiła zmiana stosunków własnościowych terenów wiejskich, obejmująca m.in. likwidację tzw. wielkiej własności ziemskiej<sup>18</sup>, stanowiąc precedens dla późniejszych decyzji wywłaszczeniowych.

---

17 22 lipca 1944 roku ogłoszono manifest PKWN w Chełmie, następnie 26 lipca ustalono siedzibę w Lublinie.

18 Majątek ziemski, dobra, rzadziej folwarki – rolne lub rolno-przemysłowe przedsiębiorstwo o dużej powierzchni (z reguły powyżej 50 ha gruntów ornych) stanowiące całość. Głównie własność szlachecka, kościelna i królewska [za: 99].

Kolejnym krokiem powojennych władz, mającym na celu uporządkowanie sytuacji mieszkaniowej w kraju, był Dekret z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu [149]. Na mocy dekretu Rady Narodowe ustalały przysługujące poszczególnym obywatelom normy powierzchni mieszkalnej na osobę, na podstawie których decydowano o kwaterunku. W efekcie tego, niejednokrotnie odgórnie, dokwaterowywano osoby lub rodziny zupełnie obce do mieszkań zajętych przez innych lokatorów. Kwaterunek wprowadzono w siedmiu miastach Polski – również w Lublinie<sup>19</sup>. Przytoczone rozwiązanie wg treści uchwały wprowadzone miało być jedynie doraźnie, do momentu rozwiązania kryzysu mieszkaniowego, jednak jak pisze Basista: [...] *dla reżimu komunistycznego kwaterunek okazał się wygodny. [...] po pierwsze pozwalał panować nad nigdy nierozwiązanym głodem mieszkaniowym, po drugie – był jednym z wielu narzędzi kontroli obywateli* [4, s. 15]. W efekcie kwaterunek na co najmniej kilka lat wstrzymał bądź spowolnił rozwój indywidualnego budownictwa z powodu obawy obywateli przed utratą własnych środków i nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa bądź zyskania przymusowych współlokatorów. W kolejnych latach nacjonalizacja gospodarki przez rząd komunistyczny postępowała. 3 stycznia 1946 r. uchwalono ustawę o przejęciu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej [150]. Jej konsekwencją była pełna kontrola państwa nad zakładami produkującymi materiały budowlane i przedsiębiorstwami wykonawczymi, co miało przełożenie na permanentny niedobór surowców budowlanych na rynku i ich racjonowanie obywatelom. W znacznym stopniu utrudniało to prowadzenie jakichkolwiek prywatnych inwestycji budowlanych i w efekcie wstrzymywało rozwój miast. Jednocześnie publikowano ustawy zachęcające do skierowania kapitału prywatnego na cele budownictwa mieszkaniowego, zapewniając o zwolnieniu z norm zagęszczenia [152].

W roku 1952 państwo polskie przyjęło nazwę Polska Rzeczpospolita Ludowa, pozostając w strefie wpływów ZSRR. Gospodarka opierała się na realizacji planów pięcio- i sześcioletnich, które zakładały intensywną industrializację kraju oraz mieszkalnictwa. Sytuacja mieszkaniowa pozostawała dramatyczna, co zmusiło ówczesne władze do przeprowadzenia planowych działań na rzecz jej poprawy. W początkowych latach powojennych uznano, że wspomniany problem rozwiąże w większym stopniu realizacja zabudowy wielorodzinnej, pozostawiając kwestię budowy indywidualnych domów bez państwowego wsparcia. W latach 50. XX wieku liczba realizowanych mieszkań w budynkach jednorodzinnych wynosiła zaledwie ok. 5% ogółu inwestycji mieszkaniowych [4, aneks 4, tabela 7]. Dopiero w połowie lat 60. nastąpił pewien zwrot polityki władz centralnych w kierunku włączenia zabudowy jednorodzinnej do realizacji założeń planowych. W związku z licznymi trudnościami poprzedzającymi inwestycje oraz brakiem efektywnych służb nadzoru pojawiło się także zjawisko licznych samowoli budowlanych<sup>20</sup>. W celu naprawy wspomnianej sytuacji podjęto szereg inicjatyw zachęcających do formowania się grup inwestorów, mających za zadanie koordynować wspólnie proces inwestycyjny i utrzymać spójny charakter architektury.

Od połowy lat 70. XX wieku zaobserwować można zwiększoną dynamikę rozwoju inwestycji budowlanych w sektorze prywatnym. Dotyczyły one właściwie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej i w mniejszym stopniu małych obiektów komercyjnych. W tym okresie

---

19 Pozostałe miasta to: Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź, Katowice i Poznań.

20 Pod koniec panowania ustroju komunistycznego w skali kraju odnotowywano około 20 000 przypadków samowoli [za: 138].

powstało w Lublinie najwięcej domów jednorodzinnych. Ich liczba w latach 1970–1980 osiągnęła stabilną wartość na poziomie ok. 10% ogółu inwestycji mieszkaniowych [*ibid.*, aneks 4, tabela 7]. Jednocześnie mieszkania w domach posiadały wyraźnie wyższy standard przestrzenny niż te w tzw. blokach, co zachęcało do podjęcia prywatnej inicjatywy budowlanej. Osoby planujące budowę domów jednorodzinnych mogły również liczyć na nieznaczną pomoc finansową państwa, wahającą się od 10 do 18% udziału [107, s. 1–5]. Indywidualna inicjatywa budowlana wpisana była jednak w przyjęty ogólnie porządek. Aktem prawnym umożliwiającym realizację wieloprzestrzennych założeń urbanistycznych była Ustawa o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości [159]. Na jej mocy przeprowadzono liczne konfiskaty i wtórne parcelacje gruntów<sup>21</sup>. Celem takiego działania było doprowadzenie wielkości parceli do wartości normatywnych, co skutkowało w wielu przypadkach utratą części majątku obywateli, jak i znacznym zagęszczeniem zabudowy osiedli domów jednorodzinnych.

Ustawa miała na celu uporządkowanie rozwoju urbanistycznego miast i stała się na wiele lat powszechnym narzędziem w kształtowaniu polityki przestrzennej kraju.

## 2.2. Normatywy urbanistyczne a zagadnienia zabudowy jednorodzinnej

Uniformizacja rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych w okresie PRL miała dalekosiężne konsekwencje w funkcjonowaniu branży budowlanej w całym kraju oraz istotny wpływ na formę badanych lubelskich osiedli. Jak pisze Nadolny: *zapoczątkowane w okresie przedwojennym poszukiwania racjonalnych sposobów gospodarowania przestrzenią mieszkania przełożyły się na stworzenie w wielu krajach, w tym także w Polsce okresu powojennego, standardów mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę, że w okresie powojennym sprawy mieszkaniowe traktowane były przez władze państwowe jako zagadnienie polityczne, tworzenie ram formalnych dla rozwoju standaryzacji podporządkowane było ściśle prawodawstwu tworzonemu przez administrację rządową aż do lat 80-tych XX wieku* [132, s. 42]. Niemalże do końca lat 50. XX wieku, regulacja ustawowa parametrów architektury jednorodzinnej pozostawała poza strefą zainteresowań władz. W tym okresie powstały natomiast normatywy określające typ i wielkość mieszkań w budownictwie wielorodzinnym. Pierwszy już w 1947 roku [153], kolejne w 1954 [154] i 1959 [163].

Pierwszym aktem prawnym odnoszącym się wprost do zabudowy jednorodzinnej było Zarządzenie Prezesa Komitetu do spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 r. w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego [157]. Obejmowało on swoim zakresem tereny przeznaczone pod budownictwo do trzech kondygnacji, występujące jako domy jednorodzinne lub wielomieszkaniowe. Wyodrębniało domy wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe. W normatywie po raz pierwszy pojawiły się

---

21 W Lublinie na szeroką skalę w dzielnicy Dziesiąta, na mniejszą skalę w dzielnicy Kośminek, Ponikwoda, Osiedle TOR i Osiedle Piastowskie.

wytyczne określające maksymalną powierzchnię użytkową domu<sup>22</sup>. Celem wprowadzenia takiego ograniczenia było chronienie interesów państwowych<sup>23</sup> oraz efekt propagandowy, ograniczający przywileje „klasy burżuazyjnej”. Jak pisze Andrzej Basista: *o ile minimum miało chronić potrzeby mieszkańców, maksimum miało zapewniać oszczędność, albowiem w świecie, w którym nie działały naturalne prawa rynkowe, inwestor, wykonawca i projektant zostali pozbawieni jakichkolwiek racjonalnych motywów gospodarnego działania* [4, s. 32]. Normatyw definiował również powierzchnię działek, zależnie od typu zabudowy i poziomu uzbrojenia technicznego terenu (tabela 1).

**Tabela 1. Powierzchnia parceli budowlanej, w zależności od typu budynku jednorodzinnego.**

Źródło: normatyw urbanistyczny dla niskiego budownictwa mieszkaniowego (M.P.57.74.453)

| Rodzaj zabudowy | Powierzchnia działki m <sup>2</sup> | Powierzchnia mieszkalna na 1 ha terenów mieszkalnych netto | Minimalny stopień uzbrojenia terenu                                                                                                                                                                      |
|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| szeregowa       | 150–300 (segment)                   | 3 200 m <sup>2</sup><br>1 700 m <sup>2</sup>               | sieć drogowa, elektryczność, wodociąg, kanalizacja (miejska lub lokalna zbiorowa)                                                                                                                        |
| bliźniacza      | 250–300 (segment)                   | 2 100 m <sup>2</sup><br>1 700 m <sup>2</sup>               | sieć drogowa, elektryczność, wodociąg, kanalizacja (miejska lub lokalna zbiorowa)                                                                                                                        |
| bliźniacza      | 300–600 (segment)                   | 1 700 m <sup>2</sup><br>900 m <sup>2</sup>                 | sieć drogowa, elektryczność, źródła uliczne lub studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloacznym (tzw. „suchy ustęp”)                                                                |
| bliźniacza      | 600–1000 (segment)                  | 900 m <sup>2</sup><br>550 m <sup>2</sup>                   | sieć drogowa, elektryczność, w razie niemożności budowy ze względu na warunki lokalne studni przez budujących we własnym zakresie – studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloacznym |
| wolnostojąca    | 400–600                             | 1 350 m <sup>2</sup><br>900 m <sup>2</sup>                 | sieć drogowa, elektryczność, źródła uliczne lub studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloacznym                                                                                     |
| wolnostojąca    | 600–1000                            | 900 m <sup>2</sup><br>550 m <sup>2</sup>                   | sieć drogowa, elektryczność, w razie niemożności budowy ze względu na warunki lokalne studni przez budujących we własnym zakresie – studnie uliczne z wodą do picia, ustęp z obmurowanym dołem kloacznym |

Zarządzenie regulowało też sposób zagospodarowania działki, określając jej kształt jako maksymalnie zbliżony do prostokąta z odcinkiem wzdłuż drogi o szerokości min. 10 m. Odległość między domami od strony drogi powinna wynosić nie mniej niż 15 m, od strony

22 Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w domach jednorodzinnych i wielomieszkaniowych nie może przekraczać 110 m<sup>2</sup>. Jeżeli celem umożliwienia pracy zawodowej właściciela domu jednorodzinnego lub małego domu mieszkalnego konieczne jest przeznaczenie części mieszkania na potrzeby wynikające z tej pracy, np. na dużą bibliotekę, gabinety lekarskie i dentystyczne, pracownie artystyczne itp., łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego może przekraczać 110 m<sup>2</sup>, jednak nie może być większa niż 140 m [za: 157].

23 M.in. ze względu na ciągłe braki materiałowe.

ogrodu nie mniej niż 20 m, a pomiędzy budynkami sąsiednimi nie mniej niż 8 m. Określono również podstawowe wskaźniki urbanistyczne, jak zagęszczenie usług i rozwiązania komunikacyjne. Dokument ten w dużym stopniu zdeterminował kształt polskich, w tym lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej, wpływając na sposób organizacji i komunikacji kwartałów oraz formę i kształt zabudowy. Działki o niewielkiej powierzchni, ze ściśle określonymi odległościami między budynkami prowokowały do projektowania kilkukondygnacyjnych domów<sup>24</sup>, w celu maksymalizacji powierzchni użytkowej. Efektem tego było powstawanie nienaturalnie wysokich obiektów, co często prowadziło do problemów funkcjonalnych.

Ze względu na bardzo drobną parcelację, dostosowaną do wytycznych normowych, osiedla z okresu PRL charakteryzują się dużą gęstością zabudowy. Normatyw urbanistyczny był przestrzegany niezwykle rygorystycznie. Obejmował on nie tylko nowo wyznaczone działki, ale również i te wyznaczone przed okresem jego obowiązywania. Tym sposobem często przeprowadzano wtórną parcelację, dzieląc już wyznaczone i zagospodarowane tereny, w sposób określony w normatywie. W Lublinie największy wpływ wspomniane działanie miało na układ urbanistyczny dzielnicy Dziesiąta, gdzie wyznaczone w okresie przedwojennym parcele o wielkości 800–1200 m<sup>2</sup>, służące założeniom „miasta ogrodu” przymusowo podzielono, a zabudowę zagęszczono, zupełnie zatracając pierwotny willowy charakter. Dostosowanie działek do wielkości normatywnych postępowało również w mniejszym stopniu w innych dzielnicach Lublina (Ponikwoda, Kośminek), spotykając się niejednokrotnie z silnymi protestami i akcjami odwoławczymi mieszkańców [207, s. 24].

Parametry określające gabaryty domu jednorodzinnego, funkcjonujące w sposób swobodny na podstawie definicji zawartej we wcześniej wspomnianym normatywie urbanistycznym, zostały ostatecznie potwierdzone jako obowiązujące w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 26 czerwca 1974 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalnego [171]. Pojedynczy dom mógł zawierać w swojej bryle od 2 do 4 odrębnych lokali mieszkalnych, nadal zachowując status jednorodzinnego<sup>25</sup>. Przepisy miały na celu ograniczenie zużycia materiałów budowlanych oraz zniwelowanie nierówności pomiędzy standardem mieszkań w domach indywidualnych a mieszkaniem w budynkach wielorodzinnych [46, s. 61–62].

## 2.3. Typizacja architektury

### 2.3.1. Charakterystyka ogólna

Architektura mieszkaniowa jednorodzinna z okresu 1952–1989 charakteryzuje się na terenie całego kraju stylistyką łatwo rozpoznawalną nawet przez osoby bez wykształcenia architektonicznego. Prosta, prostopadłościenna bryła, z płaskim dachem<sup>26</sup> oraz rytmicznym układem powtarzalnych okien, pozbawiona wyraźnego detalu architektonicznego, spotykana jest niemalże w każdym regionie kraju. Tego rodzaju budynki realizowane były zarówno

---

24 Niejednokrotnie czterokondygnacyjnych z poddaszem użytkowym.

25 Obecne przepisy dopuszczają jedynie jedno- i dwulokalowy dom, jeśli ma być traktowany jako jednorodzinny.

26 Bądź nachylnym pod niewielkim kątem, jedno-, dwu- lub czterospadowym.



w układach wolnostojących, bliźniaczych, jak też szeregowych. Czynniki warunkujące pojawienie się tego typu architektury było wiele. Począwszy od inspiracji tendencjami architektonicznymi, występującymi się na zachodzie Europy, wynikającymi z założeń stylistycznych architektury modernistycznej, poprzez chęć nadania osiedlom miejskiego charakteru<sup>27</sup>, odejście od archetypicznej formy domu, aż po zagadnienia ekonomiczne i technologiczne, warunkujące kształt najbardziej oszczędny materiałowo i najłatwiejszy do wykonania. Nie bez znaczenia były również przesłanki ideologiczne, zakładające ujednolicenie wyrazu architektonicznego budynków jako element wdrażania idei równości społecznej.

Architektura o tej prostej stylistyce nie została wymyślona i wdrażana dopiero w okresie PRL. Domy o zbliżonych cechach estetycznych pojawiały się już w latach przedwojennych. Proste formy budynków uzasadnione były względami ekonomicznymi i funkcjonalnymi – pomagały zminimalizować ilość potrzebnych materiałów, a także ułatwiały prace wykonawcze. Jednak dopiero w badanym okresie realizowane były na masową skalę, decydując o wyrazie estetycznym zarówno osiedli miejskich, jak również polskich wsi. Basista doszukuje się również innej przyczyny w tak powszechnym forsowaniu wspomnianych form. Jak pisze: *pudełkowości sprzyjał także powszechny upadek rzemiosła, dla którego wszelkie kształty bardziej złożone stały się po prostu niemożliwe do wykonania* [4, s. 140].



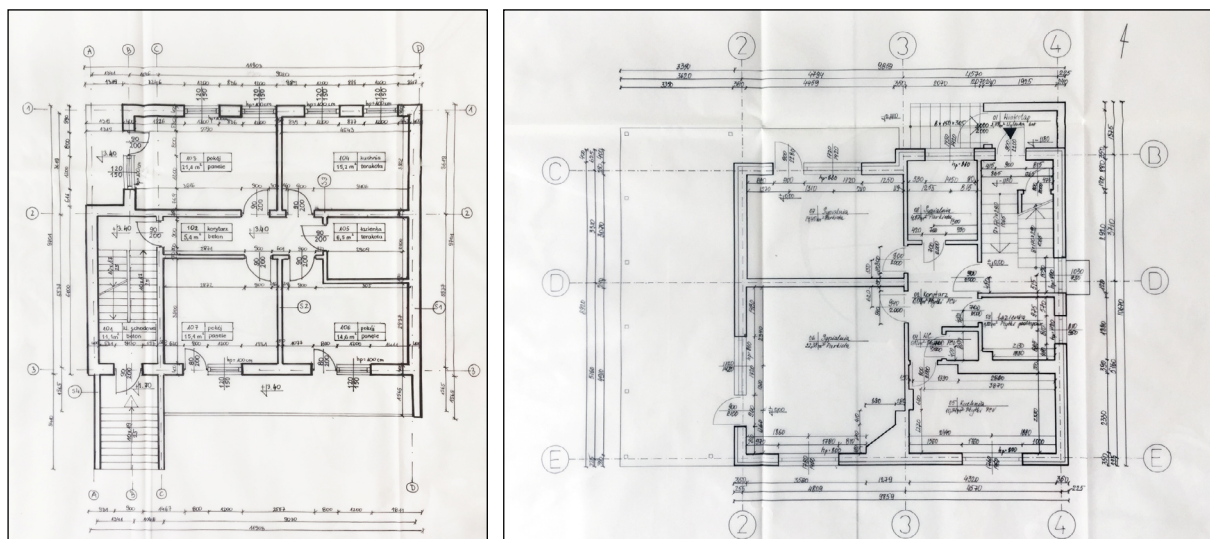
**Ilustracja 3.** Domy o prostych bryłach sprzed okresu PRL: bliźniaczy – ul. plk. St. Nowickiego 6 i 8 (rok 1938) i wolnostojący – ul. Żniwna 15 (rok 1933).  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Wraz ze zmieniającą się w drugiej połowie XX wieku tendencją architektoniczną w projektowaniu budynków jednorodzinnych, zmieniły się również rozwiązania technologiczne i materiałowe. W celu oszczędnego dysponowania gruntem, wynikającego z braku odpowiednio uzbrojonych technicznie terenów (co w dużej mierze dotyczyło Lublina), budynki zaczęły piąć się do góry, zyskując dwie, a niekiedy trzy i więcej kondygnacji nadziemnych. Jakość wykonania budynków była przeważnie bardzo słaba. Ze względu na braki materiałowe, budulec o słabej jakości i niewystarczającą liczbę ekip budowlanych, domy realizowano własnymi siłami i bez fachowego nadzoru. Ze względu na brak odpowiedniej technologii do izolacji ścian zewnętrznych, murowano grube przegrody ok. 45 cm [100, s. 5–7]. Również w domach z okresu PRL odwrócono tradycyjny kierunek otwierania okien na zewnątrz, na

---

<sup>27</sup> Nazywane przez Andrzeja Basistę *snobizmem na miejski tryb życia* [za: 4, s. 140].

rzecz otwierania do wewnątrz. Wynikało to ze zwiększenia wysokości budynku i chęci zmniejszenia ryzyka wypadnięcia. Zdarzało się, iż domy wykańczano tynkiem typu „baranek” bądź tłuczoną porcelaną, dającą kuriozalny, niespotykany w późniejszych latach efekt estetyczny. Ze względu na brak nadzoru specjalistów podejmowano wówczas wiele irracjonalnych decyzji budowlanych, polegających m.in. na dostawianiu dodatkowej, zewnętrznej klatki schodowej, zapewniającej wielopokoleniowej rodzinie indywidualny dostęp do każdej kondygnacji. Wpływało to istotnie na finalną formę domów, wprowadzając nieład przestrzenny, który wyraźnie zaobserwować można również w obszarze badanych osiedli Lublina.



**Ilustracja 4. Przykładowe rzuty domów jednorodzinnych przy ul. Modrzewiowej 12 i Hauke-Bosaka 7 w Lublinie.** Autorzy rysunków: Martyna Chadaj i Irina Kravchenko.  
Źródło: archiwum prac studenckich, WBiA, Politechnika Lubelska

### 2.3.2. Domy typowe – „kostka polska”

Istotnym zagadnieniem kształtującym wyraz estetyczny osiedli z badanego okresu była typizacja architektury. Początkowo obejmowała jedynie takie elementy jak okna, stropy czy schody. Miało to przynieść znaczne oszczędności zakładom produkcyjnym, nienadążającym z popytą. Z biegiem czasu typizacji uległy również projekty architektoniczne, oferując ograniczony zestaw prostych form domów o zbliżonej do siebie, prostopadłościennych bryle, których realizacje w dużej mierze ukształtowały charakter badanych osiedli. Pierwszy akt prawny, normalizujący rozwiązania budowlane został uchwalony w 1959 roku [162]. Określono w nim zasady koordynacji wymiarowej poszczególnych elementów budynku<sup>28</sup>. Mimo zasadności sformułowania pewnych reguł typizacji, w środowisku architektów pojawiła się słuszna obawa o jej przyszły kierunek. W związku z powyższym, na Plenum Zarządu Głównego SARP

<sup>28</sup> Zgodnie z uchwałą, rozstaw osiowy ścian nośnych dobierany powinien być z parametrów: 2,70; 3,00; 3,60; 3,90; 4,50; 5,10; 5,40; 5,70 i 6,00 metrów, będących wielokrotnością modułu 30 cm. Wysokość kondygnacji użytkowej, mieszkalnej przyjęto na 2,80 m brutto (od podłogi do podłogi). Elementy stolarki drzwiowej okiennej miały być dobierane zgodnie z obowiązującymi katalogami, bazując na module podstawowym 10 cm. Sugerowano również ograniczanie typów stolarki w obrębie budynku, w celu ułatwienia produkcji [wg: 197].

w 1964 roku sformułowano następującą tezę: *Proces typizacji powinien opierać się na typizacji elementów funkcjonalnych i budowlanych. Tworzenie projektów wielokrotnie powtarzalnych bez typizacji podstawowych elementów i przygotowania do takiej pracy wykonawstwa daje jedynie znikomą obniżkę kosztów dokumentacji, nie zmniejszając kosztów realizacji, a tym samym nie przynosząc spodziewanych efektów ekonomicznych* [216]. Rzeczywistym efektem wprowadzenia w życie ustaleń wspomnianego aktu prawnego było powstanie wielu domów o ubogiej formie z płaskim dachem oraz w znacznym stopniu ograniczonej funkcjonalności wewnątrz. Jak pisze Jankowska: *Mankamentem tych domów są wąskie korytarze, zamknięte klatki schodowe, niewielkie zamknięte kuchnie i małe łazienki bez okien* [120, s. 27].

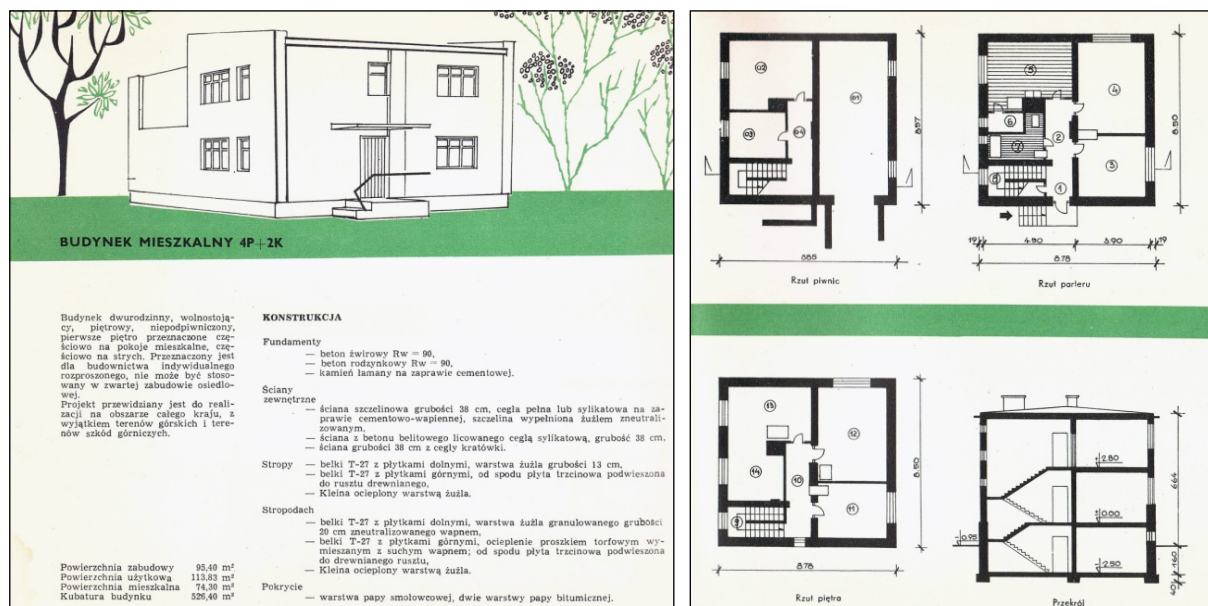
Kolejny dokument radykalizujący rozwiązania typowe w architekturze to Uchwała nr 126 Rady Ministrów z dnia 13 maja 1966 r. w sprawie dalszego rozwoju typizacji w budownictwie [164]. Miał on na celu *zwiększenie stopnia uprzemysłowienia, wprowadzenia postępu technicznego oraz podniesienia efektywności ekonomicznej przez dalszy rozwój typizacji* [164]. Wynikiem ustaleń zawartych w powyższym dokumencie była uniwersalizacja rozwiązań projektowych. Kładziono duży nacisk na industrializację procesu budowlanego, ze znacznym zastosowaniem prefabrykacji, również w budownictwie jednorodzinnych. Postulowano stosowanie projektów powtarzalnych, o możliwie uniwersalnej formie, możliwych do realizacji w obszarach o urbanistyce dostosowanej do wymagań normatywnych. Po wejściu w życie wspomnianych wyżej przepisów<sup>29</sup> rozpoczęto przygotowywanie krajowych katalogów projektów typowych domów jednorodzinnych. Za opracowanie projektów odpowiedzialny był Centralny Ośrodek Badawczo-Projektowy Budownictwa Ogólnego [140]. Opracowano wzorcowe układy funkcjonalne, zunifikowano parametry konstrukcyjne, jak i elementy stolarki. Pole wyboru projektu katalogowego było bardzo ograniczone ze względu na bardzo małą różnorodność. Jak informuje Kurier Lubelski, w opublikowanym w 1972 roku wojewódzkim katalogu projektów typowych znalazło się jedynie 10 rozwiązań dla domów wolnostojących, 7 dla budynków bliźniaczych i 4 w typie szeregowym [133]. Był to również wybór jedynie pozorny, gdyż projekty katalogowe, silnie obwarowane licznymi normatywami budowlanymi przyjmowały niemalże jednakowy, ogólnie obowiązujący wyraz estetyczny, wynikający z przyjętej technologii budowlanej<sup>30</sup>. Dominująca stylistyka architektoniczna badanych osiedli, oparta o formę „domu-kostki” jest bezpośrednim wynikiem opisanych powyżej uwarunkowań.

---

29 Część II, punkt 11.3, podpunkt a) przygotowanie typowych opracowań projektowych dla budownictwa niskiego, realizowanego w ramach budownictwa rad narodowych, spółdzielczości i ze środków własnych ludności, uwzględniających zastosowanie elementów typowych.

30 Część II, punkt 11.3, podpunkt b) określenie właściwych form realizacji i budownictwa niskiego przy uwzględnieniu możliwości łatwego montażu z elementów prefabrykowanych zarówno w warunkach realizacji przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa, jak i własnymi siłami budujących.





**Ilustracja 5. Przykładowa karta katalogowa z katalogu typowych projektów dla indywidualnego budownictwa.**

Źródło: [214].

Kolejnym aktem prawnym warunkującym formę i wygląd obiektów budowlanych zlokalizowanych w całej Polsce, jak i w obrębie badanych osiedli, było Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 roku [171]. W dokumencie tym podtrzymano maksymalną powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego, wynoszącą 110 m<sup>2</sup> bądź 140 m<sup>2</sup> w razie konieczności przeznaczenia części mieszkania na wykonywanie pracy zawodowej przez właściciela, jego dzieci bądź rodziców. Ograniczenie powierzchni użytkowej nie odpowiadało potrzebom i wymogom indywidualnych inwestorów. W celu uzyskania większej powierzchni domu zaczęto stosować sutereny o wysokości netto 2,20 m, nieznacznie zagłębione w ziemię (15–30 cm), oraz poddasza o podobnej wysokości, umieszczone pod stropodachem płaskim. Przestrzenie te formalnie traktowane były jako pomieszczenia składowe bądź gospodarcze, przez co nie były wliczane do ustawowego limitu. W rzeczywistości często funkcjonowały jako kondygnacje parterowe (strefa wejściowa z wyjściem na ogród) i kondygnacje sypialniane, posiadające pełne zaplecza sanitarne. Rozwiązania te w sposób istotny zaburzały proporcje bryły domu, wyciągając go w nienaturalny sposób w górę. Jednocześnie utrudniona była komunikacja wewnątrz budynku, gdyż niejednokrotnie należało pokonać wysokość 4 pięter. Domy te były również bardzo słabo powiązane z otoczeniem, uniemożliwiając bezpośrednie wyjście do ogrodu z pokoju dziennego, ze względu na wysoko umieszczony parter.



**Ilustracja 6.** Domy w typie „kostka polska” w przestrzeni badanych osiedli (odpowiednio: Piastowskie, Dziesiąta, Węglin Południowy, Węglin Północny).

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

### 2.3.3. Domy prefabrykowane

Kolejnym krokiem w kierunku unifikacji i typizacji zabudowy jednorodzinnej badanych osiedli było opracowanie i stopniowe wdrażanie metod prefabrykacji elementów budowlanych wielkowymiarowych i próby zastosowania ich w budownictwie indywidualnym. Główną zaletą zastosowanego systemu miała być szybkość realizacji. Obiekty wznoszone w technologii prefabrykacji miały powstawać w zaledwie kilkanaście dni<sup>31</sup>. System umożliwiał nieskończone zwielokrotnienie pojedynczego modułu, dając możliwość budowy zarówno obiektów bliźniaczych, jak i szeregowych, o powtarzalnym układzie. Umożliwiał on również umiejscowienie garażu w części podpiwniczenia, jeśli zezwalały na to warunki terenowe. Architektura budynku była prosta, zachowawcza, pozbawiona elementów zdobniczych, pasująca do ogólnych tendencji panujących w budownictwie jednorodzinnym badanego okresu.

Domy z wielkowymiarowych prefabrykatów, w przeciwieństwie do zabudowy wielorodzinnej, nie były realizowane na szeroką skalę, choć był to trend wart odnotowania. Pierwszy lubelski, eksperymentalny dom szeregowy z prefabrykatów wielkowymiarowych wzniesiono w 1964 roku przy ul. Klemensa Junoszy. Inne przykłady można spotkać w układach bliźniaczych na osiedlu Węglin Północny (cz. wschodnia), a w formie szeregowej na osiedlu Węglin Południowy (ilustracja 7).

<sup>31</sup> Mowa o pojedynczym segmencie [za: 112].





**Ilustracja 7.** Dom z prefabrykatów wielkowymiarowych w zabudowie bliźniaczej, na terenie osiedla Węglin Północny (część wschodnia – ul. Aksini 28 do 34) i szeregowej na terenie osiedla Węglin Południowy (ul. Podhalańska 43 do 61).  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

## 2.4. Praca architekta

Jak wiele innych aspektów związanych z budownictwem, praca biur architektonicznych również w znacznym stopniu podlegała regulacjom państwowym. Miało to bezpośrednie przełożenie na charakter i jakość opracowywanych projektów, a w dalszej konsekwencji również na wyraz estetyczny badanych osiedli. Decyzją władz wszystkie prace projektowe związane z architekturą i budownictwem wykonywano w specjalnie powołanych w tym celu państwowych biurach projektowych<sup>32</sup>. Centralne biura projektowe nie funkcjonowały jednak tak sprawnie, jak pierwotnie zakładano. Jak pisze Basista: *Biura projektowe zostały przyporządkowane różnym resortom, z których każdy wydawał własne, wzajemnie niezgadzane przepisy, normy i standardy. Na przykład w 1954 architekci uskarżali się na biurokratyczny charakter pracy, nieustannie i niewłaściwie zastrzane normy, utrudnienia w koordynacji i nadzorze autorskim oraz obniżkę zarobków sięgającą 20–30%. Zatwierdzanie projektów wymagało czasu dwukrotnie dłuższego niż ten, który przyznawano na ich wykonanie* [4, s. 20].

W wywiadzie przeprowadzonym z arch. Ritą Nowakowską<sup>33</sup> padło stwierdzenie, że w okresie PRL w projektowaniu urbanistycznym panowała swoboda twórcza, natomiast architektura całkowicie podporządkowana była państwowym wytycznym, normatywom oszczędnościowym i ograniczeniom wynikającym z systemu budowlanego. Funkcja architekta sprowadzała się jedynie do przygotowywania dokumentacji technicznej. Jej twórczy aspekt był uważany za zbędny. Kolejnym narzędziem kontroli projektantów był obowiązek uzyskania uprawnień oraz państwowego zezwolenia na prowadzenie prac projektowych w branży architektonicznej [160]. Jednak nie dawało to architektowi wyłączności na projektowanie

<sup>32</sup> Były to Centralne Biura Projektów Architektonicznych i Budowlanych (CBPAiB), które z biegiem czasu przekształcone zostały w Miastoprojekty (w tym Miastoprojekt Lublin).

<sup>33</sup> Rozmowa przeprowadzona 6.09.2016 w Warszawie. Rita Nowakowska jest autorem wielu projektów architektonicznych i urbanistycznych na terenie Lublina, m.in. budynku Urzędu Miasta w Lublinie, przy ul. Wieniawskiej 14, osiedla Tatory, osiedla Kalinowszczyzna i kampusu Politechniki Lubelskiej.



architektoniczne – takie prace, w niewielkim zakresie, mógł również wykonywać zarówno specjalista od instalacji sanitarnych, jak i konstruktor. W efekcie architekci musieli konkurować z projektantami spoza branży, niemającymi odpowiednich kwalifikacji, choć spełniającymi kryteria urzędowe.

Efektom tego było powstanie znacznej liczby domów (również w obszarze badanych osiedli), których autorami nie byli architekci<sup>34</sup>.

Istotnym aspektem pracy architekta była również kwestia zarobków, całkowicie regulowanych przez organy państwowe. Nie istniały żadne wolnorynkowe mechanizmy regulujące w sposób naturalny dochody architekta, które byłyby uwarunkowane jakością pracy. Wynagrodzenie uzależnione było jedynie od ilości opracowanej dokumentacji, co w konsekwencji miało przełożenie na obniżenie jej wartości merytorycznej. Kolejnym czynnikiem wpływającym na efekty pracy architekta był trwający nieprzerwanie deficyt na rynku materiałów budowlanych i wprowadzenie prefabrykacji, która miała stanowić remedium na zaistniałą sytuację. Pracownie projektowe zostały podporządkowane konsorcjom budowlanym, a architekci szkoleni do pracy jedynie w zakresie zastosowania wielkowymiarowych prefabrykatów [134].

W połączeniu z obowiązującymi normami powierzchni architekt nie posiadał żadnej swobody w kształtowaniu budynków. Etos pracy architekta uległ poważnemu uszczerbkowi, a podporządkowanie biur projektowych systemowi komunistycznemu skutkowało pozbawieniem twórców indywidualnej odpowiedzialności za swój projekt.

## 2.5. Ideologia i propaganda

Działania propagandowe były nieodłącznym atrybutem władzy ludowej. Przejawiały się one niemalże we wszystkich sferach życia politycznego, społecznego i gospodarczego. Architektura i budownictwo również służyły jako narzędzie propagowania idei oraz były jej podporządkowane. Z jednej strony rozwój budownictwa i technologii budowlanej przedstawiany był jako wyraźny sukces gospodarki komunistycznej, z drugiej zaś presja w kierunku realizacji kolejnych, nowych budynków mieszkalnych przekładała się w sposób wyraźny na obniżenie standardu budownictwa. Jakość wykonania nie podlegała bowiem tak silnym kontrolom i presji politycznej, jak ilość zrealizowanych obiektów, w celu ukazania „dynamicznego rozwoju państwa” [2].

Ideologia komunistyczna miała wpływ również na rozwój budownictwa jednorodzinne. Wprowadzony w 1974 roku normatyw ograniczający maksymalną wielkość powierzchni użytkowej w indywidualnym domu, poza przesłankami oszczędnościowymi miał na celu zmniejszenie nierówności pomiędzy klasami społecznymi. Wynikało to z pewnych napięć pomiędzy mieszkańcami domów jednorodzinnych a osobami żyjącymi w znacząco gorszych warunkach przestrzenno-funkcjonalnych w tzw. blokach. Konflikty pomiędzy mieszkańcami blokowisk a osiedli domów były niejednokrotnie podsycane również poprzez rozwiązania

---

<sup>34</sup> Autor niniejszej monografii zapoznał się z dokumentacją kilkudziesięciu domów z badanego okresu i znaczna część projektów sygnowana była przez osobę niebędącą architektem.

urbanistyczne<sup>35</sup>. Jak można zauważyć, większość osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina<sup>36</sup> zlokalizowanych jest w bezpośrednim sąsiedztwie większych, wielorodzinnych zespołów zabudowy, korzystając jednocześnie z ich zaplecza technicznego, usługowego i oświatowego. Poza oczywistymi przesłankami logistycznymi, podsycano tym sposobem nastroje pewnej rywalizacji pomiędzy mieszkańcami bloków i domów jednorodzinnych. Miało to pokazywać, że „walka klas” nie jest jedynie *idée fixe* systemu komunistycznego, a realnym zjawiskiem. Osiedla domów często potocznie nazywane były w sposób pejoratywny „złodziejówkami”. Sama architektura domów z lat 70. i 80. XX wieku w sposób celowy oderwana była od form tradycyjnych, uważanych za anachroniczne. Stanowić miała ona o nowoczesności i wielkomiejskim charakterze realizowanych osiedli. Równość, postrzegana błędnie w systemie komunistycznym jako jednakowość, oraz forsowany antyindywidualizm miały ogromny wpływ na popularyzację domów typowych.

## 2.6. Osiedla doby PRL obecnie – trendy przekształceń

Domy realizowane w okresie PRL, mimo licznych wad, stanowią nadal cenny i pożądany element architektury mieszkaniowej. Zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, naturalnym kierunkiem jest zapewnienie możliwości i wspieranie modernizacji zarówno samych budynków, jak i przestrzeni osiedlowych. Są to działania zasadne z ekonomicznego punktu, gdyż pomagają spowolnić, albo nawet odwrócić procesy degradacyjne badanych osiedli oraz wpływają na zmniejszenie zjawiska eksurbanizacji<sup>37</sup>. Badane osiedla znajdują się w dzielnicach położonych znacznie bliżej centrum, z pełną infrastrukturą techniczną i zapleczem handlowo-usługowym, co czyni je atrakcyjniejszym miejscem niż rozwijające się obecnie przedmieścia. W przestrzeni osiedli domów jednorodzinnych z okresu PRL trudno zaobserwować jednoznaczne tendencje modernizacyjne dotyczące urbanistyki, wykraczające poza remonty nawierzchni bądź poprawę warunków komunikacji z miastem.

Wartością badanych osiedli jest pewna spójność architektoniczna znajdujących się tam budynków, która nawet przy bardzo rygorystycznie określonych warunkach zabudowy nie występuje niemalże wcale w obecnie realizowanych osiedlach. Prosta i zachowawcza architektura domów jednorodzinnych z okresu PRL okazuje się być bardzo podatna na zabiegi modernizacyjne, dostosowujące estetykę budynku do współczesnych trendów i standardów wykończenia. Jankowska dostrzega pojawiający się ogólnopolski trend [120, s. 28], polegający na odświeżaniu wyglądu domów wzniesionych w okresie PRL, głównie przez dzieci pierwotnych właścicieli, które z przyczyn ekonomicznych bądź sentymentalnych decydują się w nich zamieszkać. Przeprowadzane na terenie badanych osiedli modernizacje przeważnie prowadzone są w sposób nadający budynkom współczesny wyraz architektoniczny. Często wpływają na funkcjonalność samych budynków, poprawiając komunikację

---

35 Pogląd wyrażony w rozmowie prywatnej z prof. Elżbietą Przesmycką. Lublin 2018 r.

36 Ponikwoda, TOR-Czechów Południowy, Os. Piastowskie, Wrotków, Kośminek i w mniejszym stopniu Dziesiąta, Węglin PN i PD, Konstantynów i Sławinek.

37 Eksurbanizacja (ang. *urban sprawl*) – proces rozrastania się miejskich terytoriów na obszary mniej zurbanizowane, takie jak przedmieścia i obszary wiejskie, wynikający z rosnącego zaludnienia i zapotrzebowania na tereny pod zabudowę. Towarzyszy mu degradacja centrów miejskich [za: 35].

i rozkład pomieszczeń wewnątrz. Zapewniają lepsze oświetlenie, a także komfort termiczny, a co za tym idzie korzystniejszy mikroklimat wewnątrz. Rozwiązują problemy powiązania budynku z przestrzenią zewnętrzną, oferując tarasy bądź wyjścia na ogród ze strefy dziennej. Wpływają również na odbiór estetyczny dzielnicy i zwiększenie jej atrakcyjności osiedleńczej. Na ilustracji 8 zamieszczono wybrane przykłady zmodernizowanych domów w typie „kostka polska” z terenów badanych osiedli.



**Ilustracja 8.** Zmodernizowane budynki jednorodzinne z okresu PRL znajdujące się na terenie badanych osiedli. Kolejno od góry od lewej: ul. Lasockiego 44; ul. Ks. Danielskiego 3; ul. Liliowa 7; ul. Strzelecka 36.  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

### 3. Osiedla zabudowy jednorodzinnej w rozwoju urbanistycznym Lublina

#### 3.1. Rozwój zabudowy mieszkaniowej w Lublinie – szkic historyczny

Rozwój urbanistyczny Lublina od początków jego powstania został szczegółowo opisany w licznych opracowaniach naukowych [np. 56, 65, 84]. Jednak niewiele opracowań dotyka specyfiki zabudowy jednorodzinnej. Niniejszy rozdział ma stanowić krótkie wprowadzenie nakreślające, w jaki sposób rozwijała się zabudowa mieszkaniowa miasta na przestrzeni wieków, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy o charakterze jednorodzinnym.

Ślady pierwszych osad na terenie dzisiejszego Lublina datuje się na okres ok. V–VI wieku [31, s. 10]. Zajmowały one lubelskie wzgórza, które wraz z bagnistymi dolinami rzek zapewniały odpowiednią ochronę mieszkańcom. Większość osad skupiona była w okolicy dzisiejszego śródmieścia: Wzgórza Czwartek, Staromiejskiego i Zamkowego. W XII wieku, na Wzgórzu Staromiejskim wykształciło się osiedle miejskie, natomiast na terenach okolicznych zabudowa mieszkaniowa przyjmowała charakter wiejski bądź towarzyszący folwarkom<sup>38</sup>. Układ urbanistyczny Lublina nie przyjmował regularnych form, wynikał w dużej mierze z topografii terenu bądź przyjmował kierunki pasmowe, wzdłuż traktów handlowych będących istotnym czynnikiem rozwojowym miasta. Od przełomu XIV i XV wieku zaczynały się kształtować przedmieścia Lublina. Zabudowa poza murami miasta skupiona była przy kościołach i klasztorach, stanowiących wysunięte punkty obronne, którym towarzyszyły obiekty mieszkaniowe, oraz wzdłuż traktów i placów handlowych [*ibidem*, s. 16]. W wieku XVI i XVII wokół ośrodka miejskiego rozwijały się jurydyki, oparte na gospodarce powiązanej z rozwojem folwarków oraz włości kościelnych i szlacheckich. Na prywatnych terenach, wyjętych spod miejskiej jurysdykcji, rozwijały się samowystarczalne zespoły osadnicze.

Ze względu na liczne najazdy obcych wojsk<sup>39</sup> oraz epidemie miejska ludność ubożała, a ranga Lublina jako miasta handlowego malała. Wskutek tego zabudowa mieszkalna powstawała z najtańszego dostępnego materiału – drewna. Budynki realizowano w dużym zagęszczeniu oraz nieładzie, nie przestrzegając linii zabudowy ani ciągów drogowych. Szczególnie widoczne to było w dzielnicy żydowskiej.

Ważnym wydarzeniem wpływającym na rozwój urbanistyczny Lublina było powołanie w 1816 roku Komisji Województwa Lubelskiego, za sprawą której każdy noworealizowany budynek musiał posiadać projekt wraz z planem zagospodarowania terenu. Budynki miały być wznoszone zgodnie z planem regulacyjnym miasta oraz być wykonane z materiałów niepalnych, co istotnie zmieniło charakter architektury miasta. Dzięki pewnej stabilizacji politycznej w pierwszych dekadach XIX wieku, rozpoczęto proces odbudowy tkanki mieszkaniowej

---

38 Ponikwoda, Sierakowszczyzna, Wiktoryn.

39 Kozackich, tatarskich oraz szwedzkich.



Lublina. Drewnianą zabudowę stopniowo rozbierano, zastępując ją murowaną. Upadek powstania listopadowego (1830–31) na kilkanaście lat wstrzymał ten proces.

Od lat 50. XIX wieku miastu w jego ówczesnych granicach zaczęło brakować terenów nadających się pod budownictwo mieszkaniowe. Planowano włączenie w granice miasta terenów rolniczych, związanych z folwarkiem pobrygidzkowskim, jednak ze względu na brak funduszy obszar ten pozostał poza granicami miasta aż do czasów po I wojnie światowej.

Intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej na przełomie XIX i XX wieku był wynikiem wzmożonego rozwoju przemysłu w mieście. Połączenie Lublina trasą kolejową przebiegającą pomiędzy Warszawą a Kowlem spowodowało rozwój dzielnic przemysłowych w jego południowo-wschodniej części, jednocześnie stymulując powstanie osiedli zabudowy mieszkaniowej (Kosminek, Bronowice). Tereny rolnicze, znajdujące się w obszarze Kośminka<sup>40</sup>, zostały rozparcelowane i przeznaczone pod zabudowę niewielkimi kamienicami czynszowymi. W tym okresie rozpoczęto również realizację jednego z badanych osiedli zabudowy jednorodzinnej – Dziesiąta. Istotny wpływ na kształt zabudowy mieszkaniowej Królestwa Polskiego miały obowiązujące na przełomie wieków przepisy budowlane, określające m.in. minimalną szerokość ulicy czy wysokość zabudowy [119, s. 35]. Projekty domów prywatnych nie podlegały zatwierdzeniu, jednak miały spełniać warunki stateczności konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego. Brak zatwierdzonego planu regulacyjnego Lublina na początku XX wieku skutkowało jednak często brakiem odpowiedniego narzędzia kontroli nad rozwojem zabudowy mieszkaniowej, która realizowana była w sposób spontaniczny bez utrzymania linii zabudowy, szczególnie w strefach podmiejskich.

Domy jednorodzinne nigdy nie były dominującym typem architektury miasta. Osiedla zabudowy jednorodzinnej okresu PRL będące głównym obiektem badań niniejszego opracowania w większości rozwijały się w oderwaniu od czynników kształtujących historycznie zabudowę mieszkaniową Lublina, zastępując zabudowę wiejską bądź zajmując obszary całkowicie wolne od zabudowy.

### 3.2. Plan Wielkiego Miasta Lublina a osiedla zabudowy jednorodzinnej

Już w pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości w 1918 roku podjęto czynności w celu opracowania planu regulacyjnego Lublina. W okresie dwudziestolecia międzywojennego w wielu miastach Polski przygotowywane były plany wielofunkcyjnych aglomeracji miejskich, nazywane „planami wielkich miast”<sup>41</sup>. Architekt i urbanista – Ignacy Kędziński, w 1924 roku sformułował warunki konkursowe na *Plan Wielkiego Miasta Lublina*. W 1925 roku Towarzystwo Urbanistów Polskich ogłosiło *Program konkursu na szkic regulacyjny miasta Lublina* [204, s. 1–7]. Ze względu na bogatą topografię Lublina uznano, że domy jednorodzinne stanowić będą najwłaściwszy typ zabudowy mieszkaniowej miasta. Pod tę funkcję przeznaczono tereny zlokalizowane na północ od śródmieścia, na obszarze folwarków Bielszczyzna, Lemszczyzna i Ponikwoda. W wytycznych do opracowania planu zwrócono szczególną uwagę

---

40 Szerzej charakteryzowanego w dalszej części pracy, w rozdziale 4, jako jednego z badanych osiedli.

41 Np. Warszawy, Krakowa, Lwowa, Poznania, Katowic czy Lublina.



na rozwój dzielnicy przemysłowej, znajdującej się w okolicach rzeki Bystrzycy. Rozwiązania projektowe w założeniu miały powstrzymać spontaniczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, towarzyszącej zakładom przemysłowym (dz. za Cukrownią i Kośminek) i proponować uporządkowany i zharmonizowany układ budynków. Ideą przewodnią rozwiązań urbanistycznych *Planu Wielkiego Miasta Lublina*<sup>42</sup> była zasada odciążenia funkcjonalnego i komunikacyjnego śródmieścia oraz decentralizacji układu miejskiego poprzez lokalizację samowystarczalnych dzielnic z własnymi ośrodkami usługowo-administracyjnymi. Nowo planowane części miasta miały zostać połączone ze sobą obwodową trasą komunikacyjną [58, s. 38].

Przyjęta koncepcja decentralizacji układu miejskiego miała m.in. powstrzymywać spontaniczny rozwój wzdłuż traktów wylotowych z miasta. Był to pierwszy krok do formułowania się przyszłej – powojennej struktury miasta. Podział na strefy funkcjonalne, lokalizujący funkcję przemysłową po południowej stronie rzeki Bystrzycy, a dzielnice mieszkaniowe wokół śródmieścia, kontynuowany jest w pewnym zakresie w późniejszych planach, choć władze PRL ze względów ideologicznych niechętnie przyznawały się do inspiracji przedwojennymi rozwiązaniami planistycznymi. Dominującym typem zabudowy osiedli mieszkaniowych miały być domy wolnostojące, bliźniacze oraz w typie willowym. Osiedla domów projektowane były zgodnie z panującymi w Europie tendencjami urbanistycznymi, inspirowanymi często koncepcją „miast ogrodów” Howarda. Plany dzielnic mieszkaniowych przedwojennego Lublina często odwzorowywały niemalże w sposób dosłowny Howardowskie szkice, dostosowując je jednak do lokalnych uwarunkowań terenowych i funkcjonalnych. Szerokie zainteresowanie wspomnianymi ideami w kształtowaniu osiedli mieszkaniowych wynikało m.in. z wizyty Howarda w Polsce w 1912 roku, kiedy to miał okazję podjąć dialog z polskimi urbanistami.

W 1934 roku przyjęto plany parcelacyjne terenów państwowych w Lublinie na cele indywidualnego budownictwa mieszkaniowego na terenie Ponikwody (ok. 26 ha), Czechowa Dolnego (15 ha) i dzielnicy Dziesiątej (300 ha) [65, s. 193]. Przyjęcie podziałów parcelacyjnych miało być poprzedzone sporządzeniem właściwych planów urbanistycznych. Najpełniej zrealizowanym zamierzeniem urbanistycznym o przedwojennym rodowodzie jest wspomniana wyżej dzielnica ogrodowa – Dziesiąta. Charakterystyczny wachlarzowy układ ulic, duże (pierwotnie ok. 1200 m<sup>2</sup>) parcele, zadrzewione aleje i regularny kształt sektorów zabudowy miał stworzyć willowy, podmiejski charakter dzielnicy. Realizację podobnych rozwiązań planowano również w dzielnicy Ponikwoda oraz częściowo na terenach Konstantynowa. Wybuch II wojny światowej wstrzymał realizację wszystkich tych założeń, a koncepcje urbanistyczne uległy daleko idącym zmianom w okresie trwania PRL. Wiele rozwiązań proponowanych w Planach Wielkiego Miasta Lublina nie zostało zrealizowanych. Część zagadnień straciła na znaczeniu w okresie powojennym. Należy zauważyć jednak, że wiele z postulowanych przedwojennych rozwiązań urbanistycznych znalazło zastosowanie w powojennych planach i można je odnaleźć w dzisiejszym układzie Lublina.

---

42 Należy jednak podkreślić, że *Plan Wielkiego Miasta Lublina* nie był jednolitym dokumentem, a serią koncepcji rozwijanych na przestrzeni lat, niekiedy prezentujących odmienne warianty rozwiązań.

### 3.3. Plany rozwojowe Lublina z okresu PRL a osiedla zabudowy jednorodzinnej

#### 3.3.1. Wprowadzenie – lata powojenne / okres stalinizmu

Urbanistyka w okresie powojennym stała się narzędziem chętnie wykorzystywanym do budowania rzeczywistości na wzór socjalistyczny. W pierwszych latach po II wojnie światowej nastąpiło (przynajmniej pozorne)<sup>43</sup> odejście od przyjętych w przedwojennym *Planie Wielkiego Miasta Lublina* kierunków rozwoju, zakładającym lokalizację dzielnic zabudowy jednorodzinnej, jako typu najbardziej odpowiadającego zróżnicowanej topografii miasta. Z tego powodu do końca lat 50. XX wieku niemalże nie występowały w Lublinie kompleksy zorganizowanej zabudowy jednorodzinnej<sup>44</sup>, a większość nakładów finansowych przeznaczono na rozwój budownictwa wielorodzinnego jako typu najlepiej odpowiadającego założeniom ideologicznym propagowanym przez władze państwowe.

W 1948 roku opracowano w Lublinie *Program Planu Zagospodarowania Miasta*. Miał on charakter tymczasowy i był odpowiedzią na znaczne trudności w organizacji inwestycji budowlanych na terenie miasta. Projekt przewidywał lokalizację funkcjonujących autonomicznie dzielnic o wielkości od 10 do 25 tys. mieszkańców, z własnymi ośrodkami handlowo-usługowymi [30, s. 62]. Opracowana dokumentacja posłużyła w późniejszych latach jako baza do powstania pierwszego powojennego *Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina* z 1954 roku.

#### 3.3.2. Urbanistyka Lublina w początkowych latach PRL – Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1954 roku

Dezideologizacja planów urbanistycznych i stopniowe odchodzenie od stylu socrealistycznego w połowie lat 50. XX wieku dały możliwość rozwoju Lublina w sposób racjonalny, odpowiadający rzeczywistym potrzebom i możliwościom. Ówczesna władza była świadoma, że osiedla zabudowy jednorodzinnej są nieodzownym elementem miast, w związku z czym podjęto odpowiednie czynności ustawodawcze w celu wspomoczenia ich rozwoju. W 1954 roku ukończono *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina*, którego założenia w znacznym stopniu opierały się na wskazaniach planu z 1948 roku. Postawiono nacisk na przebudowę i uporządkowanie rozwoju miasta, szczególnie strefy śródmiejskiej, oraz stworzenie w oparciu o dzielnice przemysłowe silnego ośrodka produkcyjnego wraz z bazą mieszkaniową na terenie realizowanej dzielnicy Tatary i planowanej w dalszej perspektywie dzielnicy Kalinowszczyzna. Poprawa warunków życia Lublinian i rozwiązanie rosnącego problemu napływu ludności z terenów wiejskich za sprawą rozwoju mieszkalnictwa miały pomóc w procesie industrializacji regionu, co stało się kluczowym zadaniem władz, ujętym

---

43 Część założeń, np. w dzielnicy Ponikwoda, lub Dziesiąta, kontynuowano, wg wcześniejszych wzorców, mimo deklaracji odejścia od przedwojennych planów.

44 Z wyjątkiem Osiedla TOR na Czechowie, willi na Os. Piastowskim, fragmentów zabudowy dzielnic Dziesiąta, Kośminek, czy Ponikwoda.



w planie sześcioletnim (1950–1955). *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego* z 1954 roku odchodził od zasady zwartego miasta, z przemieszaniem stref pracy i zamieszkania. W zamian zaproponowano rozwój nowych jednostek osadniczych na terenach zupełnie niezagospodarowanych, stopniowo uzbrajając je w niezbędne sieci i połączenia komunikacyjne [43, s. 182–184]. Kontynuację zabudowy jednorodzinnej postulowano w obszarze dzielnicy Dziesiąta i w niewielkim zakresie w dzielnicach Czechów, Kośminek i Ponikwoda. Plan został przedstawiony Prezydium Rządu, a następnie skierowany do naniesienia poprawek. Jego założenia nigdy w pełni nie weszły w życie, jednak dały podstawy do rozpoczęcia procesów tworzenia osiedli zabudowy jednorodzinnej w mieście.



**Ilustracja 9.** Załącznik graficzny do Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1954 roku, z zaznaczeniem obecnych granic badanych osiedli.

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

Jak informuje Kurier Lubelski [112], w 1955 roku domy jednorodzinne wyłączono z przymusowej gospodarki lokalami, zachęcając tym samym ludność do przeprowadzania prywatnych inwestycji budowlanych. Pierwsze zorganizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej powstawały na osiedlu Piastowskim, następnie na Ponikwodzie i Dziesiątej. Przeszkodę w realizacji kolejnych stanowił m.in. brak dostępu do dokumentacji projektowej. Jak donosi Kurier Lubelski z 1957 roku [113], Zarząd Gospodarki Komunalnej PMRN był w posiadaniu zaledwie 5 kompletów dokumentacji projektowej, które można było zakupić po cenie druku w siedzibie organu w Ratuszu. W tym samym roku w Biurze Projektów Budownictwa Komunalnego opracowano katalog projektów 48 domów indywidualnych, dostępny w 7 miastach kraju, w tym w Lublinie, co nieznacznie przyspieszyło rozwój tego rodzaju zabudowy w mieście.

### **3.3.3. Początki kształtowania się współczesnego układu urbanistycznego Lublina – Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1959 roku**

Najistotniejszym opracowaniem planistycznym Lublina z okresu PRL jest *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina* z 1959 roku [205]. Został on zrealizowany niemalże w pełnym zakresie i z jego ustaleń bezpośrednio wynika dzisiejszy kształt miasta. Obszar opracowania wykraczał poza ówczesne granice administracyjne miasta, zakładano bowiem ich poszerzenie. Planowano równomierny rozrost dzielnic miejskich w każdym kierunku, z historycznym śródmieściem jako centrum układu. Podstawowym założeniem było, aby Lublin stał się stolicą regionu – ważnym ośrodkiem kulturalnym z rozwiniętą funkcją szkolnictwa wyższego, a także znaczącym ośrodkiem produkcyjnym przemysłu ciężkiego. Ze względu na swoje wysunięcie w kierunku powojennej wschodniej granicy, miał się również stać ważnym węzłem komunikacyjnym o randze ogólnokrajowej.

Będący w fazie opracowania *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina* podzielony został na czytelne części tematyczne: miejsce zamieszkania, miejsce pracy, miejsce wypoczynku oraz infrastruktura. We wstępie do opracowania podkreślono zbyt małą ilość terenów przeznaczonych do tej pory pod zabudowę jednorodzinną, jednocześnie postulując konieczność wyraźnego zwiększenia ilości tego typu funkcji w mieście [205, s. A-4]. Zwrócono również uwagę na niedostateczne opracowanie dotyczące stref podmiejskich i zagadnień komunikacyjnych. Głównym celem stało się zatem opracowanie nowego planu strefowego Lublina. Plan ten miał być odpowiedzią na problem głodu mieszkaniowego. Podzielono funkcję mieszkaniową na jedno- i wielorodzinną (rzadziej mieszaną). Pod rozwój pierwszego typu przeznaczono obszary dzisiejszych dzielnic: Ponikwoda, Węglin, Sławinek i Kośminek<sup>45</sup>. Osiedla domów jednorodzinnych często sąsiadować miały z zabudową wielorodzinną, ułatwiając korzystanie zarówno ze wspólnej infrastruktury technicznej, jak i udogodnień funkcjonalnych. W planie przyjęto normatywne współczynniki zagęszczenia mieszkańców na izbę, wynoszące 1,20 M./izbę dla zabudowy jednorodzinnej [*ibidem*, s. D-59]. Wielkość działek pod domy indywidualne przyjęto na podstawie normatywu z dn. 28 sierpnia 1957 roku [157]. Plan zakładał podniesienie standardu życia mieszkańców Lublina, co wiązało się m.in. z koniecznością wyznaczenia stref zieleni miejskiej i rekreacji. Wykorzystując

---

<sup>45</sup> Dzielnicą Dziesiątą rozwijana jako jednorodzinna od czasów przedwojennych utrzymała w planie swój status.



naturalne walory krajobrazowe miasta, zaplanowano osiedla na poszczególnych wzgórzach, wykorzystując suche doliny rzeczne jako pasy zieleni izolacyjnej i tereny spacerowe, a także zaplanowano liczne skwery i tereny zielone w pobliżu osiedli mieszkaniowych. Plan przyjęto do realizacji Uchwałą nr 469/59 Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów z dnia 26 listopada 1959 roku. Ustalenia planu stanowiły materiał wyjściowy dla wszystkich opracowywanych planów w okresie późniejszym.



**Ilustracja 10.** Załącznik graficzny do Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1959 roku, z zaznaczeniem obecnych granic badanych osiedli.

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

W trakcie narad wiceministra Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z wiceprzewodniczącym Prezydium WRN zauważono, iż błędem jest brak pomocy państwowej dla rozwoju budownictwa indywidualnego. Zalecono wówczas dalszy rozwój tego typu budownictwa [112], zgodnie ze wskazaniem planu. Pozwolenia na budowę zyskiwały w pierwszej kolejności osoby zrzeszone w stowarzyszeniach robotniczych i innych grupach zawodowych. Istotną przeszkodą w pierwszych latach obowiązywania planu była ograniczona liczba terenów z odpowiednim uzbrojeniem technicznym.



### 3.3.4. Wpływ uwarunkowań gospodarczych lat 60–80. XX wieku na rozwój urbanistyki Lublina – Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1969 i z 1986 roku

Plany ekspansji miasta powstałe po 1959 roku w dużej mierze stanowią kontynuację rozwiązań przyjętych w Planie Ogólnym z tegoż roku, z bieżącą korektą wynikającą z aktualnych potrzeb i związanych z rozwojem miasta. Ogólny Plan z 1969 roku opracowano w celu dostosowania wcześniejszych rozwiązań planistycznych do uregulowań prawnych<sup>46</sup> zawartych w nowej Ustawie o planowaniu przestrzennym. III plan pięcioletni przewidywał budowę w województwie lubelskim ok. 7 tysięcy domów jednorodzinnych, a w samym Lublinie tysiąc. Za cel postawiono również rozwiązanie trudności wynikających z braków dostępnej dokumentacji projektowej, wykwalifikowanych wykonawców, zdolnych do realizacji zamierzeń planu, jak i wysokich kosztów realizacji. Dostosowanie rozwiązań planistycznych do wytycznych programów gospodarczych PRL było jedną z przyczyn opóźnienia wejścia w życie omawianego dokumentu. Plan przyjęto Uchwałą PWRN nr 111/1406/69 z dnia 3 czerwca 1969 roku. Zakres terenowy planu niewiele różnił się od opracowanego w 1959 roku – poszerzony został o tereny Lasu Dąbrowa i Zemborzyc, a także miejscowości Stasin, Konopnica i Sławin, gdzie znajduje się jedno z badanych w niniejszej pracy osiedli domów jednorodzinnych. Pod budownictwo jednorodzinne przeznaczono tereny dzielnic: Konstantynów, Sławin i Kośminek. W celu zapewnienia dodatkowego zaplecza mieszkaniowego dzielnicom przemysłowym, zaplanowano również rozwój zabudowy mieszkaniowej w dzielnicach Felin i Wrotków. W planie z 1969 roku położono znacznie większy nacisk na rozwój dzielnicowych ośrodków usługowych. W trakcie obowiązywania *Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina* z 1969 wdrożono IV plan pięcioletni (1971–1975) [170]. Liberalizacja gospodarki krajowej oraz chętnie zaciągane kredyty zagraniczne spowodowały pewne ożywienie gospodarcze w latach 70. XX wieku [39]. Zgodnie z założeniami wspomnianego planu, w Lublinie w tym okresie miało powstać 2000 nowych domów jednorodzinnych [106]. Jedną z trudności w realizacji planu był brak przygotowanych terenów pod budownictwo jednorodzinne. W tym okresie działek posiadających odpowiednie uzbrojenie w infrastrukturę techniczną było zaledwie 624 [143], czyli poniżej 1/3 z liczby zakładanej planowo. W związku z powyższym, Rady Narodowe zobowiązane zostały do wyznaczenia i przygotowania technicznego odpowiednich terenów pod przyszłe dzielnice zabudowy jednorodzinnej. Już we wczesnych latach 70. XX wieku dostrzeżono, że najprawdopodobniej nie uda się zrealizować planowanych 2 tysięcy budynków. Tysiąc – o połowę mniej wydawało się osiągalną liczbą. Lubelszczyzna w tamtym okresie pozostawała wyraźnie w tyle na tle innych regionów w realizacji planu. W Lublinie nie istniał nawet odpowiedni organ, do którego zgłaszać można było zamierzenie budowlane [140].

Kolejny, V plan pięcioletni (1976–1980) [172], zwany „manewrem gospodarczym”, zakładał ograniczenie inwestycji i zbędnych wydatków w celu ratowania pogarszającej się sytuacji gospodarczej po przyspieszeniu z pierwszej połowy lat 70. XX wieku. Nie zakładał on jednak spowolnienia dynamiki rozwoju osiedli zabudowy jednorodzinnej, ze względu na nierozwiązany (do końca panowania ustroju) problem głodu mieszkaniowego. Planowano budowę 7,2 tysiąca nowych domów w województwie lubelskim na lata 1975–1980. W 1977 roku na mocy decyzji

---

<sup>46</sup> Ustawa miała zastąpić dekret Prezydenta RP z dnia 2 kwietnia 1946 roku o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju. Weszła w życie 31 stycznia 1961 roku.

Prezydenta Miasta Lublina [175] przeprowadzono wywłaszczenie terenów rolniczych, należących do mieszkańców Wrotkowa, na cele publiczne (budowa osiedla wielorodzinnego), zmieniając charakter funkcjonującej tam kolonii domów z wiejskiej na śródmiejską. W podobny sposób realizowano budowę wielorodzinnych budynków na Osiedlu Piastowskim, likwidując pierwotny podział parcelacyjny, przeznaczony wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną. Za organizację budowy osiedli jednorodzinnych w Lublinie, choć bez oficjalnej nominacji, odpowiadała Dyrekcja Budownictwa Osiedli Robotniczych (DBOR) [112]. Miała ona funkcjonować jako organ kontroli inwestorskiej, zajmować się wykonawstwem oraz zatwierdzeniem odpowiedniej dokumentacji<sup>47</sup>. DBOR dbać miał również o właściwy i spójny rozwój urbanistyki planowanych osiedli. Powyższe działania były krokiem w kierunku intensywnej typizacji urbanistyki i architektury osiedli jednorodzinnych, obserwowalnej zarówno w Lublinie, jak i w całym kraju.

W latach 1980–1990 w samym Lublinie miało zostać wybudowanych 1700 domów, stanowiąc 8% planu mieszkaniowego dla miasta [129]. Na przeszkodzie w realizacji tych ambitnych założeń stał brak przeznaczonych nakładów na uzbrojenie nowych terenów, wynikający z planowanych przez państwo oszczędności [111]. W celu usprawnienia procesu inwestycyjnego, dostaw materiałów budowlanych, jak i również zatwierdzenia dokumentacji i zapewnienia odpowiedniej kadry wykonawców, lubelskie spółdzielnie mieszkaniowe poszerzyły zakres swojego działania ze stricte budownictwa wielorodzinnego również na jednorodzinne<sup>48</sup>. Spółdzielniom postawiono za cel realizację 1500 domów w województwie, czyli ponad 20% z planowanej liczby. Aby zrealizować przyjęte założenia, podjęto pracę nad kolejnym planem zagospodarowania miasta.

*Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* z 1986 r. był ostatnim tego typu dokumentem z badanego okresu. Efektem prac studialnych z lat 1972–1974 było sformułowanie potrzeby technicznego przygotowania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, związane z rozwojem funkcji przemysłowych, produkcyjnych i składowych [27, s. 43]. Wprowadzenie w 1981 roku stanu wojennego znacznie utrudniło i opóźniło w czasie prowadzenie prac planistycznych, jednocześnie wprowadzając dużą dawkę niepewności co do możliwości realizacji planowanych rozwiązań. Głównym założeniem *Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* z 1986 roku było wyznaczenie czterech strategicznych kierunków rozwoju przestrzennego:

- realizacja osiedla zabudowy wielorodzinnej Kalinowszczyzna, rozwój zabudowy jednorodzinnej w kierunku Rudnika i Jakubowic Murowanych (dzielnica Ponikwoda);
- rozwój dzielnicy zabudowy jednorodzinnej Dziesiąta, Dąbrowa i Dominów w kierunku południowym;
- rozwój dzielnicy Rury i lokalizację dzielnicy Czuby po południowo-zachodniej stronie miasta;
- przypisanie strefie śródmiejskiej funkcji integrującej przestrzennie i programowo całość układu miejskiego [*ibidem*, s. 47].

---

47 Zbiorowe zatwierdzanie dokumentacji budowlanej dla całego założenia miało przyspieszyć długotrwałe procedury urzędowe.

48 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ognisko” i inne.

Pod koniec lat 80. XX wieku postanowiono również o włączeniu w obręb miasta kolejnych dzielnic, umożliwiając realizację planów gospodarczych. Prezydium WRN w Lublinie zdecydowało o przyłączeniu do Lublina 113 ha na Choinach, Sławinie i Węglinie z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Wyliczono również, że na przyłączonych terenach będzie można zrealizować 1283 obiekty w ramach inwestycji indywidualnych i 400 pod budownictwo spółdzielcze. Liczba ta nadal była za mała w stosunku do wskazań planów, oscylujących wokół 2000 nowych domów we wspomnianym okresie [129].



**Ilustracja 11.** Załącznik graficzny do Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublina z 1969 (z lewej) i z 1986 roku (z prawej).  
Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

Lata 1980–1989 wyraźnie wstrzymały dynamikę rozwoju osiedli jednorodzinnych Lublina. Błędne decyzje gospodarcze podjęte na szczeblu krajowym, jak i również trudna sytuacja międzynarodowa, doprowadziły do załamania się płynności walutowej państwa, spadku produkcji przemysłowej i znacznego pogorszenia się jakości życia obywateli. W tym okresie budownictwo jednorodzinne rozwijało się w sposób znaczący jedynie na terenie Sławina i Sławinka. Protesty robotnicze lat 80. XX wieku, wprowadzenie stanu wojennego i inne wydarzenia tego dziesięciolecia stanowiły czynnik hamujący rozwój zabudowy oraz były wstępem do zmiany ustrojowej z 1989 roku.

## CZĘŚĆ III. Badania

### 4. Charakterystyka badanych osiedli

#### 4.1. Osiedle domów Towarzystwa Osiedli Robotniczych – dzielnica Czechów Południowy

##### 4.1.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedle zabudowy jednorodzinnej Towarzystwa Osiedli Robotniczych (TOR) znajduje się w zachodniej części dzielnicy Czechów Południowy. Dzielnica składa się głównie z osiedli zabudowy wielorodzinnej, terenów nieuciążliwego przemysłu i strefy handlowej – osiedle domów stanowi zaledwie niewielki jej fragment. Układ urbanistyczny osiedla domów jednorodzinnych, będącego przedmiotem badań, sięga czasów sprzed II wojny światowej. Osiedle zajmuje obszar o powierzchni ok. 13,7 ha<sup>49</sup> zamieszkały przez ok. 560 osób<sup>50</sup>. Zachodnią granicę osiedla stanowią tereny zielone tzw. Górek Czechowskich, południową ul. Ireny Kosmowskiej, a wschodnią ul. Koncertowa. Powierzchnia większości parceli przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna wynosi ok. 400 lub 800 m<sup>2</sup> (przez połączenie dwóch mniejszych działek).

Pierwszy uporządkowany układ urbanistyczny osiedla TOR powstał w latach 1935–39. Osiedle w sposób istotny przekształcone zostało architektonicznie i urbanistycznie w latach 70. i 80. XX wieku. Charakteryzuje się regularną siatką równoległych i prostopadłych ulic, a jego oś kompozycyjną stanowi aleja ze starodrzewem, będąca obecnie pod ochroną prawną, jako pomnik przyrody [192, 194]. Kolonia towarzyszy obecnie większej grupie budynków wielorodzinnych, korzystając jednocześnie z ich zaplecza usługowo-oświatowego.

---

<sup>49</sup> Stanowiąc ok. 4,1% powierzchni dzielnicy.

<sup>50</sup> Na podstawie informacji dostarczonych przez Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Lublin – stan na dzień: 01.09.2018.





**Ilustracja 12.**  
**Lokalizacja dzielnicy Czechów**  
**Południowy na mapie Lublina**

#### **4.1.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia**

##### **Kontekst historyczny**

Pierwsze wzmianki o osadnictwie na terenie dzisiejszego Czechowa pojawiają się w zapisach z XIV wieku, kiedy to wieś została nadana Stogniewowi przez króla Kazimierza Wielkiego, wraz z przywilejami budowy młyna. W XV wieku wieś stanowiła własność Mikołaja Cebulki – sekretarza Wielkiego Księcia Litewskiego Witolda. W tym okresie Czechów był obszarem o istotnym znaczeniu i znacznych rozmiarach. Na 19,5 łanach ziemi (ok. 460 ha) [85, s. 163–167], produkowano żywność na potrzeby rozrastającego się miasta Lublina. Od 1454 roku część wsi przeszła w posiadanie Piotra Konińskiego herbu Rawicz. W XVI wieku Czechów ulegał wielokrotnym podziałom [65, s. 194]. Ostatecznie na terenach dzisiejszej dzielnicy zlokalizowane były trzy folwarki: Czechówka (Czechów), Bielszczyszna [10, s. 251–268] i Lemszczyszna<sup>51</sup>. We wspomnianym okresie powstał również drewniany dwór. Obszar ten z czasem przyjął nazwę Czechowa Dolnego, zaś tereny bliżej Sławina nazywano Czechowem Górnym. W dokumentach archiwalnych z 1649 roku, Czechów widnieje jako 1 z 23 jurydyk miasta [38, s. 171; za: 47]. Właścicielami ziemskimi byli Gorajscy, a następnie Tarłowie. Jurydyki Czechówki Dolnej posiadały własną ławę sędziowską oraz wójta. Wspomniana nazwa nie występowała w oficjalnych dokumentach zbyt często, gdyż prawdopodobnie Czechówka Dolna była przez miasto traktowana jako własność miejska i nie posiadała statusu odrębności. Dopiero w 1768 roku została uznana za tereny prywatne Andrzeja Tarły i wyłączona spod jurysdykcji Lublina. W XIX wieku Czechów funkcjonował w sposób niezmieniony. Odrzucenie planów budowy Nadwiślańskiej Drogi Żelaznej, a także pominięcie terenów Czechowa podczas prowadzenia istotnych traktów na Warszawę i Lubartów, wstrzymało jego

---

<sup>51</sup> Zabudowania folwarczne znajdowały się przy dawnej ul. Drobnej (ob. Kompozytorów Polskich), a także przy ul. Bonifraterskiej (ob. Biernackiego).



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów (TOR)

Dzielnica: Czechów Południowy

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 30. XX wieku i lata 80. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 560 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 4087 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 13,7 ha (ok. 4,1% powierzchni dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej



KARTA OSIEDLA

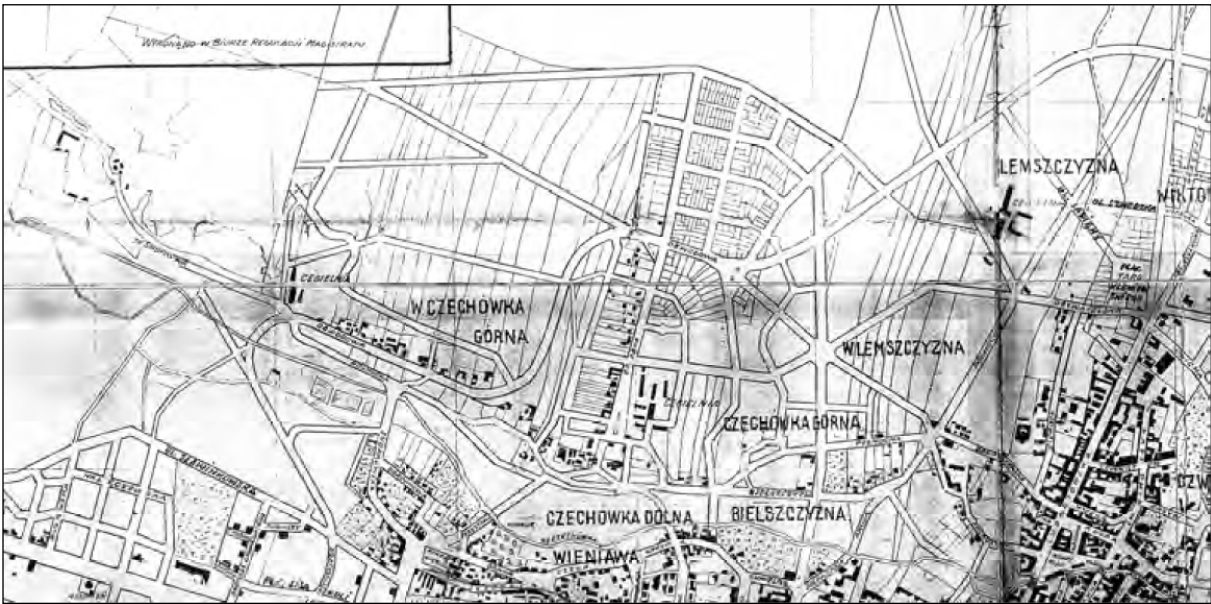
Osiedle domów (TOR)

|                                                    |                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Dzielnica                                          | Czechów Południowy                           |
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 30. XX wieku i lata 80. XX wieku        |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 560 osób                                 |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 4087 os./km <sup>2</sup>                 |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 13,7 ha (ok. 4,1% powierzchni dzielnicy) |

rozwój i opóźniło przyłączenie do Lublina. Po klęsce powstania styczniowego, rozdrobnione grunty prywatne na badanym obszarze uległy komasacji.

Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

Plany miejskie Lublina z 1925 roku przeznaczały tereny Czechowa pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ilustracja 14)<sup>52</sup>. Niespełna rok później, w związku z przeprowadzoną reformą rolną [145] do strefy interesów miasta przyłączono Lemszczyznę i Bielszczyznę, oraz Czechów i Czechówkę Górną, będące w dużej mierze dobrami prywatnym [204]. Pierwotne, przedwojenne plany zabudowy terenów Czechowa, ujęte w załącznikach graficznych do Planu Wielkiego Miasta Lublina, zakładały lokalizację osiedla w zupełnie innym miejscu, wzdłuż ówczesnej ul. Drobnej. Osiedle było zaplanowane wg koncepcji „miast ogrodów”, podobnie jak dzielnica Dziesiąta i Ponikwoda. Powtarzalnym elementem kompozycji urbanistycznej był charakterystyczny wachlarz (ilustracja 14). Do realizacji wspomnianych planów nigdy nie doszło.



**Ilustracja 14.** Fragment Planu Wielkiego miasta Lublina dla obszaru Czechowa, z planem parcelacyjnym pod osiedle zabudowy jednorodzinnej.  
Źródło: [66].

W 1934 roku wojewoda lubelski zobowiązał Zarząd Miejski do opracowania planów zagospodarowania gruntów państwowych na Czechowie, co miało umożliwić rozwój drobnego budownictwa mieszkaniowego<sup>53</sup>. Plan szczegółowy zagospodarowania terenów Czechowa, a także plan parcelacyjny zostały zaakceptowane przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w 1935 roku. Efektem planów było powstanie dwóch kolonii domów jednorodzinnych. Teren

52 Na widocznej ilustracji 14 nie ma jeszcze w planach badanego osiedla domów, którego realizację rozpoczęto w 1935 roku.  
53 Osiedle TOR zrealizowane na Czechowie Górnym nie zostało zamieszkane przez robotników. Mieszkańcami byli głównie urzędnicy: pocztowi, wojskowi oraz emerytowani wojskowi niższych stopni. Tereny budowlane na Czechowie Górnym, zajęte przez Legionową Spółdzielnię Mieszkaniową kosztowały w 1937 r. ok. 50 gr za 1 m<sup>2</sup>, co było ceną stosunkowo wysoką [200, s. 184; 202, s. 44].

wielkości ok. 3 ha przeznaczono dla inwestycji prowadzonych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych, z kolei obszar wielkości 4,5 ha przypisany został Spółdzielni Legionowej. 3,1 ha otrzymała również Spółdzielnia Podoficerów, Legionistów i Pocztowców [203]. W latach 1937–1938 na Czechowie Górnym powstało osiedle o charakterystycznym układzie równoległych alei, podzielonych na parcele o jednakowej wielkości. Plan ten zdaje się nie uwzględniać w żaden sposób naturalnych różnic terenu, w związku z czym aleje, szczególnie w części zachodniej, prowadzone są wzdłuż zboczy, kilkakrotnie stromo wznosząc się i opadając. Zrealizowano kilkadziesiąt domów jednokondygnacyjnych (z nadbudówkami) w typie bliźniaczym, tworząc linię zabudowy, zbliżoną do drogi (odl. 5 m) i pozostawiając duże ogrody (o wielkości  $32 \times 18$  m) za domami. Realizacja obiektów miała być tania i funkcjonalna, dlatego zdecydowano się przyjąć powtarzalny schemat zabudowy. Osiedle miało mieć charakter samowystarczalny, w związku z czym w projekcie pojawiła się również strefa przeznaczona na funkcję handlową, wypoczynkową i edukacyjną. Wybuch II wojny światowej zahamował dalszą rozbudowę osiedla, jednak całe założenie, jak i same budynki nie uległy zniszczeniom wojennym.

### Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)



**Ilustracja 15.** Lublin – funkcjonalny podział terenu – fragment. Z północno-zachodniej strony widoczne osiedle będące przedmiotem badań.

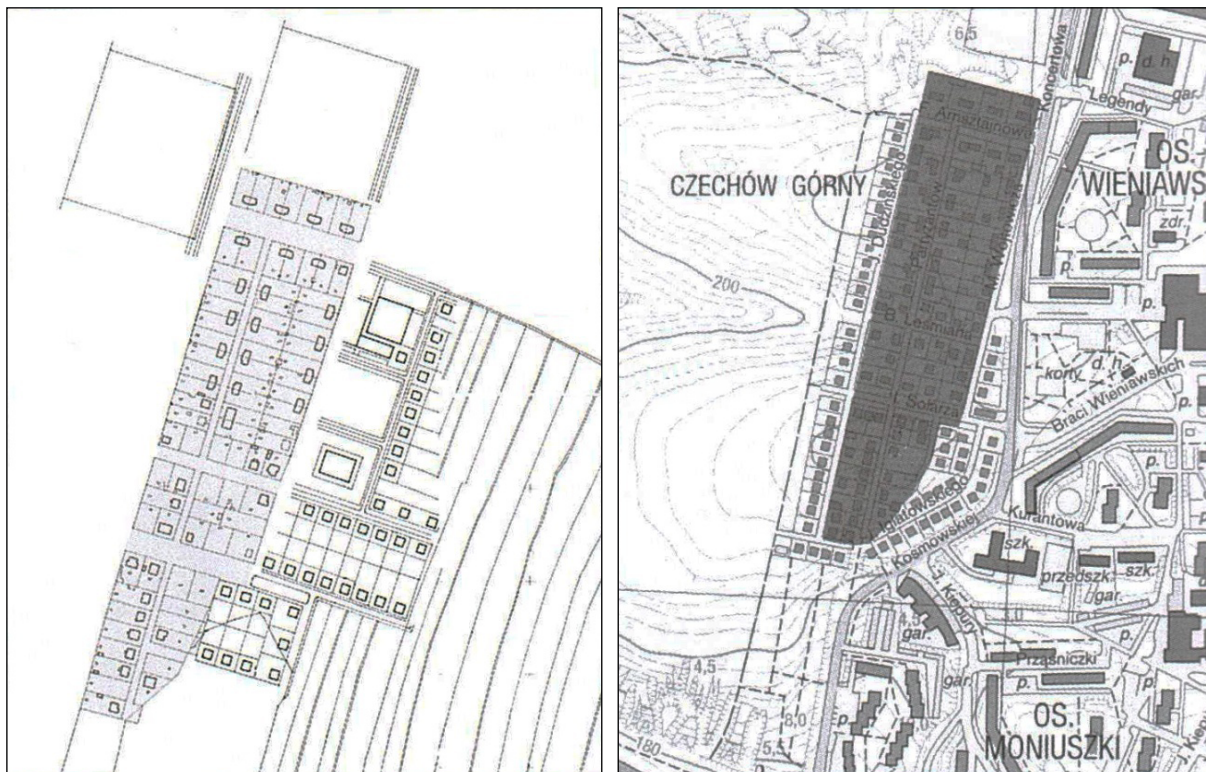
Źródło: Archiwum UM w Lublinie

Po II wojnie światowej kontynuowano prace planistyczne dotyczące Czechowa. Pierwsze powojenne plany, jak opracowany w 1948 roku *Lublin – funkcjonalny podział terenu*, zakładały kontynuację Planów Wielkiego Miasta Lublina, jednak w kolejnych latach, zgodnie z założeniami nowej polityki mieszkaniowej PRL, zaczęto odchodzić całkowicie od przedwojennych planów rozbudowy dzielnic jednorodzinnych na rzecz zabudowy wielorodzinnej, o zwiększonej intensywności. W roku 1965 Oddział Lubelski SARP ogłosił w porozumieniu z Prezydium MRN w Lublinie konkurs na projekt zagospodarowania terenów dzielnicy Czechów [22]. Przedmiotem konkursu miało być zaprojektowanie dużego osiedla wielorodzinnego, wraz



z dzielnicowym centrum usługowo-administracyjnym na terenie o powierzchni ok. 330 ha i bliżej niezdefiniowanych granicach [130]. W tym czasie powstało zaledwie kilkanaście domów na badanym obszarze.

### Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)



**Ilustracja 16.** Osiedle domów jednorodzinnych TOR. Projekt pierwotny i stan obecny z pokazaniem zakresu realizacji pierwotnych założeń.

Źródło: [23].

W latach 70. XX wieku przystąpiono do budowy osiedla wielorodzinnego. Wysoka, jednastokondygnacyjna zabudowa powstała w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla TOR. Kolonia domów jednorodzinnych w założeniu nowego projektu miała zostać powiązana funkcjonalnie z dzielnicowym centrum usługowym oraz z zespołem osiedlowych szkół i przedszkoli. Od tej pory przewidziano jej funkcjonowanie w zależności od większego, sąsiadującego osiedla. Wraz z realizacją sieci technicznych obsługujących budynki wielorodzinne, zasilono również tereny osiedla domów. W grudniu 1971 roku opracowano *Program zabezpieczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miastach województwa lubelskiego* [206], w ramach którego przygotowano raport o *Możliwościach i propozycjach rozmieszczenia programu budownictwa mieszkaniowego w Lublinie w latach 1971–75 i 1976–80* [207]<sup>54</sup>. Decyzją tą ustalono, że osiedle domów jednorodzinnych na Czechowie Górnym nie będzie się dalej rozwijać przestrzennie, a funkcjonalnie zostanie inkorporowane w obszar planowanego osiedla wielorodzinnego. Od czasów podjęcia wspomnianej decyzji osiedle powiększyło się jednak w latach 80. XX

<sup>54</sup> Opracowany przez komisję w składzie: T. Chmielewski, B. Andrzejewska, J. Biernacki, St. Kaczorowski, J. Mazur, A. Połacki, St. Pasek, St. Sieminow, Z. Wośko.

wieku o niewielki obszar na południu kolonii, wzdłuż ul. J. Iglatowskiego, a także o kolejny rząd zabudowy od strony zachodniej, wzdłuż ul. J. Dudzińskiego, rozszerzając przyjęty wcześniej schemat urbanistyczny. Wraz z powstaniem ul. J. Dudzińskiego i nowego pasa domów, część parceli wielkości 800 m<sup>2</sup>, została podzielona na pół i wtórnie zagospodarowana, dogęszczając pierwotnie planowaną zabudowę. Na przestrzeni lat 70. i 80. XX wieku, na niezajętych przez budynki TOR działkach powstało wiele domów o architekturze typowej dla okresu PRL. Z biegiem czasu osiedle TOR ulegało znacznym przekształceniom architektonicznym, mimo to pierwotna siatka ulic zachowała się w stanie praktycznie niezmienionym.

#### 4.1.3. Architektura

Osadnictwo na terenie Czechowa notuje się w dokumentach historycznych już od XIV wieku. Początkowo architektura miała styl typowo wiejski, w formie prostych, drewnianych domów i gospodarstw. Dawną architekturę Czechowa mieszkanka Janina Choina opisuje w następujący sposób: *Czechów – teraz, w tej chwili to jest już dzielnica Lublina, ale przed wojną to była wieś Czechów [...]. Były tam budynki przeważnie drewniane, zaniedbane, kryte strzechą. W jednych domach mieszkalnych mieszkali rodziny wielopokoleniowe: dziadkowie, rodzice i dzieci dorastające, żeniące się. Było po kilka osób w domu*<sup>55</sup>. Pojedyncze domy w typie wiejskim znajdowały się również na obszarze badanego osiedla, gdzie do dziś można obserwować ich pozostałości.

Najbardziej charakterystycznymi przykładami architektury osiedla domów jednorodzinnych na Czechowie Południowym są bliźniacze domy Towarzystwa Osiedli Robotniczych. Powstawały one w latach 1935–1937. Zaprojektowane zostały przez pracownię architektoniczną TOR<sup>56</sup>. Ówczesne władze kładły nacisk na to, aby projektowana zabudowa spełniała następujące warunki: *była wykonana w sposób racjonalny, estetyczny i dostosowany do polityki mieszkaniowej miasta* [201]. Efektem prac był projekt powtarzalnych domów bliźniaczych, posiadających jedną kondygnację podstawową, wykonaną w technologii tradycyjnej, a także niewielką drewnianą nadbudówkę, służącą jako strych, bądź niewielkie poddasze. Dachy miały niewielki spadek (ok. 25%), prawie niedostrzegalny od strony ulicy. Układ elewacji był symetryczny, a każdy dom bliźniaczy był odbiciem lustrzanym domu sąsiedniego. Kondygnacja parterowa pokryta była tynkiem i zabieleną, natomiast drewniana nadbudowa pokryta została ciemnym impregnatem. Dach budynków, wykonany był w konstrukcji drewnianej, pokryty papą. W domach znajdowały się: pokój główny (przechodni), pokój sypialny (alkowa), kuchnia z jadalnią, spiżarnia, niewielki hol wejściowy ze schodami do nadbudowy i zejściem do piwnicy. Osiedle, jako jedyne z realizowanych przed II wojną światową w Lublinie zespołów domów jednorodzinnych, posiadało spójną i powtarzalną architekturę. Budowa osiedla trwała do 1939 roku, przerwana przez wybuch wojny.

---

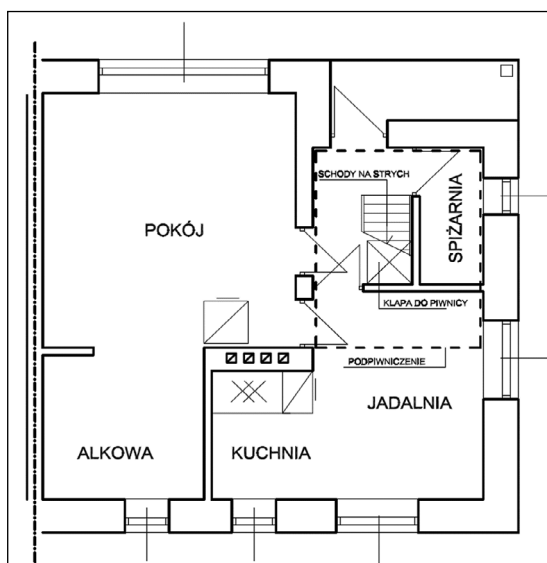
55 Biblioteka Multimedialna Teatrnn.pl – Dzieciństwo – Janina Choina – Relacja mówiona – transkrypt.

56 W skład pracowni wchodził projektanci: Roman Piotrowski, Aleksander Brzozowski, Zofia Krzewińska, Lucyna Nowak, Zdzisław Szulc, Jan Minorski, Jerzy Teliga i Ludwik Merkel.



**Ilustracja 17. Elewacje typowych domów TOR.**

Zdjęcia archiwalne, źródło: [65].



**Ilustracja 18.**

**Schemat parteru 1 segmentu domu bliźniaczego TOR.**

Źródło: Archiwum arch. Jadwigi Jamiołkowskiej



**Ilustracja 19. Zabudowa jednorodzinna z lat 70. i 80. XX wieku, przy ul. J. Igielowskiego 4 i ul. Partyzantów 3A w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Działki niezabudowane przez domy TOR bądź nowo wydzielone z pierwotnie wyznaczonych działek zostały w latach 1952–1989 zabudowane obiektami architektury o zwartej, prostopadłościennym bryle i płaskich dachach, zwanej potocznie „kostką polską”, choć wyraźnie



swobodniej interpretowaną niż w przypadku innych badanych osiedli. Najwięcej domów w tym obszarze powstało w latach 70. i 80. XX wieku. Budynki, mimo pewnej typowości, nie tworzą spójnego charakteru, który był dominującą cechą przedwojennego osiedla. Obiekty budowane w okresie PRL różnią się parametrami wielkościowymi, formą i kolorystyką – wynika to z ich realizacji na przestrzeni kilku dekad i istotnych zmian w dominującej stylistyce architektury mieszkaniowej, przypadającej na schyłek okresu PRL. Formy budynków powojennych nie stanowią kontynuacji przyjętych pierwotnie rozwiązań estetycznych, a często wręcz realizowane są wbrew nim.

#### 4.1.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Obecnie osiedle nie rozwija się już przestrzennie. Nieliczna nowa zabudowa powstaje w miejscu starzejących się domów przedwojennej kolonii, a obiekty z okresu PRL są często modernizowane. Około 800 m na północ od badanego obszaru rozwija się nowoczesne osiedle zabudowy jednorodzinnej na terenach dawnego poligonu wojskowego – tzw. Górek Czechowskich. Z jednej strony może to sugerować, że władze miejskie planują stopniowo zezwolić na zabudowanie terenów zieleni publicznej<sup>57</sup>, z drugiej może stanowić przesłankę, że nie występuje potrzeba, aby rozwijać starsze osiedle, gdy w pobliżu rozwija się nowe.

Współczesna architektura osiedla projektowana jest według obecnie panujących standardów, nie nawiązując w sposób wyraźny ani do stylu przedwojennej zabudowy, ani do obiektów realizowanych później. Różnorodność architektoniczna osiedla jest obecnie na tyle duża, że nie można mówić o jednolitym stylu architektonicznym znajdującej się tutaj zabudowy, reprezentatywnym dla badanego okresu. W północnej – najstarszej części przeważają domy w zabudowie bliźniaczej. W południowej części osiedla, niezagospodarowanej pierwotnie przez obiekty TOR, występuje praktycznie wyłącznie zabudowa wolnostojąca. Charakterystyczne osiedlowe aleje porasta starodrzew (głównie lipy i kasztanowce), tworząc zielone korytarze<sup>58</sup>.

Współczesny obraz urbanistyczny osiedla jest głównie efektem zmian, które nastąpiły w latach 70–80. XX wieku. Rozwój osiedla TOR, mającego być pierwotnie jednym z samowystarczalnych osiedli zabudowy jednorodzinnej z własnym centrum handlowo-usługowym, został wstrzymany. Nie zrealizowano części komercyjnej i funkcji edukacyjnej, uzależniając kolonię domów od infrastruktury sąsiedniego osiedla zabudowy wielorodzinnej. Wtórna parcelacja terenu wprowadziła podział działek na dwie części po 400 m<sup>2</sup>, tworząc z dwóch pasów zabudowy trzy, a gdzieś tam nawet cztery, kosztem przestrzeni ogrodowej i wymuszając zapewnienie służebności przejazdu. Powstałe niewielkie działki zabudowywano w przeważającej mierze domami wolnostojącymi, istotnie zmniejszając odległości między budynkami. W konsekwencji intensywność zabudowy wzrosła 3-4-krotnie, w stosunku do pierwotnie planowanej.

Wyraźne zmiany w architekturze osiedla widoczne są szczególnie w przypadku oryginalnych domów osiedla TOR. Do dnia dzisiejszego spośród około 40 zrealizowanych segmentów

---

57 W ostatnich latach toczy się spór pomiędzy właścicielem terenu, władzami miasta i mieszkańcami, związany ze zmianą przeznaczenia obszaru Górek Czechowskich w *Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego*.

58 Po zmianie ustrojowej tereny przydrożne wraz z zielenią nie zostały sprywatyzowane, co mogło przyczynić się do zachowania drzewostanu w dobrej kondycji.



przetrwało 17, w których pierwotną bryłę da się zidentyfikować<sup>59</sup>. W okresie powojennym architektura ta ulegała licznym, spontanicznym rozbudowom, mającym na celu poprawę niedostatecznych standardów funkcjonalnych. Domy rozbudowywano w sposób nieprzystający do przyjętego w dzielnicy architektonicznego charakteru, a nowa zabudowa nie była utrzymywana we wcześniej przyjętej stylistyce. Drewniane nadbudówki często były usuwane na rzecz budowanego piętra, geometria dachu radykalnie zmieniana, a materiał elewacyjny zamieniany na siding lub blachę. Przeobrażenia wynikające z własnych, samowolnych działań mieszkańców, niepodlegających w szerszym zakresie kontroli, są na tyle daleko posunięte, że pierwotny charakter osiedla zdaje się być nie do odzyskania.



**Ilustracja 20. Domy TOR – Stan obecny.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Pod koniec lat 80. XX wieku i później, po zmianie ustrojowej, pojawiła się również znaczna liczba domów o bardziej współczesnych formach, nawiązujących do tradycyjnej architektury jednorodzinnej.

## 4.2. Osiedle domów – dzielnica Dziesiąta

### 4.2.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedle domów znajdujące się w dzielnicy Dziesiąta zlokalizowane jest w południowej części Lublina. Północna część osiedla w granicach miasta znajduje się od roku 1916 roku<sup>60</sup>, następnie w roku 1931 poszerzono granicę o tereny położone dalej na południe [147]. Obszar całej wsi Dziesiąta włączono w granice Lublina w 1954 roku na mocy uchwały Wojewódzkiej Rady Narodowej [155]. Jest to dzielnica w przeważającej części przeznaczona pod zabudowę jednorodziną, choć na jej terenie znajduje się również niewielkie osiedle zabudowy wielorodzinnej (Kruczkowskiego), jak i zakłady przemysłowe (m.in. browar Perła). Osiedle domów jednorodzinnych, będące przedmiotem analizy, zamieszkuje ok. 10 760 osób<sup>61</sup>. Zabudowa

<sup>59</sup> Kilka domów istnieje nadal, silnie przeobrażonych. Inne zostały zastąpione nową architekturą.

<sup>60</sup> Niewielka część na północy, wzdłuż dawnej ulicy Bychawskiej – obecnie Kunickiego [za: 68, s. 241].

<sup>61</sup> Na podstawie informacji dostarczonych przez Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Lublin – stan na dzień 01.09.2018.



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów

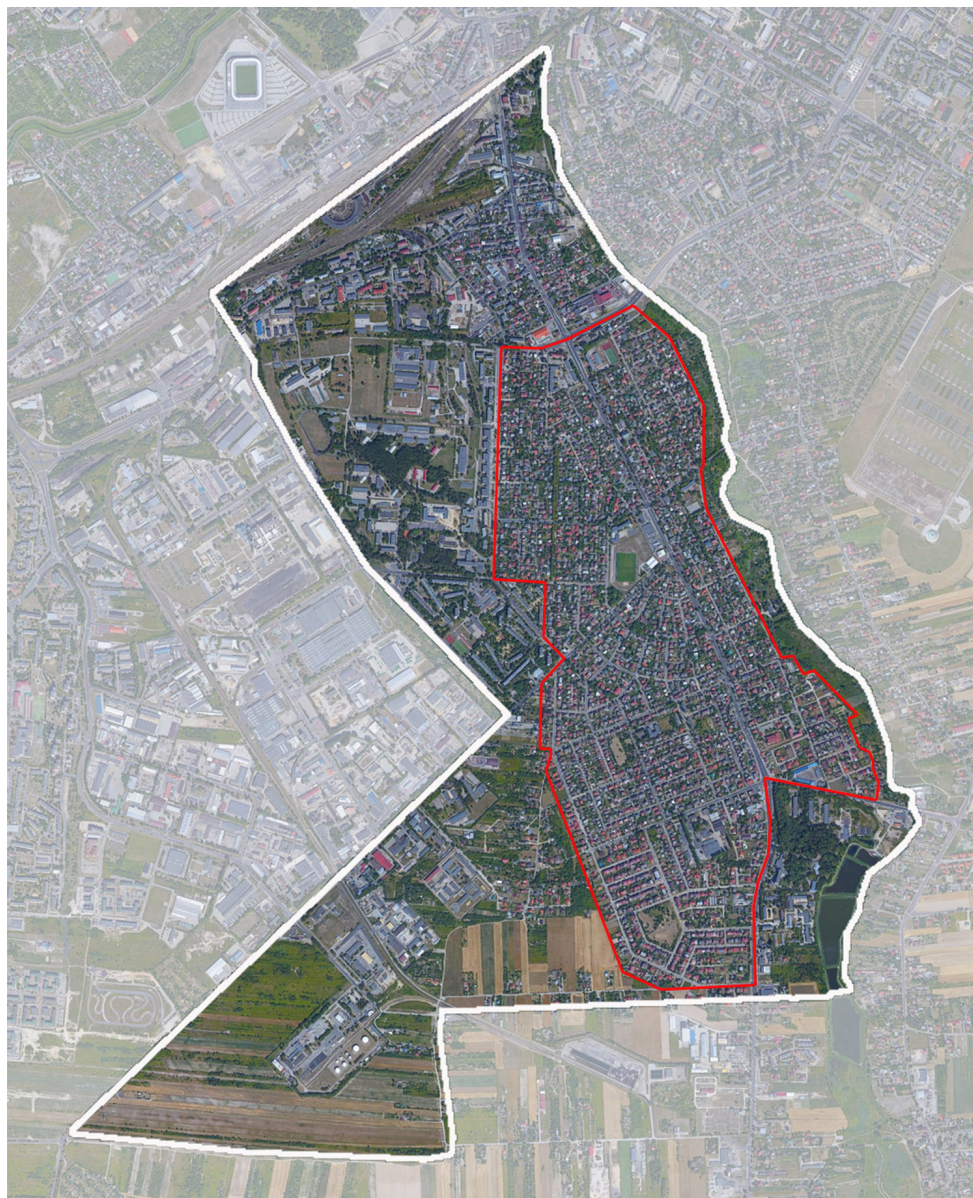
### Dzielnica: Dziesiąta

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 60. XX wieku do lat 80. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 10 760 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 4913 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 219 ha (ok. 33% powierzchni dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

| Dzielnica                                          | Dziesiąta                                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 60. XX wieku do lat 80. XX wieku      |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 10 760 osób                            |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 4913 os./km <sup>2</sup>               |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 219 ha (ok. 33% powierzchni dzielnicy) |

jednorodzinna dzielnica obejmuje ok. 219 ha, stanowiąc ok. 33% jej powierzchni. Wschodnią, naturalną granicę osiedla stanowi rzeka Czarniejówka, północno-zachodnią wielopasmowa tracja kolejowa wraz z dworcem głównym PKP, zachodnią – ulice: Mariana Smoluchowskiego i Zemborzycka, a południową – ulice Żeglarska i Aleksandra Świętochowskiego. Gęstość zaludnienia osiedla zabudowy jednorodzinnej wynosi 4193 os./km<sup>2</sup>, co stanowi dość wysoki współczynnik, biorąc pod uwagę przeważająco jednorodzinny charakter zabudowy<sup>62</sup>. Jest to efekt drobnej parcelacji gruntów i intensywnej zabudowy jednorodzinnej, ze znaczącą ilością budynków typu bliźniaczego i szeregowego. Średnia wielkość parceli przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą wynosi ok. 500–600 m<sup>2</sup>, pod zabudowę bliźniaczą ok. 350–400 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę szeregową ok. 250–300 m<sup>2</sup><sup>63</sup>. Rozwój zabudowy jednorodzinnej postępował na obszarze dzielnicy od lat 20. po lata 90. XX wieku, przy czym najintensywniej przebiegał w latach 70. i 80. Dzielnica rozwijała się głównie w kierunku południowym. Jest największą i jedną z najstarszych dzielnic zabudowy jednorodzinnej Lublina, położoną nieco peryferyjnie względem śródmieścia, od którego oddzielona jest wieloszynową tracją kolejową i doliną rzeki Bystrzycy.

Istotnym obszarem w sąsiedztwie dzielnicy są tereny byłego niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego na Majdanku, jak i tereny przemysłowe dzielnicy Wrotków.



**Ilustracja 22.**  
Lokalizacja dzielnicy Dziesiąta  
na mapie Lublina

<sup>62</sup> Gdzie, dla porównania, w nowo realizowanej dzielnicy zabudowy jednorodzinnej Szerokie (Lublin) gęstość zaludnienia wynosi zaledwie 1043 os./km<sup>2</sup>. Obliczono na podstawie danych z biuletynu informacji publicznej miasta Lublin (bip.lublin.eu) – stan z dnia 30.06.2018.

<sup>63</sup> Podział zrealizowano w 1972 roku, zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 roku, w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego [157].

## 4.2.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

### Kontekst historyczny

Historia zabudowy mieszkaniowej na terenie dzisiejszej dzielnicy Dziesiąta sięgać może nawet XII wieku. Sugeruje to nazwa odliczebnikowa, brzmiąca pierwotnie „Dziesiąte” bądź „Dziesiątle”, co wskazywać może na czasy organizowania się gospodarki książęcej wokół ośrodka kasztelańskiego [84, s. 406–407]. Nazwa ta mogła pochodzić od osiedlonych na tym terenie grup jeńców i ludności niewolnej, zorganizowanej w systemie setno-dziesiętnym z dziesiętnikiem na czele. Pierwszy znany zapis poświadczający istnienie wsi o nazwie Dziesiąta pochodzi z 1430 roku [86, s. 236]. Jan Długosz w swoich kronikach [20] informuje, że we wsi Dziesiąta mieszkali ludzie zajmujący się tresurą sokołów na potrzeby książęcych polowań<sup>64</sup>. W 1562 roku folwark Dziesiąta został przekazany archidiakonowi Jakubowi Montanie [18]. W latach 20. XIX wieku we wsi znajdowało się 20 domów, zamieszkałych przez 145 mieszkańców. Z kolei w 1842 roku Dziesiąta została włączona do nowo tworzonego majoratu Lublin [*ibidem*].

### Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

Dwudziestowieczna historia dzielnicy Dziesiąta, jako osiedla domów jednorodzinnych, sięga czasów po odzyskaniu niepodległości w 1918 roku. Efektem realizacji założeń *Wielkiego Planu Miasta Lublina* była lokalizacja dzielnicy domów jednorodzinnych. Osiedle miało być realizowane zgodnie z howardowską ideą „miast ogrodów” wraz z własnym centrum usługowym i handlowym, której oryginalny rysunek w sposób dosłowny starano się przenieść na plan dzielnicy. Plan parcelacyjny dzielnicy informuje wprost: *Z bloków NI-LV, sieci nowych ulic, placu centralnego, placyków i błonia nad rzeką Czerniejówką o łącznej powierzchni około 268 ha utworzyć miasto ogród Dziesiąta, [...]. Dzielnica ta powinna być luźno zabudowana i nosić charakter willi podmiejskich, nigdy fabrycznych* [32, s. 14]. Jako główną oś kompozycyjną osiedla przyjęto ulicę Kunickiego (dawna Bychawska), wzdłuż której już w czasach historycznych rozciągała się wieś w układzie ulicowym. Tereny majątku Dziesiąta przekazano do parcelacji, której ostatecznie dokonano w 1931 roku. Przydzielono działki pod budynki użyteczności publicznej<sup>65</sup>. W wierzchołku klina powstałego z ulic: Zemborzyckiej i Kunickiego znajdować miało się targowisko, a na terenach wyrobiskowych cegielni – park miejski (ilustracja 23). Resztę terenu podzielono na 2460 działek [65] o kształtach regularnych, prostokątnych lub trapezoidalnych, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, przydzielając kolejno:

- 108 parceli budowlanych Spółdzielczemu Stowarzyszeniu Budowlano-Mieszkaniowemu Urzędników Państwowych w Lublinie;
- 72 parcele budowlane Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Swoj Dom” w Lublinie;
- 38 parceli budowlanych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej przy Związku Zawodowym Pracowników Miejskich Rzeczypospolitej Polskiej, Oddział w Lublinie;
- 32 parcele budowlane Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w Lublinie;

64 Do dziś jedna z ulic w pobliżu dzielnicy nosi nazwę Sokolniki.

65 M.in.: Państwowa Szkoła Zawodowa Żeńska, Państwowe Seminarium Nauczycielskie Męskie, Państwowe Seminarium Nauczycielskie Żeńskie, szkoła podstawowa, Sąd Grodzki, kościół.



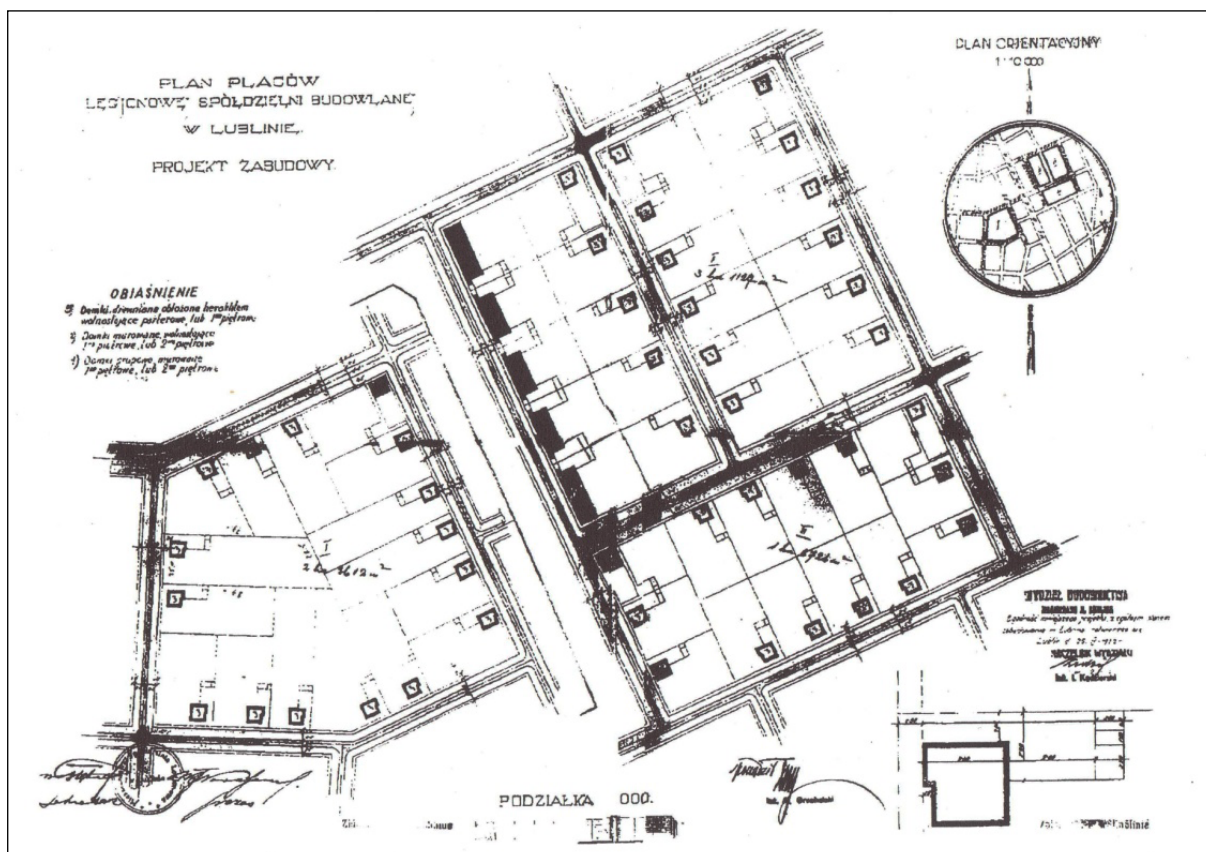
- 87 parceli budowlanych Pierwszej Robotniczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w Lublinie;
- 90 parceli budowlanych Spółdzielni Stowarzyszenia Budowlano-Mieszkaniowego PKP z ograniczoną odpowiedzialnością udziałami z siedzibą w Lublinie;
- 57 parceli budowlanych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Związku Zawodowego Maszynistów Kolejowych Koła Lublin z PKP z ograniczoną odpowiedzialnością udziałami z siedzibą w Lublinie.

Pozostałe parcele przeznaczono na inne cele bądź sprzedano indywidualnym nabywcom. W roku 1930 w obrębie dzielnicy mieszkało już 1167 osób [18, s. 34–35].

Zabudowa jednorodzinna, zgodnie z rysunkami projektowymi, lokalizowana była według określonego rytmu, od strony wewnętrznych alei dojazdowych (ok. 11,5–17,5 m od osi ulicy i 6–8 m od granicy działek sąsiednich) [65, s. 200], pozostawiając zaplecze z dużym prywatnym ogrodem. Parcele były stosunkowo duże (1200–2000 m<sup>2</sup>), a domy niewielkie, przez co intensywność zabudowy była pierwotnie bardzo niska, tworząc charakterystyczny klimat przestronnego, zielonego osiedla. Postanowiono zachować wspomnianą wcześniej historyczną oś, rozdwajając ją jednak w środkowej części dzielnicy (ul. Zemborzycka). Utworzony przez obie ulice klin zagospodarowany jest w sposób odśrodkowy, wachlarzowym układem ulic. Powstała siatka dróg dzieliła tereny w sposób uporządkowany i klarowny na kwartały prze-  
ważnie o prostych, zbliżonych do prostokąta kształtach (z wyjątkiem klina).



**Ilustracja 23.**  
Szkic dzielnicy z projektu  
parcelacyjnego.  
Źródło: [18, s. 33]



**Ilustracja 24.** Plan osiedla Legionowej Spółdzielni Budowlanej. Obecnie okolice ulic: Gustawa Morcinka i Ignacego Kraszewskiego.

Źródło: [18, s. 40]



**Ilustracja 25.**  
Granica strefy ochronnej  
składów amunicji

Źródło: [18, s. 18]

Istotnym czynnikiem wpływającym na kształt osiedla domów i kierunek rozwoju dzielnicy miały znajdujące się w jej obrębie składy amunicji. Po eksplozji składu w 1919 roku podjęto

specjalne środki ostrożności w celu uniknięcia niebezpieczeństwa wybuchu dla mieszkańców. Mimo starań o przeniesienie składu, wyznaczono jedynie 900 m strefy ochronnej wolnej od zabudowy (ilustracja 25), która uniemożliwiała rozwój dzielnicy w kierunku zachodnim. Ostatecznie uznano jednak, że nie występuje zagrożenie wybuchem i zarówno strefę, jak i finalnie same składy amunicji zlikwidowano. Pozostała na tym terenie jednostka wojskowa istnieje do dziś.

Wybuch II wojny światowej zatrzymał rozwój zabudowy i realizację koncepcji willego przedmieścia. We wrześniu 1939 roku na Lublin zostały zrzucone bomby, które niemalże całkowicie zniszczyły zabudowę przy ulicach: Kraszewskiego, Matejki, Łukasińskiego i Wyspiańskiego [18, s. 83]. W wyniku działań policji okupacyjnej wielu mieszkańców zostało aresztowanych i umieszczonych w znajdującym się nieopodal obozie koncentracyjnym na Majdanku. W maju 1944 dzielnica została zbombardowana ponownie, tym razem przez wojska radzieckie, których celem była stacjonująca się w pobliżu jednostka Wehrmachtu.

### **Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)**

Mimo znacznego nacisku na rozwój osiedli zabudowy wielorodzinnej, w przyjętym w 1959 roku *Ogólnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina*, Dziesiąta nadal pozostaje dzielnicą zabudowy jednorodzinnej. Projektanci planu, analizując sposób funkcjonowania dzielnicy zauważyli, że wszystkie znajdujące się tam zakłady i placówki nie zapewniają wystarczającej ilości miejsc pracy jej mieszkańcom [205, s. D-10]. Plan przewidywał, że rozbudowa przemysłu na terenach sąsiedniego Wrotkowa przyniesie poprawę w tym zakresie. Nie planowano zatem wprowadzenia nowych zakładów przemysłowych na obszarze dzielnicy (z wyjątkiem zbudowanego wcześniej, w roku 1956, browaru Perła). Planowano również, aby centralne ośrodki dzielnicowe rozwinąć w takim stopniu, by służyły też potrzebom mieszkańców sąsiedniej dzielnicy – Wrotków. W planie zakładano, że do roku 1965 liczba mieszkańców dzielnicy będzie wynosić 17 700 – 9,8% ogółu populacji miasta<sup>66</sup>. Plan zakładał rozwój zabudowy jednorodzinnej w kierunku południowym, gdzie planowano również stworzenie terenów rekreacyjnych i przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej.

### **Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)**

Wielki głód mieszkaniowy stał się powodem wtórnej parcelacji gruntów w dzielnicy Dziesiąta, dokonanej w II kwartale 1972 roku. Działki o początkowej wielkości 1200–2000 m<sup>2</sup> podzielono na znacznie mniejsze<sup>67</sup>, w efekcie zagęszczając zabudowę 2–3 krotnie. Decyzja ta przełożyła się bezpośrednio na zmianę charakteru lokalnej zabudowy i odejście od pierwotnych idei „miasta ogrodu”. *Program Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa Lubelskiego w latach 1971–75 i 1976–80* [206]<sup>68</sup> zakładał dla dzielnicy Dziesiąta jedynie dogęszczenie zabudowy jednorodzinnej, w zajmowanych wówczas granicach (ilustracja 26). Dopiero plan miejscowy z 1986 roku (ostatni z okresu PRL) ustalił granice obszaru zabudowy

---

<sup>66</sup> Obecnie 22102 – 6,4% ogółu. Na podstawie biuletynu informacji publicznej miasta Lublin ([bip.lublin.eu](http://bip.lublin.eu)) – stan z dnia 30.06.2018.

<sup>67</sup> Obecnie średnia wielkość parceli w dzielnicy Dziesiąta, przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą wynosi ok. 500–600 m<sup>2</sup>, pod zabudowę bliźniaczą ok. 350–400 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę szeregową ok. 250–300 m<sup>2</sup>.

<sup>68</sup> Zatwierdzony na posiedzeniu Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie 14 grudnia 1971 roku.



jednorodzinnej zgodne z dzisiejszym stanem faktycznym. W latach 1970–75 na terenie dzielnicy Dziesiąta, przy zbiegu ulic Herberta i Zemborzyckiej, powstało osiedle bloków wielorodzinnych, pięcio- i dziesięciokondygnacyjnych.



**Ilustracja 26.** Załącznik graficzny do Programu Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa Lubelskiego w latach 1971–75 i 1976–80 – pasy pomarańczowe – dogęszczenia planowane w latach 1971–75, pasy żółte – dogęszczenia planowane w latach 1976–80.  
Źródło: Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie

#### 4.2.3. Architektura

W przestrzeni dzielnicy Dziesiąta występuje wiele typów i rodzajów zabudowy jednorodzinnej. Od reliktowych obiektów zabudowy wiejskiej, pozostałych po dawnych osadach, poprzez wille w stylu dworowym z lat 20. i 30. XX wieku, zabudowę typową dla okresu PRL, aż po domy współczesne. Do dnia dzisiejszego zachowały się pojedyncze parterowe domy drewniane z charakterystycznymi gankami, będące pozostałością zlokalizowanych



pierwotnie na terenie dzielnicy gospodarstw rolnych, lub duże drewniane wille z okresu międzywojennego. Ze względu na niezadawalający stan techniczny, budynki drewniane często są wyburzane na rzecz nowo realizowanych obiektów.



**Ilustracja 27. Drewniany dom z gankiem przy ul. Jana Kochanowskiego 2 i drewniana willa przy ul. Tadeusza Rejtana 7 w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Charakterystycznym typem zabudowy znajdującej się głównie po wschodniej stronie ulicy Kunickiego są murowane wille w stylu dworowym („narodowym”), wzorowanym na tradycyjnym, szlacheckim dworze polskim, o wyraźnej osi symetrii, z centralnie położonym wejściem, niejednokrotnie z gankiem, kolumnadą i czterosпадowym stromym, łamanym dachem. W dwudziestoleciu międzywojennym styl dworowy był świadomie stosowaną formą historyzmu, nawiązującego do nurtu klasycystycznego, mającego stanowić symbol polskiej tożsamości. Ostatnie wille we wspomnianym stylu stanowią pozostałość po kolonii pracowników bankowych i znajdują się przy ul. Morsztynów 2 i 4.



**Ilustracja 28. Willa w stylu dworowym, przy ul. Adama Mickiewicza 49 i Jana Kochanowskiego 41 w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



**Ilustracja 29. Przedwojenna zabudowa dzielnicy Dziesiąta.**

Źródło: ze zbiorów W. Czarkowskiego, W. i R. Domaszewiczów oraz K. i R. Sierosławskich

Architektura budowanych w okresie PRL domów jednorodzinnych w przestrzeni dzielnicy Dziesiąta w sposób systemowy odchodziła od realizowanego przed II wojną światową nurtu willowego, a także od tradycyjnych form architektonicznych. Powstawały tam budynki o prostopadłościennym kształcie, zwane potocznie „kostką polską”, zbliżone do siebie w swoim wyrazie estetycznym. Zaczęły one stopniowo wypierać formy bardziej tradycyjne, by w latach 70. i 80. XX wieku całkowicie ukształtować charakter architektoniczny osiedla. Cechą charakterystyczną architektury osiedla są również bardzo wysokie, czterokondygnacyjne domy z pierwszą kondygnacją w formie suterenu, nieznacznie obniżonej w stosunku do powierzchni terenu, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i wysokim poddaszu użytkowym. Forma ta wynikała z bardzo drobnej parcelacji gruntów i chęci maksymalizacji powierzchni użytkowej. W przestrzeni osiedla, w jego północnej części (obręb dz. Dziesiąta II), przeważają budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej<sup>69</sup>. W nielicznych miejscach pojawiają się budynki szeregowe, powstałe w sposób wtórny, poprzez dogęszczanie zabudowy na wąskich działkach. W południowej części osiedla, w pobliżu ul. Seweryna Sierpińskiego (obręb Abramowice), można natomiast zaobserwować znaczną ilość planowanej zabudowy szeregowej, zlokalizowanej wokół centralnego skweru<sup>70</sup>.

<sup>69</sup> W stosunku ok. 44,06% zabudowa wolnostojąca i 46,84% zabudowa bliźniacza, traktując obydwa człony bliźniaka jako odrębne domy.

<sup>70</sup> Zabudowa szeregowa stanowi ok. 9,1% obiektów jednorodzinnych dzielnicy.





**Ilustracja 30.** Zabudowa dzielnicy Dziesiąta typowa dla okresu PRL.  
 Ul. Oskara Kolberga 26, 28, 30, 32 oraz Stanisława Wyspiańskiego 20.  
 Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

#### 4.2.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Na przestrzeni lat nastąpiło wiele przeobrażeń, zmieniając diametralnie zarówno plan, architekturę, jak i specyficzny charakter dzielnicy. Dramatyczne wydarzenia historyczne oraz radykalne decyzje polityczne okresu powojennego miały znaczący wpływ na obecny wygląd tej części Lublina. Dziesiąta, początkowo planowana jako „miasto ogród” o willowym charakterze zabudowy, stała się ostatecznie typowym osiedlem domów z okresu PRL, o ujednoliconej, stypizowanej architekturze. Transformacja ustrojowa z roku 1989 przyniosła kolejne zmiany. W realiach wolnorynkowych dzielnica zaczęła rozwijać się i dogęszczać w sposób nieuporządkowany. Nowa zabudowa ponownie zakłóciła w dużej mierze jednolity charakter osiedla, przyczyniając się do pogorszenia jakości architektury mieszkaniowej. Obecnie osiedle nadal funkcjonuje i rozwija się, borykając się jednak z problemami niewystarczającej ilości przestrzeni rekreacyjnych, obiektów użyteczności publicznej, a także stopniowo starzejącą się substancją budowlaną, często niespełniającą wymogów funkcjonalnych i estetycznych mieszkańców.

Obecny układ urbanistyczny osiedla różni się od zaprojektowanego pierwotnie. Planowane na jego terenie centra usługowe, park i tereny rekreacyjne nie zostały zrealizowane w zakładany sposób. Obecnie biznes pozostaje w znacznym rozdrobnieniu i lokalizowany jest na prywatnych parcelach, co samo w sobie nie musi być zjawiskiem negatywnym, jednak często prowadzi do samowolnych dogęszczeń już i tak zbyt intensywnej zabudowy. W pewien sposób braki zrealizowanej strefy usługowej rekompensuje dzielnicowy ośrodek handlowy zlokalizowany przy osiedlu zabudowy wielorodzinnej. Na terenie Dziesiątej wyraźny jest brak terenów zielonych, rekreacyjnych, a także atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Wszystkie planowane tego typu obszary zostały zagospodarowane w sposób niezgodny z pierwotnym przeznaczeniem. Na obszarze zaznaczonym na ilustracji nr 31 cyfrą 1, mającym stanowić centrum kolonii I, zlokalizowano zabudowę jedno- i wielorodzinną. Na terenach przeznaczonych na skwer miejski zbudowano stację benzynową, całkowicie likwidując pierwotne przeznaczenie rekreacyjne terenu. Z funkcji publicznych w tym obszarze zrealizowana została jedynie Szkoła Podstawowa nr 1 i kościół parafialny. Na obszarze dawnej cegielni, zaznaczonym na

ilustracji nr 31 cyfrą 2, miał powstać wg projektu parcelacyjnego park<sup>71</sup>. Obecnie obszar ten przeznaczony jest na funkcję rekreacyjno-sportową i handlową. Park w tym miejscu nie został nigdy zrealizowany. W obszarze wyrobiska cegielni powstał stadion, który funkcjonuje do dziś. Nie udało się zrealizować targowiska na klinie, zamiast tego powstały tam kolejne domy (ilustracja 31, nr 3).



**Ilustracja 31.** Centra dzielnicowe w obrębie dzielnicy Dziesiąta – plany i stan obecny.

**1 – planowane centrum usługowe, obecnie zabudowa mieszkaniowa; 2 – planowany park, obecnie boisko piłkarskie i sklepy samoobsługowe; 3 – planowane targowisko, obecnie zabudowa mieszkaniowa.**

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyrysu z Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego z 1954 roku (Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie) i map Google

Duży potencjał do wykorzystania jako przestrzeń rekreacyjna ma dolina rzeki Czerniejówki, jednak wymaga ona wielu prac rekultywacyjnych, by stać się atrakcyjną przestrzenią spacerową dla mieszkańców. Obecnie dzielnica Dziesiąta zależna jest niemalże w całości od terenów rekreacyjnych znajdujących się w innych częściach miasta. Istotnym skutkiem wtórnej parcelacji gruntów dzielnicy jest również to, że zieleń wysoka, tworząca charakterystyczne, gęste aleje znalazła się w obszarze działek prywatnych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Zauważalna jest tendencja wycinania bądź intensywnego przycinania drzew, w celu zminimalizowania prac związanych z uprzątnięciem liści. Ma to wyraźnie negatywny wpływ na charakter dzielnicy i jest jednym z procesów przyczyniających się do utraty jej podmiejskiej aury. W geometrycznym centrum obrębu Abramowice znajduje się duży wygrodzony obszar,

---

71 Widoczny na ilustracji 23: Szkic dzielnicy z projektu parcelacyjnego.



przeznaczony na sortownię Poczty Polskiej. Jest to potencjalnie najlepsza lokalizacja na stworzenie dzielnicowego centrum, obecnie zupełnie wykluczona z użytkowania przez mieszkańców.

Dzielnica przez wiele lat była źle skomunikowana z pozostałą częścią miasta<sup>72</sup>, co wpływało negatywnie na jej rozwój, utrudniając wytworzenie się właściwych powiązań funkcjonalnych ze strefami o randze ogólnomiejskiej. Dopiero w ostatnich latach poprawiono w znacznym stopniu sytuację, otwierając dwie arterie wylotowe z dzielnicy<sup>73</sup>. Z funkcji ogólnomiejskich zlokalizowanych na terenie dzielnicy, najważniejsze są: dworzec PKP, Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki im. Jana Bożego oraz Szpital Neuropsychiatryczny im. prof. Mieczysława Kaczyńskiego. Osiedle zdaje się funkcjonować poprawnie – nie obserwuje się silnych procesów substandaryzacji przestrzeni osiedlowej, jednak zły stan infrastruktury i zabudowy oraz ograniczony dostęp do wielu miejskich udogodnień sprawia, że pod kątem funkcjonalnym Dziesiąta odbiega od standardów występujących w innych badanych obszarach (szerzej w rozdziale 5). Zabudowa dzielnicy rozwija się obecnie w stopniu nieznacznym w kierunku południowym (jednorodzinna) i wschodnim (wielorodzinna).

Architektura domów jednorodzinnych na terenie dzielnicy Dziesiąta w dużej mierze nie ma spójnego charakteru, a estetyka poszczególnych obiektów jest bardzo niejednolita. Obiekty przedwojenne w typie dworkowym na przestrzeni lat uległy licznym przeobrażeniom. Szczególnie wyraźne jest to w zachowanych do dziś ostatnich willach z kolonii pracowników bankowych. Na ilustracji nr 32 zaobserwować można, iż wymieniono pokrycie dachu z dachówki ceramicznej na papę. Zamieniono również stolarkę okienną, ignorując pierwotne podziały szyb, zastąpiono metalową, ażurową balustradę balkonu murowaną, zainstalowano również rolety antywłamaniowe. Przeprowadzone prace remontowe działają zdecydowanie na niekorzyść zabytkowej architektury, doprowadzając do zatarcia indywidualnych, wartościowych walorów architektonicznych.



**Ilustracja 32.** Wille pracowników bankowych przy ul. Morsztynów 2 i 4 – początek lat 30. XX wieku i obecnie.

Źródło: PSOZ Lublin, fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

<sup>72</sup> Praktycznie jedynie ulicą Kunickiego, gdzie występowały liczne utrudnienia w ruchu.

<sup>73</sup> Dywizjonu 303 w kierunku północnowschodnim i ul. Wyścigową w kierunku południowozachodnim.

Obiekty realizowane w okresie PRL różnią się od siebie parametrami wielkościami i kolorystyką, jednakże utrzymane są w zbliżonym charakterze estetycznym, co wynika z przyjętej, zachowawczej formy architektonicznej. Ukształtowany w badanym okresie charakter architektury osiedla nadal podlega przeobrażeniom. Wynikają one ze zmieniających się potrzeb mieszkańców i rosnących standardów użytkowych (np. potrzeba dodatkowych miejsc garażowych). W dużej mierze są to dobudowy, zwiększające kubaturę, zabudowy tarasów i wiaty parkingowe. Charakterystycznym elementem są również dobudowane nowe, zewnętrzne klatki schodowe. Wysokie, czterokondygnacyjne domy okazały się нефunkcjonalne i często są dzielone w poziomie na dwulokalowe, stając się obiektami użytkowymi wielopokoleniowo. Brak urzędowej kontroli nad formą architektoniczną zespołów małej zabudowy mieszkaniowej przy uwolnieniu prywatnych inwestycji budowlanych spowodował, że zabudowa dzielnicy zaczęła rozwijać się w sposób spontaniczny i niekontrolowany. Doprowadziło to do licznych przekształceń form budynków bez poszanowania kontekstu okolicznej architektury. Szczególnie jest to widoczne w przypadku dogęszczeń zabudowy na wąskich działkach, gdzie przy istniejącym segmencie domu w zabudowie bliźniaczej, dobudowano drugi, zgodny z obowiązującymi przepisami, jednak zupełnie nie idący w parze z estetyką budynku sąsiedniego. Niejednokrotnie budynki bliźniacze zdają się być celowo zdywersyfikowane, poprzez zastosowanie odmiennych form, materiałów i kolorów, w celu podkreślenia odrębności lokali. Nie są to przypadki odosobnione i wpływają one negatywnie na estetykę i ład przestrzenny dzielnicy. Architektura realizowana współcześnie na osiedlu zabudowy jednorodzinnej w dzielnicy Dziesiąta odbiega w dużej mierze swoją stylistyką od budynków z okresu PRL. Przyjmuje formy bardziej tradycyjne, nie trzymając się wzorców architektonicznych wypracowanych w drugiej połowie XX wieku. Nowe obiekty zwykle realizowane są w ramach uzupełnień zabudowy, w miejscach wyburzanych pozostałych reliktowych domów jednorodzinnych bądź od strony południowej, gdzie do dnia dzisiejszego dzielnica się nadal rozwija.

### 4.3. Osiedle domów – dzielnica Konstantynów

#### 4.3.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedle domów jednorodzinnych w dzielnicy Konstantynów znajduje się w zachodniej części Lublina na terenie dawnego folwarku Konstantynówka<sup>74</sup>. Konstantynów został włączony w granice miasta na mocy decyzji Miejskiej Rady Narodowej z 1957 roku [158]. W latach 70. XX wieku nastąpił dynamiczny rozwój osiedla zabudowy jednorodzinnej, choć pierwsze domy na tym terenie powstały już w okresie międzywojennym<sup>75</sup>. Osiedle zajmuje obszar ok. 59 ha<sup>76</sup> i zamieszkuje je ok. 2890<sup>77</sup> osób. Zachodnią granicę osiedla stanowi naturalny wąwóz, oddzie-

---

<sup>74</sup> Ul. Konstantynów 1.

<sup>75</sup> Kolonia domów oficerskich, z pośród których kilka istnieje do dnia dzisiejszego. Pierwotnie istniało w okolicy ok. 50 domów.

<sup>76</sup> Ok. 27% powierzchni dzielnicy.

<sup>77</sup> Na podstawie informacji dostarczonych przez Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Lublin – stan na dzień 01.09.2018.

lający je od Węglina Północnego. Południowo-wschodnia granica prowadzona jest wzdłuż ulic: Kraśnickiej i A. Struga. Północna granica wyznaczona jest wzdłuż ul. Powstania Styczniowego, za którą znajduje się jeszcze jeden rząd zabudowy. Gęstość zaludnienia osiedla wynosi 4898 os./km<sup>2</sup>.

Zabudowa mieszkaniowa badanego terenu jest zróżnicowana, choć jego rysem charakterystycznym jest przewaga budynków jednorodzinnych – często w zwartych, szeregowych lub bliźniaczych układach. Na terenie dzielnicy znajdują się również dwa osiedla zabudowy wielorodzinnej. Oferta funkcjonalna dzielnicy Konstantynów jest bardzo bogata i ma charakter ogólnomiejski. W północnej części znajduje się strefa przemysłowa z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi (Polfa S.A.) i licznymi magazynami. Jest się tam również Wydział Nauk o Żywności i Biotechnologii Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie. Na południe od badanego osiedla, wzdłuż alei Kraśnickiej, zlokalizowany jest Wojewódzki Szpital Specjalistyczny im. kardynała Stefana Wyszyńskiego, a także część kampusu Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego wraz z kompleksem sportowym. W najbliższej okolicy znajdują się również: szkoła podstawowa, średnia i technikum elektroniczne, liczne sklepy i budynki biurowe.

Osiedle domów jednorodzinnych na terenie Konstantynowa ma charakterystyczny układ urbanistyczny w postaci klina. Wielkość parceli przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wynosi od 300 do 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej i od 200 do 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, choć należy podkreślić występującą tam dużą nieregularność w podziałach parcelacyjnych działek.



**Ilustracja 33.**  
**Lokalizacja dzielnicy Konstantynów**  
**na mapie Lublina**

#### **4.3.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia**

##### **Kontekst historyczny**

Obszar dzisiejszej dzielnicy Konstantynów znajduje się na terenie dawnego folwarku, powstałego w 1857 roku [115, s. 4–5]. Majątek Konstantynówka powstał na skrajnie zachodnich terenach Rur Jezuickich, z dala od centrum miasta, niedaleko drogi w kierunku Bełżyc i Kraśnika, co najprawdopodobniej uzasadnione było względami ekonomicznymi. Niedaleko





# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów

### Dzielnica: Konstantynów

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 70. i 80. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 2890 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 4898 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 59 ha (ok. 27% powierzchni dzielnicy)

Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy

## Legenda

### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

### Zbiorniki wodne

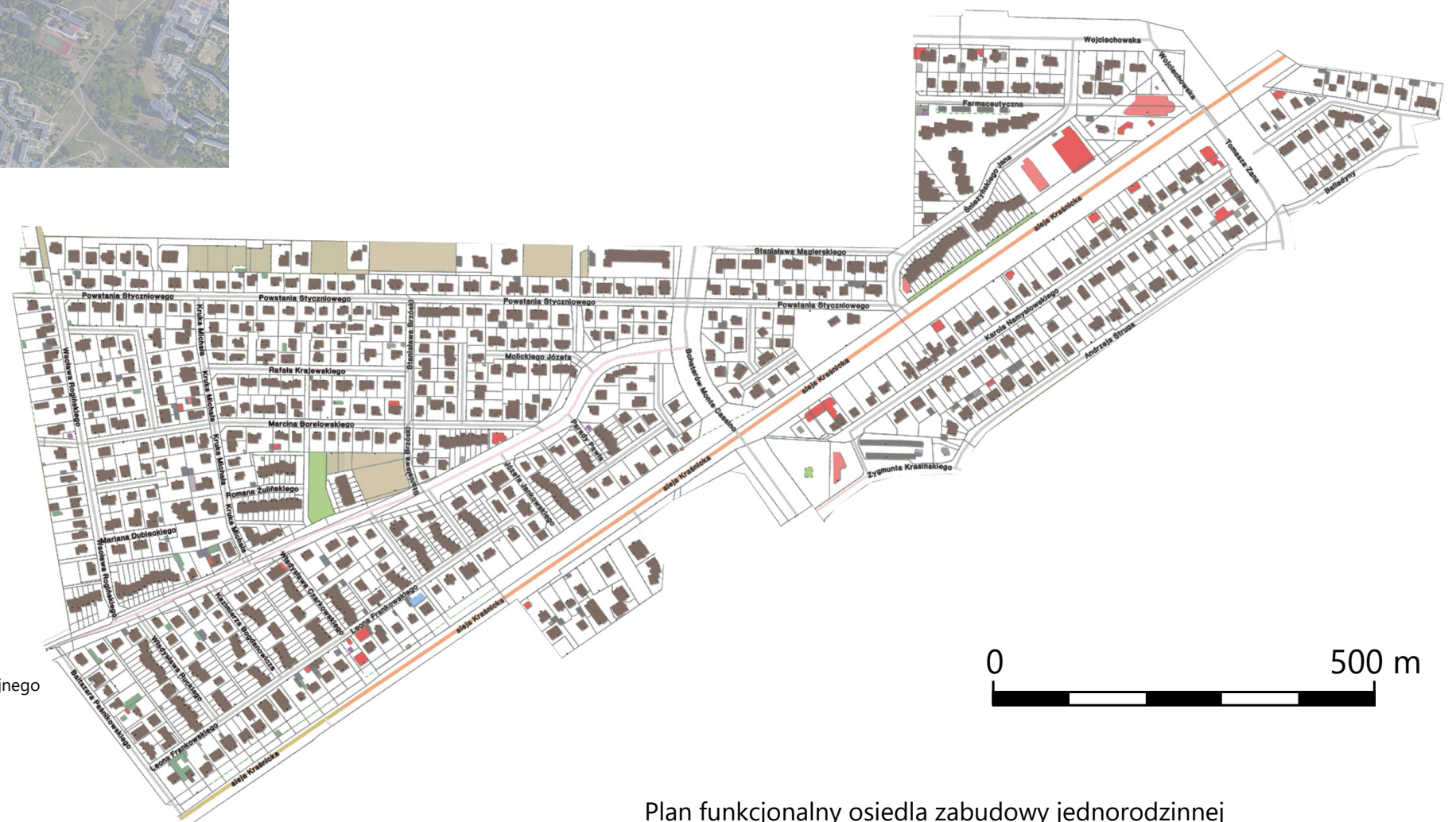
- zbiorniki

### Rzeki

- Rzeki

### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej

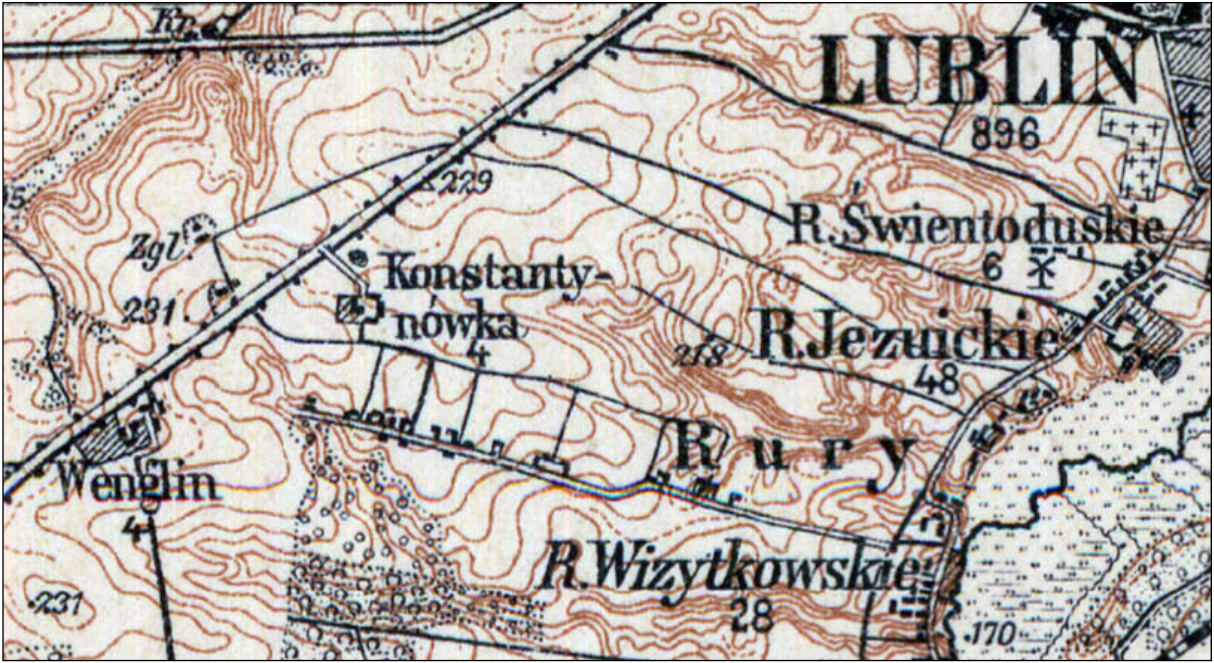


## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

|                                                    |                                           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Dzielnica                                          | Konstantynów                              |
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 70. i 80. XX wieku                   |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 2890 osób                             |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 4898 os./km <sup>2</sup>              |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 59 ha (ok. 27% powierzchni dzielnicy) |

znajdował się również trakt w kierunku Warszawy. Założycielem folwarku był Ignacy Bukowski [ibidem]. Na terenie Konstantynowa nie odnotowano występowania osad ludzkich ani zabudowań – w dużej mierze pokrywały go łąki i pola. Zabudowa folwarczna powstawała sukcesywnie do roku 1865. Pierwotnie majątek stanowiący część Rur Jezuickich przeznaczony był pod dzierżawę, jednak w 1880 roku został wykupiony przez Władysława Gałęckiego i zaczął funkcjonować jako odrębna osada. Po obmiarze z 1880 roku, wytyczającym granice, przyłączono do folwarku grunty uprawne na terenach pojezuickich [ibidem].



**Ilustracja 35.** Fragment mapy z roku 1914 z widocznym obszarem Konstantynówki (folwark).  
Źródło: Archiwum Instytutu Geografii Uniwersytetu Pedagogicznego w Krakowie

Po śmierci Władysława Gałęckiego, majątek został sprzedany, a nowym właścicielem stał się weteran powstania styczniowego – Kwiryn Rupert Sobieszczański. Z jego inicjatywy postępował lokalnie rozwój technologiczny rolnictwa<sup>78</sup>. Po jego śmierci majątek przeszedł w ręce spadkobierców: Zygmunta i Wojciecha Sobieszczańskich, Julii Redych, Amelii Wereszczyńskiej i Zofii Żulińskiej, która w 1931 roku była w posiadaniu jego większej części aż do roku 1948 [ibidem].

### Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

Początkiem powstania badanego osiedla domów jednorodzinnych na terenie Konstantynowa było powołanie Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej. Idea powstawania podobnych podmiotów pojawiła się w Polsce w okresie XX-lecia międzywojennego. Jak pisze Gzella: *W miejscowościach większych skupisk jednostek wojskowych, pułków legionowych czy miejscach stacjonowania dowództwa korpusowych okręgów powstawały powoływane przez oficerów, a także niezależnie przez podoficerów, czy legionistów wojskowe spółdzielnie mieszkaniowe. Chodziło o stworzenie kadrze wojskowej godziwych warunków egzystencji* [118, s. 156].

<sup>78</sup> Sprowadził on na teren folwarku pierwszą w regionie żniwiarkę mechaniczną, jak również był założycielem krochmalni.

Dzięki poparciu władz miasta w 1932 roku Spółdzielnia Podoficerska zakupiła od Kamili Michalewskiej tereny wzdłuż trasy w kierunku Kraśnika (ob. alei Kraśnickiej) w celu realizacji osiedla domów jednorodzinnych [*ibidem*]. Funkcję prezesa spółdzielni przejął st. sierż. Marian Grochowski. Nadano osiedlu imię Powstańców Styczniowych i w porozumieniu z lubelskim Wydziałem Urbanistyki wyznaczono ulice upamiętniające jego uczestników<sup>79</sup>. Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zakupiła 17 hektarów ziemi, które podzielono na 49 działek budowlanych. Każda działka miała powierzchnię minimum 3000 m<sup>2</sup>, co stanowi bardzo duży areal, biorąc pod uwagę ich przeznaczenie pod budownictwo indywidualne. Niektórzy członkowie spółdzielni zakupili więcej niż jedną działkę, jednak przed wybuchem II wojny światowej udało się zrealizować jedynie pojedyncze domy. Jedną z działek, wielkości 3000 m<sup>2</sup> przeznaczono na cele publiczne, jako przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców. Do 1939 r. pojedynczy właściciele działek podjęli prace budowlane, jednak początek wojny przeszkodził w realizacji całego zamierzenia.

### Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)

W okresie powojennym dokonano wtórnej parcelacji gruntów i podzielono wcześniejsze duże działki na mniejsze, zgodne z obowiązującym normatywem urbanistycznym [157]. Zmiana ta radykalnie zagęściła zabudowę i zmieniła jej charakter z podmiejskiej, z dużymi ogrodami warzywnymi i niewielkimi sadami, na intensywną, śródmiejską<sup>80</sup>. Pierwotne duże działki zagospodarowano w sposób swobodny, co utrudniło regularny, wtórny podział. Widoczne jest to we fragmentach osiedla, gdzie przedwojenna zabudowa ulokowana jest niezgodnie z obecnym podziałem parcelacyjnym. Teren osiedla jednorodzinnego Konstantynów pozostawał w dużej części zagospodarowany, aż do późnych lat 60. XX wieku. Zgodnie z relacją jednej z mieszanek Konstantynowa, na przełomie lat 50. i 60. XX wieku, zabudowa osiedla była bardzo nieznaczna: [...] *wówczas to były pola uprawne i sady, wąż był. Od alei Kraśnickiej w stronę LSM-u przy ulicy Powstania Styczniowego, mniej więcej na tej wysokości był wąż, którym się szło do szkoły. [...]. W ogóle ta dzielnica, Poczekajka, Konstantynów, była zamieszkiwana przez niewielką ilość mieszkańców. Głównie były gospodarstwa rolne albo takie domy z ogrodami. Ludzie wszyscy się znali, bo tam bardzo niewiele osób mieszkało. Może kilkadziesiąt rodzin*<sup>81</sup>. Precyzyjny plan zagospodarowania badanego osiedla przedstawiony został w *Ogólnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* z 1959 roku. Zakładał on rozwój zabudowy jednorodzinnej o charakterze willowym [205, s. D-14] wzdłuż alei Kraśnickiej oraz lokalizację po jego północnej stronie nieuciążliwej strefy przemysłowej. Zgodnie z ustaleniami planu, tereny najbliższej al. Kraśnickiej zajmować miała intensywna zabudowa szeregowa. Z kolei od strony południowej planowano realizację osiedla zabudowy jednorodzinnej, w znacznie szerszym zakresie, niż zostało to zrealizowane<sup>82</sup>.

---

79 Stanowią one układ komunikacyjny osiedla do dnia dzisiejszego.

80 Zmianę tę postrzegać jednak należy bardziej jako warunkującą stworzenie nowego osiedla niż przekształcającą istniejące, gdyż na obszarze znajdowało się wówczas niewiele zabudowań.

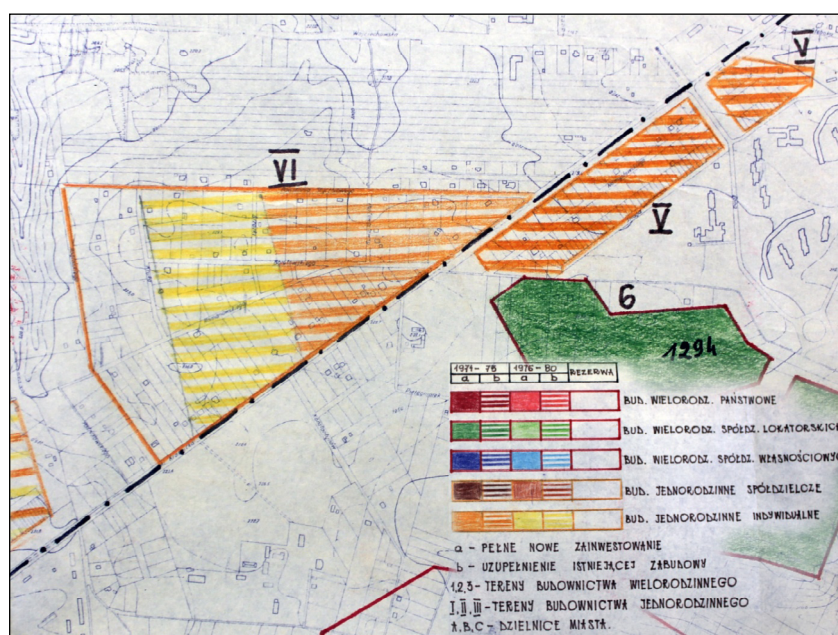
81 Wywiad z Alicją Dryglewską-Romaniszyn dostępny na stronie [www.teatrnn.pl](http://www.teatrnn.pl). Stan z dnia 08.07.2018.

82 Zrealizowano jedynie trzy rzędy zabudowy wzdłuż ulic: Karola Namysłowskiego i Andrzeja Struga.



## Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)

Plan szczegółowy dla zabudowy jednorodzinnej zatwierdzony został w 1969 roku uchwałą PMRN [168], a w kolejnych latach podjęto się jego realizacji. Układ urbanistyczny osiedla domów jednorodzinnych na Konstantynowie składa się z dwóch odrębnych części, podzielonych aleją Kraśnicką. Fragment po południowej stronie alei złożony jest z trzech równoległych do ulicy (i siebie nawzajem) rzędów regularnie rozlokowanej zabudowy. Bardziej charakterystyczny jest jednak obszar położony na północ, o formie ostro zakończonego klina, wyznaczonego przez wspomnianą wyżej aleję Kraśnicką i ul. Powstańców Styczniowych. Przyjęty kształt osiedla nie wynika ani z topografii terenu ani nie jest w znacznym stopniu zdeterminowany pierwotnym układem komunikacyjnym<sup>83</sup>. Można podejrzewać, że wynika on z powtarzającego się w urbanistyce Lublina trendu do kształtowania sektorów zabudowy w sposób wachlarzowy<sup>84</sup>. Zaobserwować można również, że ul. Powstańców Styczniowych jest równoległa do istniejącej wcześniej ulicy Wojciechowskiej. Być może zatem ustalenie kształtu klina miało uporządkować rozwój zabudowy od alei Kraśnickiej w kierunku ul. Wojciechowskiej. Opracowany na początku lat 70. XX wieku *Program Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa Lubelskiego* [206] ustalał rozwój zgodny z wcześniej przyjętymi planami. Zabudowa miała być realizowana w sposób indywidualny, poprzez dogęszczania na poszczególnych działkach. Realizację etapowano, dając pierwszeństwo zabudowie znajdującej się najbliżej kąta ostrego widocznego w planie osiedla (ilustracja 36), pozwalając na stopniowe rozrastanie się w kierunku zachodnim, aż do terenów naturalnego wąwozu, który ograniczał dalszy rozwój.



**Ilustracja 36.**  
Załącznik graficzny do  
Programu Zabezpieczenia  
Budownictwa  
Mieszkaniowego  
Województwa Lubelskiego  
w latach 1971–75 i 1976.  
Źródło: Archiwum  
Wydziału Planowania  
Urzędu Miasta w Lublinie

83 Ulica Powstańców Styczniowych powstała w okresie międzywojennym jako jedna z 24 ulic osiedla Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej, poświęconych weteranom z roku 1863.

84 Np.: dzielnica Zachodnia, Dziesiąta, jak i niezrealizowana część osiedla na Ponikwodziu czy Czechowie.

### 4.3.3. Architektura

Historycznie obszar, na którym znajduje się badane osiedle w dużej mierze pozbawiony był zabudowy. Istotnym elementem dawnych zabudowań jest folwark Konstantynówka z dworkiem Gałęckich. W skład zabudowy folwarcznej wchodził drewniany dwór i szereg budynków gospodarczych<sup>85</sup>. Budynki rozmieszczone były w kształcie półkola, tworząc wraz z dworem dziedziniec. Po wschodniej stronie zlokalizowany był niewielki park. Pierwotna, drewniana zabudowa z biegiem czasu zastąpiona została murowaną [49]. Dworek jako jedyny zachował się do dnia dzisiejszego – pozostałe zabudowania folwarczne w znacznym stopniu ucierpiały w wyniku działań wojennych. W okresie powojennym majątek przeszedł na własność Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Potoczna nazwa fragmentu dzielnicy – Poczekajka wywodzi się od nazwy popularnej pod koniec XIX wieku karczmy przydrożnej, zlokalizowanej przy uczęszczanym trakcie, w kierunku Kraśnika [*ibidem*]. W okresie przed II wojną światową badany teren nie znajdował się w granicach administracyjnych Lublina, w związku z tym realizowana w tym czasie zabudowa ma charakter podmiejski, bądź nawet wiejski. Są to parterowe drewniane domy o prostej bryle i ubogim programie funkcjonalnym, najczęściej z dwu-, rzadziej wielospadowym dachem, krytym blachą, papą, a później eternitem. Mają one centralnie umieszczony ganek, a także drewniane zdobienia. Kilka obiektów tego typu można nadal spotkać w przestrzeni osiedla (ilustracja 37). Innym spotykanym tam typem zabudowy przedwojennej są murowane domki oficerskie założone przez Wojskową Spółdzielnię Mieszkaniową. Są to obiekty wykonane z cegły pełnej, zwykle o jednej kondygnacji (czasami z niewielką nadbudówką i charakterystyczną, schodkową ścianą szczytową), prostej, zwartej architekturze i dachu o niewielkim, niemalże niezauważalnym spadku (ilustracja 38). Domów tego typu powstało jedynie kilka.



**Ilustracja 37.** Przedwojenna zabudowa drewniana dzielnicy Konstantynów.  
Ul. Cieszkowskiego 4 i ul. Frankowskiego 47.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

---

85 Stajnie, spichlerz, stodoła, wołownia i powozownia.





**Ilustracja 38. Przedwojenne domy oficerskie. Ul. Borelowskiego 23 i ul. Powstania Styczniowego 66.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Obiekty realizowane od późnych lat 60. XX wieku miały ujednolicony wyraz stylistyczny oparty na obowiązującym katalogu domów typowych i dostosowany do podziałów parcelacyjnych wynikających z wprowadzenia w życie normatywów urbanistycznych. Zwykle realizowane były budynki o prostej, prostopadłościenną bryle zwanej potocznie „kostką polską”. Forma estetyczna tego typu jest dominująca w przestrzeni badanej dzielnicy, jednak nie tworzy spójnego, jednolitego charakteru.



**Ilustracja 39. Architektura jednorodzinna typowa dla dzielnicy Konstancinów. Ul. Borelowskiego 9 i ul. Powstania Styczniowego 61 i 61A.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Szeroko spotykanym typem zabudowy jednorodzinnej w przestrzeni dzielnicy Konstancinów jest powstająca w latach 80. XX wieku intensywna zabudowa szeregową. Segmenty zlokalizowane są na bardzo wąskich, ok. 7-metrowych działkach. Pojedynczy dom ma powierzchnię zabudowy wielkości ok. 75 m<sup>2</sup>. Zespoły składają się domów w liczbie od 4 do 12 segmentów. Poszczególne części mają od 2 do 3 kondygnacji. Niejednokrotnie wyposażone są również w garaż w nieznacznie obniżonej suterenie. Segmenty realizowane były według wspólnego założenia projektowego, lecz mimo to zdarza się, że poszczególne z nich mają różną liczbę kondygnacji w obrębie



jednego zespołu<sup>86</sup>. Segmenty są poprzysuwane względem siebie, tworząc w rzucie formę łuku. Przed wejściem do budynku znajduje się podjazd, a z drugiej jego strony niewielki ogród. Domy szeregowe stanowią przeważający typ zabudowy jednorodzinnej tej dzielnicy.



**Ilustracja 40.** Zabudowa szeregowa na terenie dzielnicy Konstancin. Ul. Jankowskiego 1–21.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

#### 4.3.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Obecna parcelacja gruntów osiedla domów jednorodzinnych na Konstancynie jest w dużym stopniu nieuporządkowana. Wynika to zarówno z przedwojennego układu zabudowy, jak i poprowadzonych ulic wewnętrznych, tworzących kwartały o złożonej geometrii. Występują istotne różnice w realizacji *Planu Ogólnego Zagospodarowania Lublina* z 1959 roku [205] oraz późniejszych planów szczegółowych w stosunku do stanu obecnego. Zabudowano planowany pas zieleni, który miał izolować badane osiedle od strefy przemysłowej. Wprowadzono również funkcję jednorodzinną w obszar skrzyżowania ul. Wojciechowskiej i al. Kraśnickiej, który w planach pozostać miał zielonym skwerem. Osiedle domów jednorodzinnych po południowo-wschodniej stronie al. Kraśnickiej zrealizowano jedynie fragmentarycznie (3 pasy zabudowy), a w jego miejscu ulokowano osiedle wielorodzinne im. Zygmunta Krasińskiego, szkołę podstawową i liceum.

Plany szczegółowe, opracowane w latach 60. XX wieku, zakładały lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla dwóch stref usługowo-handlowych, które jednak zabudowano budynkami mieszkaniowymi. Sklepy i lokale usługowe w przestrzeni badanego osiedla występują jedynie w prywatnych domach. Bliska odległość i dogodne połączenia komunikacją publiczną z dwoma pobliskimi centrami handlowymi zdają się rozwiązywać problem braku odpowiedniej funkcji w przestrzeni osiedla, jednak działają one dopiero od 1998 i 2004 roku. Planowano również lokalizację szkoły podstawowej i przedszkola w centralnej części badanego terenu, jednak obiektów nigdy nie zrealizowano (ilustracja 41).

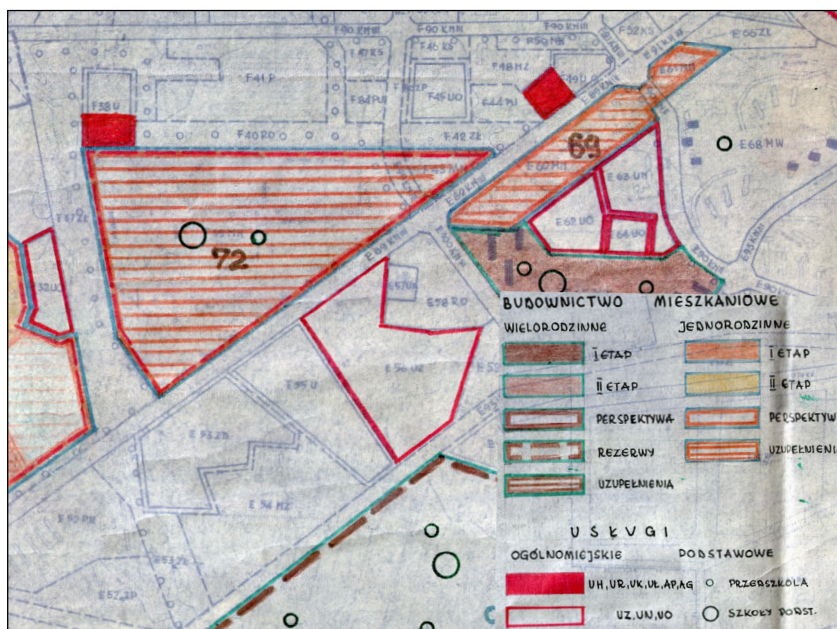
---

86 Nie tylko na skraju, ale i również w częściach środkowych.

Istotnym dla rozwoju i funkcjonowania badanego osiedla jest bogata oferta funkcjonalna dzielnicy. W okolicy znajdują się budynki i wydziały uniwersyteckie<sup>87</sup> (w tym obiekty sportowe i domy studenckie), szpital specjalistyczny, strefa przemysłowa i magazynowa, szkoła podstawowa i średnia. W niedalekiej odległości znajdują się również duże zespoły wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, a także liczne budynki biurowe. Dzięki powyższym, badane osiedle jest w dużej mierze niezależne funkcjonalnie od pozostałych stref miejskich. Łatwy dostęp do obiektów handlu, oświaty, opieki zdrowotnej i zakładów pracy, a także dobra komunikacja z pozostałymi częściami miasta, wpływa wyraźnie na atrakcyjność osiedleńczą dzielnicy.

Uwarunkowania przyrodnicze nie mają dużego wpływu na układ urbanistyczny ani funkcjonowanie osiedla domów jednorodzinnych Konstantynowa. Teren w dużej mierze jest płaski, z niewielkim spadkiem w kierunku zachodnim, gdzie znajduje się wyraźne rozcięcie erozyjno-denudacyjne. W przestrzeni badanego obszaru wyraźny jest brak ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji. Nigdy nie wykonano zakładanych w *Ogólnym Planie Zagospodarowania Lublina* [205] zalesień, funkcjonujących jako zielen izolacyjna od strefy przemysłowej, zlokalizowanej na północ od badanego osiedla.

Zabudowa osiedla składa się w znacznej części z domów szeregowych, zlokalizowanych na działkach położonych w pobliżu al. Kraśnickiej oraz z budynków wolnostojących i w układzie bliźniaczym<sup>88</sup>. Istotną zmianą w charakterze urbanistycznym i architektonicznym osiedla jest stopniowe wypieranie przedwojennej zabudowy i lokalizowanie w ich miejsce nowoczesnych budynków. Współczesna zabudowa dogęszczająca realizowana jest z większą swobodą architektoniczną i urbanistyczną, wyłamując się z przyjętego wyraźnego pasmowego układu. Mimo to osiedle charakteryzuje się dużym stopniem uporządkowania przestrzennego. Rozwija się ono obecnie w niewielkim stopniu, stanowiąc w dużej mierze ukończoną jednostkę urbanistyczną.



**Ilustracja 41.**  
Plan szczegółowy rozwoju osiedla domów jednorodzinnych w dzielnicy Konstantynów – lata 60. XX wieku.  
Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

87 Budynki Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego i Uniwersytetu Przyrodniczego.

88 Ok. 23,51% budynków typu szeregowego, 39,57% domów wolnostojących i 36,92% w układzie bliźniaczym.



Architektura badanego osiedla nie ma jednolitego charakteru i spójnej estetyki, mimo że znaczna część znajdujących się tam domów powstała w zbliżonym okresie. Brak jednolitej stylistyki zabudowy i znaczna liczba domów szeregowych, powstałych u schyłku systemu komunistycznego, powoduje, że nie można go traktować jako modelowego osiedla z okresu PRL. W przestrzeni osiedla można zaobserwować przykłady rozbudowy bądź nadbudowy obiektów z okresu PRL i starszych. Charakterystycznym przykładem są nadbudowy niskich, parterowych, murowanych domków oficerskich o kolejną kondygnację (ilustracja 42 – z prawej). Rozbudowy te na tyle silnie zmieniają charakter ich architektury, że w wielu przypadkach są one niemalże nie do odróżnienia od budynków z katalogów domów typowych, z okresu PRL. Dobrze zachowana, murowana konstrukcja, oparta na nośnych ścianach zewnętrznych i jednej wewnętrznej, jest w stanie przenieść obciążenie kolejnych dwóch kondygnacji. Zachowawcza, prosta forma domów oficerskich pozwalała na dokonywanie tego typu przebudowy zarówno w stylistyce typowej dla minionego wieku, jak i tej zupełnie współczesnej. Pozostałe kilka domów oficerskich jest sukcesywnie przebudowywanych na obiekty o wyższym standardzie funkcjonalnym i estetycznym.



**Ilustracja 42. Rozbudowa budynku przy ul. Ruckiego 19 i nadbudowa domku oficerskiego z 1940 roku, przy ul. Powstania Styczniowego 19.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Postępujące drobne zmiany, wynikające z konieczności przeprowadzenia remontów, jak zmiana kolorystyki elewacji lub pokrycia dachowego, są naturalnym zjawiskiem w funkcjonujących osiedlach i w przypadku badanego, nie wpływają znacząco na ogólny jego odbiór. W przestrzeni osiedla pojawiają się również dobudowane wiaty parkingowe, przydomowe garaże bądź zadaszenia wejść, jednak wyraźnie rzadziej niż w pozostałych badanych w niniejszej pracy osiedlach. Część z domów z okresu PRL poddawana jest daleko posuniętym remontom i renowacjom. Zmiany te najczęściej dotyczą wprowadzenia nowoczesnej, stonowanej kolorystyki opartej na bieli i odcieniach szarości. Dotyczą one również materiałów wykończeniowych dostosowanych do dostępnych współcześnie technologii i panujących trendów. Są to m.in. drewno elewacyjne, beton architektoniczny lub kamień naturalny. Wprowadzane na osiedlu zmiany architektoniczne nie noszą znamion działań substandaryzujących przestrzeń osiedlową i wpływających negatywnie na atrakcyjność osiedleńczą dzielnicy. W badanym obszarze zaobserwować można również pojedyncze niedokończone inwestycje sprzed kilkudziesięciu lat, które potencjalnie mogą być dokończone bądź zastąpione nowymi obiektami.



## 4.4. Osiedla zabudowy jednorodzinnej – dzielnica Kośminek

### 4.4.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedla zabudowy jednorodzinnej w dzielnicy Kośminek znajdują się we wschodniej części Lublina. Teren ten w granicach miasta jest od 15 października 1916 roku [68, s. 241]. Północną granicę badanego obszaru stanowi Droga Męczenników Majdanka, wschodnią ul. Wilcza i dalej tereny byłego niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego na Majdanku. Naturalną, zachodnią i południową granicę stanowi dolina rzeki Czerniejówki. Osiedla wyraźnie przedzielone są ul. Krańcową / Dywizjonu 303. Część zachodnia realizowana była już od końca XIX wieku, jako towarzysząca rozwijającej się ówczesnie strefie przemysłowej, z kolei część wschodnia w obecnej formie powstawała od lat 60. XX wieku i to ona stanowi obiekt badawczy niniejszej pracy. Zabudowę znajdującą się na badanym obszarze w znacznym stopniu tworzą indywidualne domy jednorodzinne, choć znajduje się tam również osiedle zabudowy wielorodzinnej oraz niewielki obszar przemysłowy. Zabudowa jedno- i wielorodzinna, towarzysząca rozwijającym się zakładom przemysłowym, powstawała głównie w latach 20. i 30. XX wieku. Rozwój badanej, wschodniej części najintensywniej postępował w latach od 60. do 80. XX wieku.



**Ilustracja 43.**  
**Lokalizacja dzielnicy Kośminek**  
**na mapie Lublina**

Osiedle domów jednorodzinnych po wschodniej stronie ul. Krańcowej / Dywizjonu 303, będące przedmiotem analiz, zamieszkuje ok. 2015<sup>89</sup> osób, a przedwojenną część zachodnią ok. 2200. Na badanym terenie znajdują się placówki oświatowe<sup>90</sup>, obiekty służby zdrowia<sup>91</sup>, pogotowie opiekuńcze, drobne zakłady przemysłowe i obiekty handlowe, cmentarz komunalny i Państwowe Muzeum na Majdanku.

<sup>89</sup> Na podstawie informacji dostarczonych przez Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Lublin – stan na dzień 01.09.2018.

<sup>90</sup> Szkoły Podstawowe nr 15 i 32, Przedszkole nr 32 i 64.

<sup>91</sup> Prywatny szpital przy ul. Kazimierza Przerwy-Tetmajera.



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów

### Dzielnica: Kośminek

Okres najintensywniejszego rozwoju:

lata 20. XX wieku (cz. zach.), lata 60. i 70. XX wieku (cz. wsch.)

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych:

ok. 2015 osób (cz. wsch.), ok. 2200 osób (cz. zach.)

Gęstość zaludnienia osiedla:

ok. 5206 os./km<sup>2</sup> (cz. wsch.), ok. 7482 os./km<sup>2</sup> (cz. zach.)

Powierzchnia osiedla:

ok. 29,4 ha – zab. przedwojenna (ok. 4,5% pow. dzielnicy)

ok. 38,7 ha – zab. powojenna (ok. 6% pow. dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej

### Legenda

#### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

#### Zbiorniki wodne

- zbiorniki

#### Rzeki

- Rzeki

#### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

| Dzielnica                                          | Kośminek                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | część zachodnia:<br>lata 20. XX wieku<br>część wschodnia:<br>lata 60. i 70. XX wieku                                                        |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | część zachodnia:<br>ok. 2200 osób<br>część wschodnia:<br>ok. 2015 osób                                                                      |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | część zachodnia:<br>ok. 7482 os./km <sup>2</sup><br>część wschodnia:<br>ok. 5206 os./km <sup>2</sup>                                        |
| Powierzchnia osiedla                               | zabudowa przedwojenna:<br>ok. 29,4 ha (ok. 4,5% powierzchni dzielnicy)<br>zabudowa powojenna:<br>ok. 38,7 ha (ok. 6% powierzchni dzielnicy) |

## 4.4.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

### Kontekst historyczny

Dzielnica Kośminek powstała na gruntach wyodrębnionych z terenów wsi Bronowice<sup>92</sup>, inkorporowanej do wójtostwa lubelskiego już w 1342 roku, następnie sprzedanej w 1755 roku na pokrycie długów miejskich. Wieś jednak wróciła w granice administracyjne Lublina już 3 lata później. Miasto wydzierżawiło obszar w 1822 roku, a w 1864 zrzekło się praw własności do wspomnianych terenów [31, s. 22]. Kośminek został oficjalnie włączony do granic administracyjnych miasta w 1916 roku [11, s. 245], na mocy decyzji generała-gubernatora wojskowego p. Karola Kuka. Najintensywniejszy rozwój dzielnicy i jej miejski charakter pojawił się jednak jeszcze przed datą przyłączenia do granic Lublina. To właśnie tu, na obszarze na północny wschód od rzeki Czerniejówki, skupiał się niemalże cały dziewiętnastowieczny przemysł Lublina. Na rozwój zakładów produkcyjnych i towarzyszącej im zabudowy mieszkaniowej, przypadający na ostatnie dekadę XIX wieku, duży wpływ miało pojawienie się linii kolejowej łączącej Lublin z Warszawą i Kowlem. Michał Kościński<sup>93</sup> w 1861 roku wybudował w pobliżu obecnej ul. Długiej i Garbarskiej pierwszy w mieście młyn parowy. Przedsiębiorca, oprócz młyna, planował założyć na terenie Kośminka wzorcową osadę przemysłową, złożoną z licznych zakładów, domów robotniczych, a także park miejski. Z powodu bankructwa udało mu się zrealizować zamierzenie jedynie w niewielkim zakresie<sup>94</sup>. Po finansowym fiasku przedsięwzięcia, tereny Kośminka przeszły częściowo na rzecz Skarbu Państwa, pozostały obszar został rozparcelowany i sprzedany, głównie lubelskim Żydom.

### Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

Pierwsze usystematyzowane plany rozwojowe terenów Kośminka nigdy nie zakładały tak bogatej oferty funkcjonalnej jak np. w przypadku sąsiedniej dzielnicy willowej Dziesiąta. Mimo postulatów lokalnych przedsiębiorców i właścicieli ziemskich (jak Michał Kościński), zakładających stworzenie na badanym terenie wzorcowego osiedla przemysłowego wraz z terenami mieszkalnymi i rekreacyjnymi, zabudowa rozwijała się często w sposób spontaniczny i nieuporządkowany. Pierwsze próby uporządkowania urbanistyki Kośminka pojawiają się w pracach konkursowych<sup>95</sup> na opracowanie szkicu regulacyjnego miasta Lublina [204, s. 1–7; 103, s. 38]. Na szczególną uwagę zasługuje tu fragment pracy prof. Ignacego Drexlera<sup>96</sup> (ilustracja 45), postulujący kształtowanie zabudowy mieszkaniowej dzielnicy w formie kwartałów, skupionych wokół parku centralnego, mającego rekompensować mieszkańcom uciążliwości typowe dla dzielnicy przemysłowej. Planował on również korektę przebiegu (obecnej) Drogi

<sup>92</sup> Podobnie jak rozwijająca się dzielnica Bronowice, od początku powstania funkcjonalnie połączona z Kośminkiem. Do dzisiejszego dnia wśród niektórych mieszkańców Kośminka panuje przekonanie, że mieszkają na Bronowicach.

<sup>93</sup> Dziewiętnastowieczny przedsiębiorca, od którego nazwiska nazwano włości na terenie dzisiejszego Kośminka.

<sup>94</sup> Uważa się, iż Park Bronowice, znajdujący się przy ulicy Fabrycznej, ma być częścią założenia niezrealizowanej do końca dzielnicy przemysłowej, postulowanej przez Michała Kościńskiego.

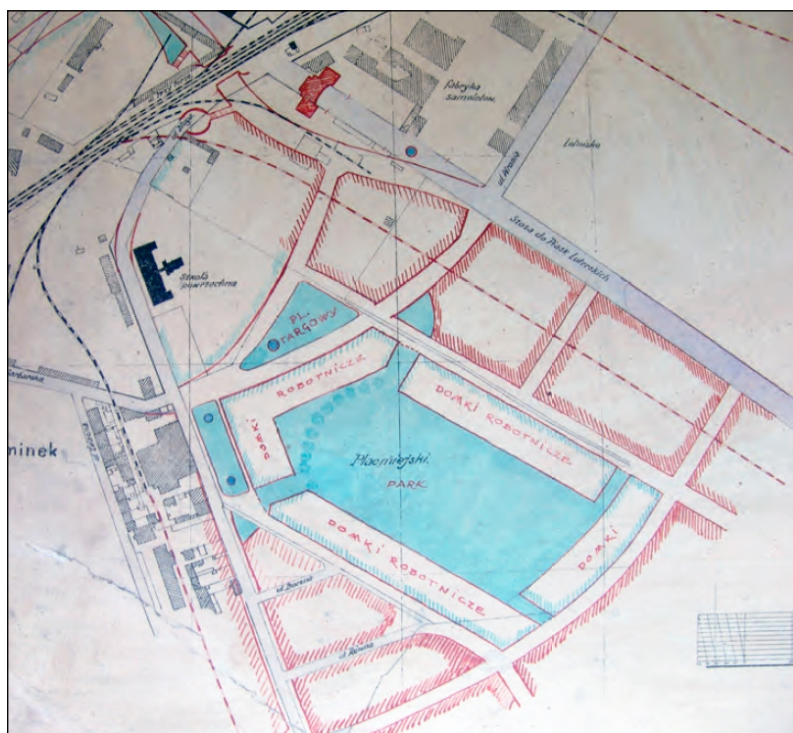
<sup>95</sup> W ramach konkursu ogłoszonego w 1925 roku przez Towarzystwo Urbanistów Polskich.

<sup>96</sup> Ignacy Tadeusz Marian Drexler – polski urbanista, profesor Politechniki Lwowskiej.



Męczenników Majdanka<sup>97</sup> i wprowadzenie specjalnych struktur architektonicznych (monumentalny łuk nad drogą), które wzmocniłyby rozpoznawalność i tożsamość architektoniczną dzielnicy. W przestrzeni trójkątnego skweru planował lokalizację placu targowego.

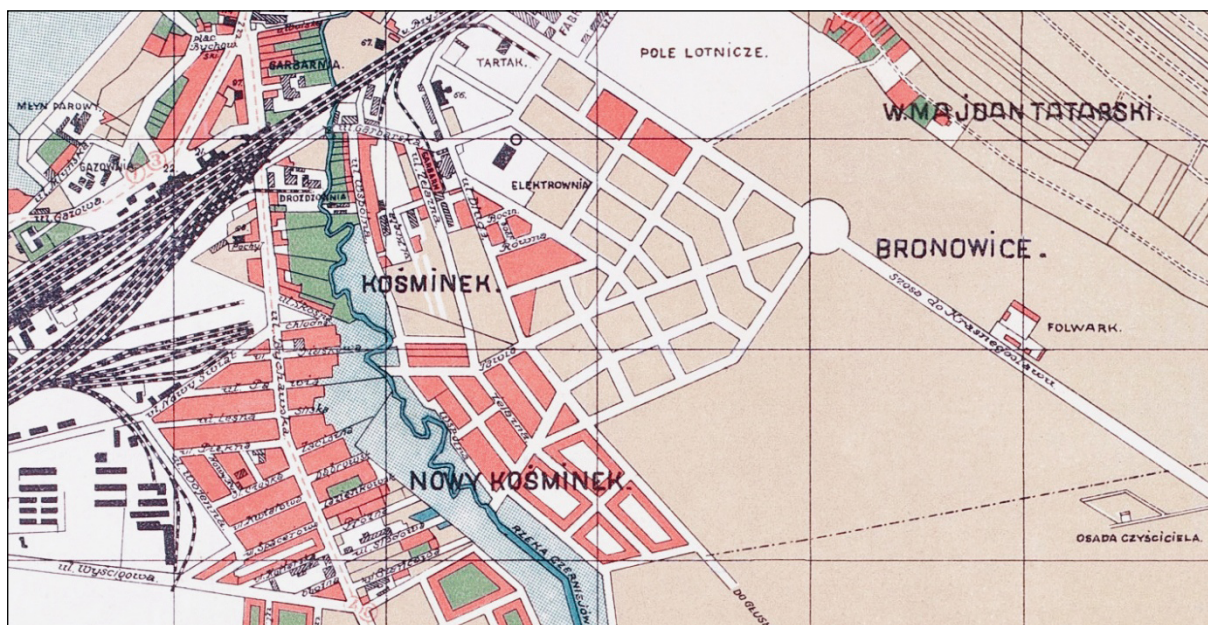
Kompletna koncepcja organizacji przestrzeni i kierunku rozwoju osiedla zabudowy mieszkaniowej na terenie Kośminka pojawia się w rysunkach *Planu Wielkiego Miasta Lublina* z 1931 roku. W planie przyjęto w dużej mierze istniejący już układ dróg, który uporządkowano i podzielono na zbliżone rozmiarami sektory. Ten czytelny system głównych ulic, zbiegających się w jednym punkcie, podkreślonym owalnym placem, a także szereg równoległych dróg, tworzących kwartały zabudowy, w dużej mierze został zrealizowany i funkcjonuje do dziś. Główną osią rozwojową dzielnicy była ul. Długa, wzdłuż której powstawała zabudowa mieszkalna. To właśnie wspomniana ulica łączy obecnie część przedwojennej kolonii domów z osiedlem z okresu PRL, będącym głównym obiektem badań. Ulica Długa wraz z ulicą Żelazną wyznaczały układ urbanistyczny i wielkość działek zabudowy mieszkaniowej dzielnicy. Wzdłuż nich powstawały niewielkie, jedno-, dwu- lub rzadziej trzykondygnacyjne kamienice i domy, ustawione kalenicowo względem drogi i tworzące zwarty, przejowy układ zabudowy, z którego później w sposób naturalny wykształciły się ulice: Pawia, Dobra, Wspólna i pozostałe. Rozwijająca się w kierunku wschodnim i południowym dzielnica zaczynała zmieniać swój charakter architektoniczny. Osiedlający się na tym obszarze pracownicy kolei i robotnicy zakładów lotniczych zaczęli wznosić pojedyncze, wolnostojące domy, kontrastujące z budowanymi wcześniej niewielkimi kamieniczkami. Obszar ten zaczęto nazywać Nowym Kośminkiem<sup>98</sup>.



**Ilustracja 45.**  
Przykład kształtowania urbanistycznego osiedla przemysłowego na terenach Kośminka. Ilustracje do projektu konkursowego Wielkiego Lublina autorstwa prof. Ignacego Drexlera.  
Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie. Autor zdjęcia: Natalia Przesmycka

97 Pierwotnie Szosy do Piask.

98 Nowym Kośminkiem później nazywano powojenne osiedle domów jednorodzinnych, które jest obiektem badań.



**Ilustracja 46.** Fragment Planu Wielkiego Miasta Lublina z 1931 roku.

Źródło: zbiory Archiwum Państwowego

Rozwój dzielnicy przerwał wybuch II wojny światowej. Już we wrześniu 1939 roku spadły na dzielnicę pierwsze bomby. Lotnictwo niemieckie obrało sobie na cel lotnisko i Państwową Wytwórnę Samolotów Plage i Laśkiewicza, a także inne zakłady produkcyjne. W latach 1941–42 po wschodniej stronie ulicy Krańcowej wojska niemieckie zlokalizowały obóz koncentracyjny. Wszelkie zabudowania znajdujące się w wygradzonym obszarze obozowym zostały wyburzone, a mieszkańcy zmuszeni do opuszczenia terenu.

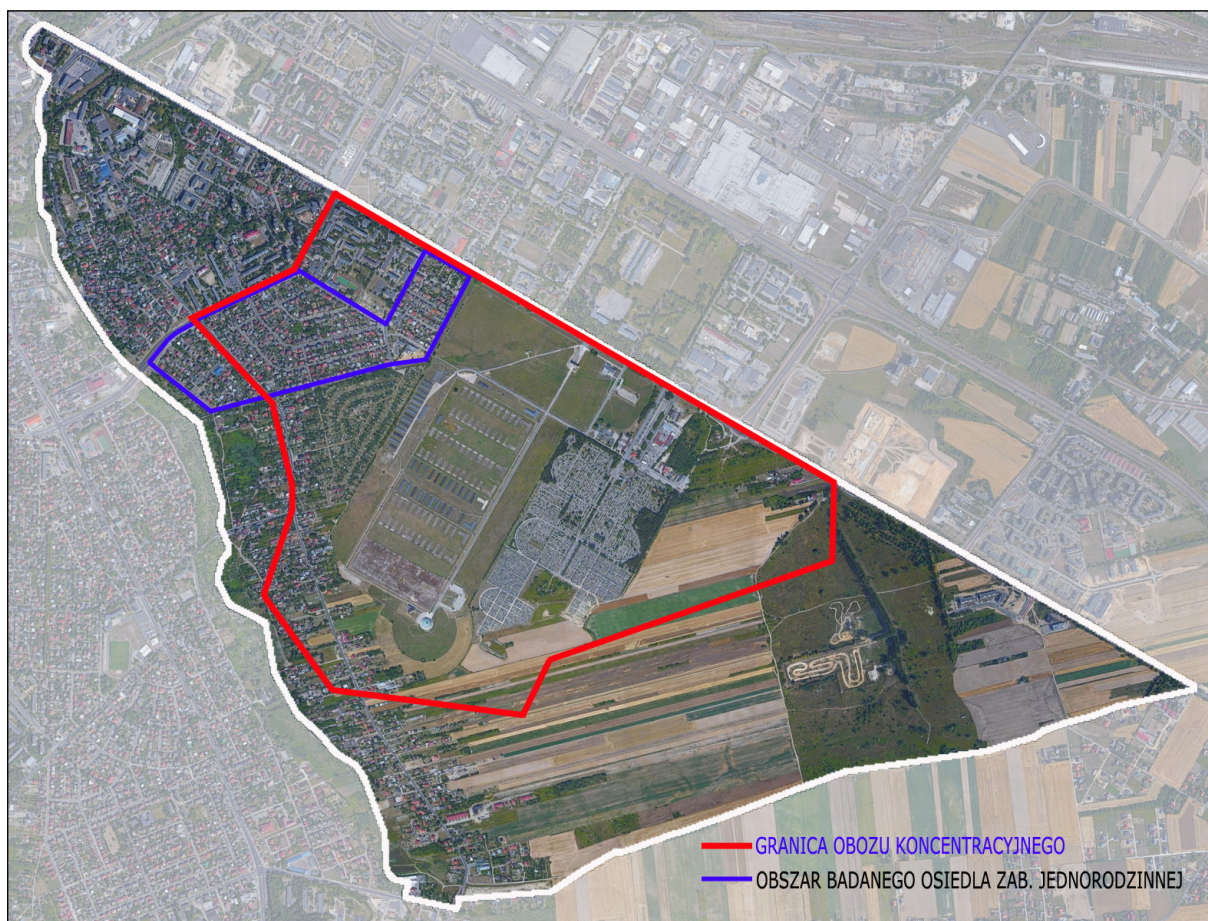
### **Okres odbudowy (II połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)**

Układ urbanistyczny badanego osiedla silnie warunkuje sąsiedztwo byłego niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego na Majdanku. W okresie powojennym dokonano parcelacji części gruntów poobozowych, adaptując częściowo siatkę ulic<sup>99</sup> na potrzeby urbanistyki osiedla, a pozostałe ulice wytyczając zgodnie z warstwicami naturalnego ukształtowania terenu<sup>100</sup>.

99 Np. Kosmonautów, Sulisławicka czy Kazimierza Przerwy-Tetmajera. Zaznaczyć należy, iż ten fragment obozu wydzielony był ogrodzeniem, ale pozbawiony zabudowań obozowych, z wyjątkiem kwatery komendanta.

100 Zaznaczyć należy, że jest to jedno z niewielu osiedli Lublina z okresu PRL, którego układ ulic w dużym stopniu przystosowany jest do naturalnej rzeźby terenu i prowadzony zgodnie z warstwicami. Patrząc od strony doliny rzecznej, pasy zabudowy stopniowo wznoszą się, tworząc kolejne plany widokowe.





**Ilustracja 47. Obszar badanego osiedla domów jednorodzinnych i granice niemieckiego obozu koncentracyjnego.**

Źródło: opracowanie autorskie na podstawie mapy Google i planów z zasobów Państwowego Muzeum na Majdanku

Już w planach z roku 1954 przewidziano dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej na wschód od ul. Krańcowej. Wyodrębniono dwie wyraźne części, które rozgraniczała wspomniana ulica. W *Ogólnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego* z 1954 oprócz osiedla, założono w tym miejscu lokalizację terenów sportu i rekreacji, których ostatecznie nie zrealizowano. Zaproponowano również podział stref zabudowy odbiegający swoim kształtem od planów parcelacyjnych (ilustracja 48). Dopiero zapisy przyjętego w 1959 roku *Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* [205] korygowały założenia poprzedniego opracowania. Ponadto zaobserwowano wyraźny spadek działalności przemysłowej na terenie dzielnicy i założono docelowe zmniejszenie liczby mieszkańców z 24939 do 24800 osób. W planie parcelacyjnym z lat 50. XX wieku przyjęto podział terenu na wydłużone, prostokątne działki o powierzchni ok. 400 m<sup>2</sup> pod zabudowę bliźniaczą i ok. 700–800 m<sup>2</sup> pod zabudowę wolnostojącą.





**Ilustracja 48. Fragment Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Rok 1954.**

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie

W 1964 roku, w okolicy skrzyżowania ulic Krańcowej i Drogi Męczenników Majdanka, przystąpiono do realizacji zabudowy wielorodzinnej na obszarze pierwotnie przeznaczonym pod budownictwo indywidualne. Równocześnie rozpoczęto realizację pierwszych domów osiedla zabudowy jednorodzinnej – Nowy Kośminek<sup>101</sup>. Przyjęty układ urbanistyczny tworzył czytelne pasma zabudowy. Działki zabudowywano w dużej mierze budynkami typu bliźniaczego, jednocześnie utrzymując wyraźną linię zabudowy (5 m od pasa drogowego). Układ poziomicowy ulic pozwolił również stworzyć wyraźne plany rzędów zabudowy, widziane od strony doliny Czerniejówki. Mimo że domy realizowane były indywidualnie (nie spółdzielczo), poprzez dogęszczenia zabudowy, utrzymany został duży ład przestrzenny osiedla (linie zabudowy, skala i typ realizowanej architektury). Na styku zabudowy jedno- i wielorodzinnej zrealizowano w 1960 roku Policealną Szkołę Pracowników Służb Społecznych w Lublinie, a w 1963 roku szkołę podstawową. Funkcję usługową zlokalizowano na parterach sąsiednich budynków wielorodzinnych.

### **Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)**

Zaproponowany w latach 50. XX wieku podział parcelacyjny osiedla okazał się niezgodny z przyjętym w 1957 roku Normatywem Urbanistycznym [157] i w roku 1969 przygotowano projekt wtórnej parcelacji gruntów, który przewidywał wprowadzenie trzeciego rzędu zabudowy pomiędzy dwoma już zrealizowanymi, z wprowadzeniem ulic dojazdowych, kosztem działek już zagospodarowanych (ilustracja 49). Efektem parcelacji byłoby dogęszczenie

<sup>101</sup> Plan szczegółowy zatwierdzono uchwałą PMRN nr 18/880/69 z dnia 29.05.1969 roku, czyli kilka lat po realizacji pierwszych domów osiedla.



zabudowy o 1/3, co w znacznym stopniu zaniżyłoby standard użytkowy przestrzeni oraz nadwyrężyłoby obecnie niewystarczającą ofertę usług towarzyszących. W związku z powyższym i licznymi protestami mieszkańców, wtórnej parcelacji nie przeprowadzono i rozpoczęto realizację na istniejącym planie geodezyjnym [207, s. 24].



**Ilustracja 49. Plan wtórnej parcelacji gruntów. Rok 1969.**

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie

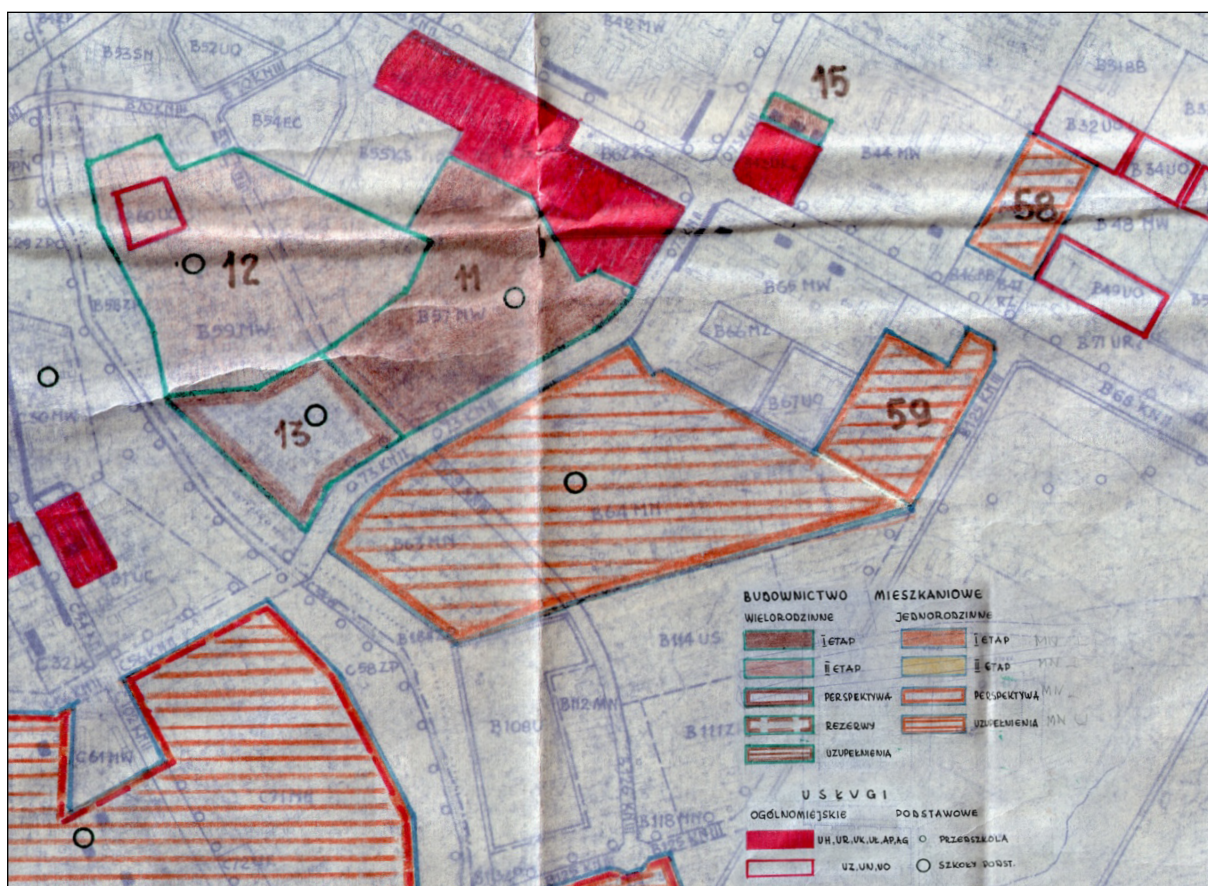
Na granicy pomiędzy badanym osiedlem a terenem Państwowego Muzeum na Majdanku przewidziano niezagospodarowany pas zieleni izolacyjnej, szerokości ok. 30 m, a także obszar indywidualnych ogródków działkowych o powierzchni ok. 12,5 ha, stanowiące jedyne tereny zielone osiedla. Z zabudowy wyłączono również strefę doliny rzecznej.

W roku 1969, w ramach programu *Możliwości i propozycje rozmieszczenia programu budownictwa mieszkaniowego w Lublinie w latach 1971–75 i 1976–80* [207] opracowano plan zastąpienia zabudowy mieszkaniowej części przemysłowej Kośminka budynkami intensywnej zabudowy wielorodzinnej wykonanej z wielkowymiarowych prefabrykatów. W planach była budowa trzech osiedli: Maki – w latach 1974–75, Dobra – w okresie po 1975 roku i Chabry – w latach 80. XX wieku. Zabudowa w założeniu miała całkowicie zastąpić dotychczasową architekturę tej części osiedla, która ulegała stopniowej degradacji<sup>102</sup>. W połowie lat 70. XX wieku przystąpiono do realizacji osiedla Maki, które postanowiono wpisać w istniejącą sieć ulic. Pozostawiono również nieliczne zamieszkałe domy, przez co do dziś w przestrzeni

<sup>102</sup> Oszacowano, że na tamten okres 80% zabudowy jednorodzinnej była w nieodpowiednim stanie technicznym i nadaje się do wyburzenia.



osiedla znaleźć można pojedyncze przykłady zabudowy przedwojennej. W związku z liczną krytyką przyjętego założenia urbanistycznego<sup>103</sup>, jak i z opieszałością biur projektowych w dostarczaniu odpowiedniej dokumentacji, zaniechano budowy osiedla Dobra i Chabry, pozostawiając dotychczasową, przedwojenną zabudowę mieszkalną, wymagającą obecnie pilnej rewitalizacji. Jak pisze Chadał: *Powstanie osiedla Maki przyczyniło się do dezorganizacji lokalnej społeczności. Znaczna część osób zamieszkujących teren na którym powstawały bloki została przesiedlona [...] na ich miejsce przybyły tysiące osób słabo, albo wcale nie utożsamiających się z dzielnicą* [11, s. 135–136].



**Ilustracja 50.** Plany rozwoju osiedli na terenie Kośminka. Fragment mapy z lat 70. XX wieku.

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie

#### 4.4.3. Architektura

Zabudowa mieszkaniowa z przełomu XIX i XX wieku, związana z funkcjonowaniem dzielnicy przemysłowej, lokalizowana była w bardzo zwartych układach. Domy ustawione były kalenicowo w stosunku do ulic, stykając się wzajemnie ścianami szczytowymi i tworząc pierzeje oraz wyraźne linie zabudowy. Zwykle były to niewielkie domy jednokondygnacyjne, z dwuspadowym dachem, które stopniowo przechodziły w większe, dwu- lub trzykondygnacyjne kamienice przy skrzyżowaniach dróg. Charakterystycznym elementem kamienic,

<sup>103</sup> Z racji niespójnej koncepcji urbanistycznej, wymuszonej istniejącą zabudową i siatką ulic.



na który zwraca uwagę Natalia Przesmycka [65], były ścięte narożniki, często z ozdobnym szczytem i z wejściem do drobnych zakładów rzemieślniczych na parterze (ilustracja 51). Wjazd na podwórze, gdzie znajdowały się ustępy, oficyny i budynki gospodarcze, prowadził przez bramy lub bezpośrednio z domu przy mniejszych, jednorodzinnych obiektach. Materiałem budowlanym był głównie lokalnie wydobywany kamień wapienny, wzmacniany ceglanymi przemurowaniami, a także cegła ceramiczna pełna. Znajduje się tam również znaczna ilość domostw drewnianych. Te ostatnie zwykle były jednokondygnacyjne, wznieszone na planie kwadratu  $10 \times 10$  m. Budowane były zarówno w sposób luźny/rozproszony, jak i zwarty, tworzący linię. Forma obiektów była prosta, tradycyjna, typowa dla krajobrazu rozwijającej się dzielnicy przemysłowej. Podobny typ zabudowy znajdował się również w części wschodniej, będącej głównym obiektem badań, jednak został całkowicie zniszczony w wyniku działań wojennych.



**Ilustracja 51.** Kamienice przy ul. Długiej 47 i 39.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



**Ilustracja 52.** Drewniane domy przy ul. Kamiennej 12 i Żelaznej 32.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



**Ilustracja 53. Opuszczone budynki przy ul. Dobrej 13 i Długiej 54.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Architektura jednorodzinna osiedla wschodniego ma odmienny charakter. Pierwsze powojenne budynki na tamtym terenie powstały w 1954 roku. Była to niewielka kolonia sześciu willi miejskich, ulokowana symetrycznie w dwóch rzędach, po trzy budynki. Obiekty te posiadają jednakową architekturę, dwie pełne kondygnacje użytkowe oraz wysokie poddasze. Mają czterospadowy dach, klasyczne proporcje z wyraźną osią symetrii na każdej z elewacji, surowo utrzymaną zarówno poprzez rozmieszczenie okien oraz lukarn i kominów, a także centralnie umiejscowione wejście. Budynki są swobodnie rozmieszczone na dużych działkach. Kolonia o tym charakterze stanowi jedynie niewielki, północny fragment osiedla.



**Ilustracja 54. Zespół sześciu willi miejskich przy ul. Dulęby 18–22 i Drodze Męczenników Majdanka 59–63.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018 oraz 2023

Charakter architektoniczny części osiedla, kształtujący się od lat 60. XX wieku, opiera się na formach typowych dla okresu PRL. Warte podkreślenia jest duża spójność architektoniczna w przestrzeni dzielnicy, gdzie większość domów ma zbliżone proporcje i formę estetyczną (Ilustracja 55). Być może jest to wynikiem tego, że domy budowane były zaledwie kilka lat po wejściu w życie uchwały o typizacji [163, 164], przez co była ona rygorystycznie przestrzegana<sup>104</sup>. W przestrzeni osiedla przeważają budynki typu bliźniaczego<sup>105</sup>.

<sup>104</sup> W kolejnych dekadach mogła nastąpić pewna liberalizacja podejścia do wytycznych normatywnych, stąd wyraźne różnice (np. w obszarze sąsiedniej dzielnicy Dziesiąta, której intensywny rozwój nastąpił w latach 70. XX wieku).

<sup>105</sup> W stosunku ok. 70,26% zabudowa bliźniacza – traktując obydwa człony bliźniaka jako odrębne obiekty i 28,94% zabudowa wolnostojąca.





**Ilustracja 55.** Typowa zabudowa osiedla Nowy Kośminek – budynki przy ul. Grochowskiego 1/3 i ul. Krasickiego 76/78.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Jednolity wyraz estetyczny osiedla przełamują pojedyncze domy w stylu modernistycznym i postmodernistycznym, projektowane indywidualnie. Mają one inną geometrię dachu (np. dach pulpitowy), inne proporcje, bryłę i detal architektoniczny (ilustracja 56). Sporadyczne przypadki domów zaburzających spójność architektoniczną osiedla są wynikiem przeobrażeń architektonicznych, wprowadzanych we własnym zakresie przez mieszkańców. Ich forma nie stanowi kontynuacji przyjętych rozwiązań estetycznych, a często wręcz realizowana jest wbrew nim. Architektura osiedla pozostaje jednak homogeniczna i reprezentatywna dla okresu PRL.



**Ilustracja 56.** Modernistyczny dom z lat 70. XX wieku przy ul. Kosmonautów 34 i postmodernistyczny dom z lat 80. XX wieku przy ul. Żmichowskiej 9.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

#### 4.4.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Od czasów powstania badane osiedle uległo bardzo nieznacznym przeobrażeniom urbanistycznym. Dzięki licznym akcjom odwoławczym mieszkańców, działki nie uległy wtórnej parcelacji (jak proponowano na ilustracji 49) i pierwotny układ (z drobnymi zmianami) funkcjonuje do dziś. Jedyne istotne zmiany w przestrzeni osiedla polegają na uzupełnieniach funkcji usługowej (ośrodek pomocy społecznej, prywatny szpital i przychodnia), budowie na wolnej parceli bloku mieszkalnego i lokalizacji ogródków działkowych w strefie izolacyjnej



przy terenach obozowych. Dość istotną zmianą była budowa osiedla wielorodzinnego Maki po drugiej stronie ulicy Krańcowej. Wysokie, dziesięciokondygnacyjne wieżowce stały się lokalną dominantą widokową. Funkcjonalnie osiedla jednak nie są ze sobą połączone, gdyż istotną barierę stanowi wielopasmowa ulica Krańcowa. Negatywnym zjawiskiem na terenie osiedla jest powstanie dużej liczby budynków gospodarczych i garażowych w przestrzeni ogrodowej działek. Obiekty te realizowane były indywidualnie, wprowadzając dysharmonię i nieład w terenach, które przeznaczone były jako obszar zielony<sup>106</sup>. Zmian tych jednak nie dostrzega się z perspektywy ulicy, a od strony stref wejściowych budynków panuje ład. Osiedle jest stosunkowo dobrze skomunikowane z centrum miasta, mimo że położone jest w pewnym oddaleniu od niego. Ulice Dywizjonu 303 i Droga Męczenników Majdanka zapewniają dość dobre połączenie z pozostałymi strefami miejskimi. W przestrzeni osiedlowej zaobserwować można pewien niedostatek zorganizowanych stref sportu i rekreacji, a także obszarów zieleni miejskiej. Znajduje się tu niewielki skwer z amfiteatrem oraz zespół robotniczych ogródków działkowych. Atrakcyjnym terenem rekreacji indywidualnej może okazać się dolina rzeki Czerniejówki, która po stworzeniu odpowiedniej infrastruktury mogłaby służyć mieszkańcom osiedla. Uchodzi ona do rzeki Bystrzycy w strefie śródmiejskiej, oddalonej o 1,5 km od badanego terenu. Stanowi to dogodną odległość na dłuższy spacer bądź przejazd rowerem. Stworzenie sieci dróg spacerowych i miejsc wypoczynku wzdłuż rzeki mogłoby funkcjonalnie połączyć Nowy Kośminek ze strefą śródmiejską, a także zapewnić mieszkańcom tereny zieleni publicznej, której w przestrzeni badanego osiedla wyraźnie brak.

Intensywny proces degradacji postępuje w przestrzeni osiedla zachodniego. Zauważyć można liczne pustostany i znaczny nieład przestrzenny. Domy w dużej mierze wymagają remontów. Lokale usługowe oraz osiedlowe sklepy bankrutują i są opuszczane. Mimo to obserwuje się również powstawanie pojedynczych, nowoczesnych domów jednorodzinnych. Wyraźna jest też tendencja wypierania starszej zabudowy przez deweloperską zabudowę wielorodzinną. Mimo zaniechania podobnych planów w okresie PRL, ta tendencja zdaje się powracać. *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego*, który mógłby uporządkować kierunek rozwoju osiedla pozostaje nadal w opracowaniu (2021).

Znaczna większość domów jednorodzinnych osiedla Nowy Kośminek powstawała na przestrzeni lat 1952–1989 i stanowi jednolitą stylistycznie kolonię. Najstarsze budynki willowe kolonii, powstałe w roku 1954, zachowane są w stopniu niemalże nienaruszonym. Zmiany w tych obiektach są bardzo subtelne – dotyczą kolorystyki budynku lub pokrycia dachu. Najistotniejszym przeobrażeniem w architekturze wspomnianych budynków jest wymiana lukarny typu „bawole oko” na okna połaciowe w jednym z budynków, a w innym z kolei zupełnie usunięto okna na poddaszu. Mimo przeobrażeń wille po zabiegach renowacyjnych nie utraciły swojego pierwotnego charakteru.

Ukształtowany w okresie PRL charakter architektury osiedla podlega przeobrażeniom, wynikającym w dużej mierze ze zmieniających się potrzeb funkcjonalnych i estetycznych mieszkańców. Modernizacje często przeprowadzane są samowolnie – szczególnie dotyczy to zabudowy tarasów czy lokalizacji wiat parkingowych w obrębie działek. Budynki są również

---

106 Można mniemać, iż ich budowa była reakcją mieszkańców na plany wprowadzenia wtórnej parcelacji i trzeciego rzędu domów. Zabudowując część ogródów garażami, mieszkańcy wykazywali, że obszar ten nie nadaje się do zabudowy przez domy bądź liczono na rekompensatę za przymusowe wyburzenia.

rozbudowywane, zmieniana jest geometria dachu i dobudowywane są zewnętrzne klatki schodowe. Obiekty często dzielone są na odrębne lokale, zarówno w poziomie, jak i w pionie. Odrębność lokali często podkreślana jest odmienną kolorystyką segmentów (ilustracja 57, 58). Są to zmiany niekorzystne, gdyż wpływają negatywnie na spójność estetyczną budynków, nadmiernie zwiększają liczbę mieszkańców, zamieszkujących powierzchnie o niedostatecznym standardzie przestrzennym, a także zwiększają ilość samochodów, które nie mieszczą się już na prywatnych podjazdach i zaczynają zajmować przestrzeń publiczną.



**Ilustracja 57. Rozbudowywane i remontowane obiekty przy ul. Przerwy-Tetmajera 7 i Niemcewicza 7.**  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



**Ilustracja 58. Przeobrażenia i modernizacje budynków przy ul. Niemcewicza 4 i ul. Przerwy-Tetmajera 17.**  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Większość wspomnianych przeobrażeń w architekturze badanego obszaru nastąpiło po transformacji ustrojowej z 1989 roku, kiedy to zapanował większy liberalizm w realizacji

prywatnych inwestycji. Wpłynęło to w pewnym stopniu na architekturę osiedla, jednak nie na tyle silnie, by zaburzyć jego charakter.

## 4.5. Osiedle Piastowskie – dzielnica Rury

### 4.5.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedle Piastowskie zlokalizowane jest w centralnej części miasta w dzielnicy Rury i stanowi jedno z siedmiu osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (LSM). Zabudowa jednorodzinna na badanym obszarze nie stanowi jednolitego układu przestrzennego i występuje naprzemiennie z zabudową wielorodzinną, która jest bardziej rozpoznawalną częścią osiedla. Byłe tereny rolnicze, na obszarze których znajduje się obecnie dzielnica Rury, zostały przyłączone do miasta w 1958 roku na mocy decyzji Miejskiej Rady Narodowej [161], co dało możliwość ich zagospodarowania zgodnie z założeniami przyjętego w 1959 roku *Planu Ogólnego* [205]. Zabudowa jednorodzinna zlokalizowana w obszarze Osiedla Piastowskiego obejmuje ok. 27,8 ha, stanowiąc ok. 7,7% powierzchni dzielnicy. Wschodnią granicę stanowi ul. Nadbystrzycka, a także kampus Politechniki Lubelskiej, południową naturalny wąwóz i ul. Tomasza Zana, zachodnią ul. Filaretów i sąsiadujące os. A. Mickiewicza, a północną ul. Głęboka i kampus Uniwersytetu Przyrodniczego i UMCS. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej, zamieszkałej przez ok. 1550 osób, gęstość zaludnienia wynosi ok. 5575 os./km<sup>2</sup>. Wielkość parceli przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wynosi ok. 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 300–500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 75–250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej. Kolonia domów jest funkcjonalnie zależna od zaplecza usługowo-oświatowego części wielorodzinnej. Część jednorodzinna osiedla nie ma jednolitego stylu architektonicznego ani czytelnego układu urbanistycznego. Znajdują się tam budynki typu wiejskiego z lat 30. i 40. XX wieku, wille miejskie z lat 50., a także zabudowa typowa dla okresu PRL. Układ urbanistyczny silnie zdeterminowany jest przeobrażeniami wprowadzonymi w latach 60. XX wieku. Wiąże się to szczególnie z funkcjonowaniem osiedla wielorodzinnego, pełniącego w tym obszarze rolę dominującą. Bardzo istotnym dla funkcjonowania badanego terenu i jego stanu zachowania jest bliskie sąsiedztwo czterech dużych uniwersytetów, których studenci chętnie wynajmują tu mieszkania, istotnie wpływając na lokalną strukturę społeczną. Plan osiedla (głównie cz. wielorodzinnej) wpisany jest obecnie na listę dóbr kultury współczesnej, razem z sześcioma innymi lubelskimi osiedlami<sup>107</sup>.

---

107 Pozostałe to: osiedle im. Adama Mickiewicza, osiedle im. Juliusza Słowackiego, ZOR Bronowice, Raclawicka Dzielnica Mieszkaniowa – ZOR Zachód, Dzielnica Uniwersytecka – UMCS, dzielnica Dziesiąta – „Miasto ogród”, osiedle TOR Czechów Południowy. Zgodnie z listą opracowaną 8 października 2010 r. przez Komisję, powołaną zarządzeniem nr 342/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 21 maja 2010 r. w sprawie powołania Komisji do spraw Opracowania Listy Dóbr Kultury Współczesnej w Lublinie.



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle Piastowskie

Dzielnica: Rury

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 60. i 70. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 1550 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 5575 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 27,8 ha (ok. 7,7% powierzchni dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



0 500 m

Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej

### Legenda

#### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

#### Zbiorniki wodne

- zbiorniki

#### Rzeki

- Rzeki

#### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle Piastowskie

| Dzielnica                                          | Rury                                         |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 60. i 70. XX wieku                      |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 1550 osób                                |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 5575 os./km <sup>2</sup>                 |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 27,8 ha (ok. 7,7% powierzchni dzielnicy) |



**Ilustracja 60.**  
Lokalizacja dzielnicy Rury i osiedla domów jednorodzinnych na mapie Lublina

#### 4.5.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

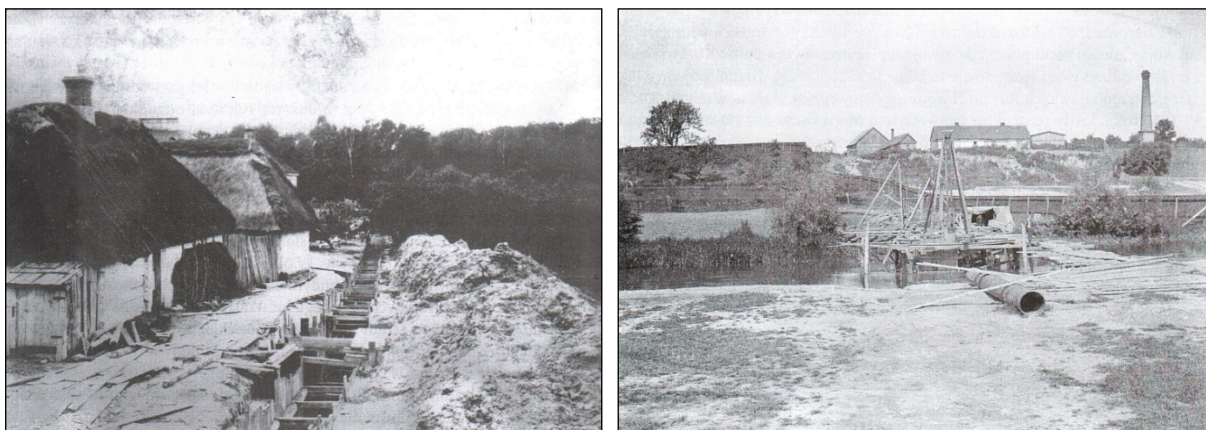
##### Kontekst historyczny

Obszar zajmowany obecnie przez Osiedle Piastowskie znajduje się na terenach historycznie określanych jako Rury Jezuickie i Rury Świętoduskie. Był to teren leżący po zachodniej stronie rzeki Bystrzycy, którą prowadził dawny trakt na Kraków i Sandomierz, a także gdzie znajdowały się liczne folwarki, należące głównie do duchowieństwa. Nazwa pochodzi od łacińskiego *ruralis*, znaczącego *wiejski* [24], co trafnie charakteryzowało obrzeżne tereny Lublina. Funkcjonuje również teoria wywodząca pochodzenie nazwy od drewnianych rur, prowadzonych wzdłuż lewego brzegu rzeki Bystrzycy, doprowadzających wodę do miasta, jednak nie znajduje ona potwierdzenia w źródłach historycznych. Folwark Jezuitów powstał z połączenia trzech mniejszych włości na przełomie XVII i XVIII wieku, gdy zakon ten pojawił się w Lublinie [12, s. 199]. Różne zakony osiadłe w mieście na przestrzeni kilku wieków tworzyły osiedla folwarczne w kierunku zachodnim od rzeki Bystrzycy. Osadnictwo skupiało się głównie wzdłuż ul. Nadbystrzyckiej.

##### Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

W latach 30. XX wieku pojawiły się pierwsze domy jednorodzinne, lokalizowane wzdłuż ulic wykorzystanych później w układzie zabudowy Osiedla Piastowskiego<sup>108</sup>. Część z wybudowanych w tamtym okresie domów istnieje do dziś i została inkorporowana w układ powojennego osiedla. Zabudowania pofolwarczne zachowały się jeszcze do lat 60. XX wieku. Tereny Rur Jezuickich i Rur Świętoduskich stopniowo wychodziły spod jurysdykcji zakonnej, stając się podlubelskimi wsiami, lecz nazwa pochodząca od pierwotnych właścicieli była używana aż do czasów powojennych.

<sup>108</sup> Ul. Żniwna, Leśna i Zachodnia.



**Ilustracja 61.** Historyczna zabudowa Rur Jezuickich i Rur Świętoduskich. Rok 1927.

Źródło: zbiory MPWiK [za 69]

### Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)

W okresie powojennym, zgodnie z przeprowadzoną w 1944 roku reformą rolną [148], tereny wywłaszczono, a następnie przeprowadzono plan parcelacyjny, zakładający realizację dużego osiedla domów jednorodzinnych<sup>109</sup> na badanym obszarze. Zaproponowano prosty układ równoległych rzędów zabudowy z ul. Glinianą jako główną osią osiedla (ilustracja 62). Planowany podział utrzymywał wyraźny rytm działek i zabudowań w części zachodniej, jednakże ulegał silnemu zróżnicowaniu w części wschodniej ze względu na istniejącą przedwojenną zabudowę jednorodziną i pierwotny układ ulic. Proponowany podział nie uwzględniał istotnych różnic poziomu terenu – oparty był na prostej siatce komunikacyjnej. Efektem tego są strome ulice i wyraźne różnice w poziomach zabudowy, szczególnie wzdłuż ul. Lasockiego i Jaworowskiego. Pierwsze inwestycje budowlane przeprowadzono w drugiej połowie lat 50. XX wieku, kiedy Miejska Rada Narodowa przekazała pracownikom naukowym, inżynierom i robotnikom, a także pracownikom Zjednoczenia Jajczarsko-Mleczarskiego tereny wzdłuż obecnej ul. Piastowskiej [136]. Obszar ten nazywano potocznie „Złodziejówką” [142]. Budowa była kredytowana państwowymi pożyczkami bądź realizowana sumptem własnym.

W 1957 roku, na mocy Uchwały Rady Ministrów [156], została powołana do istnienia Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa (LSM), której zadaniem była realizacja na terenie Rur osiedli zabudowy wielorodzinnej. Pod realizację osiedli LSM władze Lublina przekazały obszar, będący z dala od ówczesnego centrum miasta, na terenach nieuzbrojonych i o silnie zróżnicowanej topografii. Marta Denys opisuje tereny przeznaczone pod inwestycje w następujący sposób: *[...] usytuowane ono (osiedle – przyp. red.) na terenach pięknie i bogato przez naturę urzeźbionych. Łagodne wzgórza i głębokie wąwozy, to były miłe oku walory krajobrazowe tej części miasta* [19, s. 32]. Problem stanowił również brak podstawowej infrastruktury, takiej jak drogi, szkoły, przedszkola czy obiekty handlowe.

Formalne zmiany w koncepcji rozwoju osiedla przyniósł *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego* z 1959 roku [205]. Zgodnie z założeniami planu zachodnia i centralna część

<sup>109</sup> Badany obszar podzielono na parcele wielkości ok. 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 300–500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i od 175 do 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.



oraz obrzeża osiedla wzdłuż ul. Głębokiej i Nadbystrzyckiej zagospodarowane miały być zabudową wielorodzinną, zmieniając pierwotne przeznaczenie terenu.

Osiedla wielorodzinne LSM zaprojektowane zostały według nowoczesnej, europejskiej myśli urbanistycznej. Badane osiedle Piastowskie realizowane było w latach 1967–1972 według projektu architektów: Antoniego Hermana i Jerzego Kumelowskiego. W tym czasie istniała już spora część osiedla domów jednorodzinnych, nie tylko przy ul. Urmowskiego, Haczewskiego czy Filaretów, ale również w obrębie ulic Lasowskiego, Sowińskiego czy Chmielewskiego.

Niezwykle istotnym dla rozwoju i funkcjonowania badanego osiedla jest bezpośrednie sąsiedztwo czterech lubelskich uniwersytetów. Już w przyjętym w 1959 roku *Planie Ogólnym Lublina* widnieje zapis, że badany teren pozbawiony jest istotnych zakładów pracy, wynikiem czego wzmożony będzie ruch miejski. Postanowiono zatem powiązać funkcjonalnie Osiedle Piastowskie z terenami uczelnianymi, postulując osiedlanie się w jego przestrzeni przedstawicieli wolnych zawodów, nauczycieli i pracowników umysłowych [205, s. D-14].

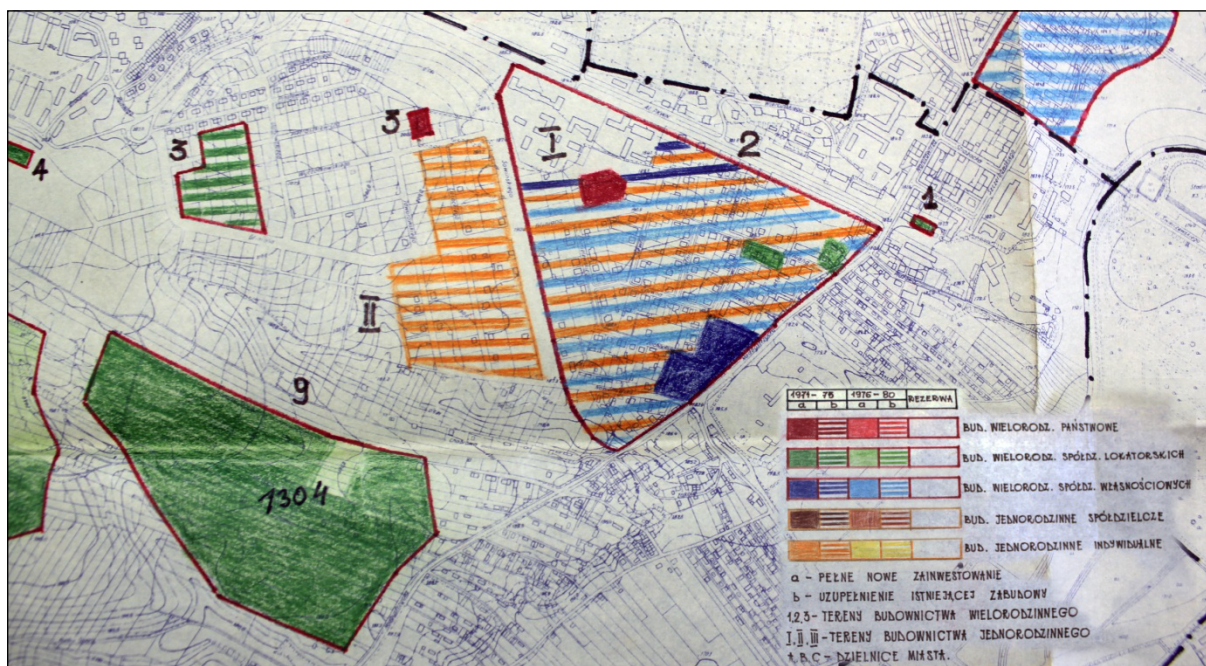


**Ilustracja 62. Plan parcelacyjny terenów Osiedla Piastowskiego. Lata 60. XX wieku.**

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie

### **Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)**

W grudniu 1971 opracowano *Program Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa Lubelskiego w latach 1971–75 i 1976* [206], w którym nakreślono dalszy kierunek rozwoju. W strefie wschodniej zaplanowano mieszaną zabudowę jedno- i wielorodzinną. Osiedle miała dzielić wielopasmowa ul. Sowińskiego, a po jej zachodniej stronie utrzymano tereny zabudowy jednorodzinnej, gdzie na pojedynczych działkach istniały już pierwsze obiekty tego typu. W niezagospodarowanej części przewidziano budowę osiedla wielorodzinnego (ilustracja 63).



**Ilustracja 63.** Załącznik graficzny do Programu Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa Lubelskiego w latach 1971–75 i 1976.

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania Urzędu Miasta w Lublinie

Zgodnie z przeprowadzonym operatem, po zakończeniu realizacji zabudowy wielorodzinnej, planowano uzyskać na pozostałym terenie jeszcze 30 niezagospodarowanych działek pod zabudowę jednorodzinną [206, s. 14]. Wprowadzając zabudowę wielorodzinną w przestrzeń Osiedla Piastowskiego stworzono pas izolujący budynki jednorodzinne od ulic Głębokiej i Nadbystrzyckiej. Z kolei w zachodniej części osiedla zajęto jej centrum, gdzie umieszczono najwyższe, jedenastokondygnacyjne budynki, następnie wraz ze spadkiem terenu zmniejszano liczbę kondygnacji do sześciu, tworząc płynne przejście planów widokowych w kierunku zabudowy jednorodzinnej. Założeniem przewodnim projektu Hermana i Kumelowskiego było wyprowadzenie ruchu kołowego na zewnątrz osiedla, tworząc przyjazną, pełną zieleni przestrzeń międzyblokową, skomunikowaną licznymi traktami pieszymi. Znajdujące się tam rzeźby<sup>110</sup> i elementy małej architektury, takie jak fontanna z sadzawką, wykonane w 1976 roku w ramach *Lubelskich Spotkań Plastycznych*, tworzą charakterystyczny nastrój miejsca i budują lokalną tożsamość. W latach 70. XX wieku, powstał również wzdłuż ul. Nadbystrzyckiej rozległy kampus Politechniki Lubelskiej<sup>111</sup>.

#### 4.5.3. Architektura

Historycznie na terenach zajętych przez Osiedle Piastowskie znajdowały się folwarki wraz z właściwą im zabudową gospodarczą, będące własnością zakonu jezuitów. Zabudowa Osiedla Piastowskiego powstawała od lat 30. XX wieku, kiedy na terenie nieuporządkowanym

<sup>110</sup> Wykonane z kamienia na podstawie rysunków dzieci przez artystów rzeźbiarzy: Barbarę Zbrożynę, Jadwigę Janus i Michała Leszczyńskiego.

<sup>111</sup> Autorstwa arch. Rity Nowakowskiej.



urbanistycznie na zachód od ul. Nadbystrzyckiej zaczęły pojawiać się domy jednorodzinne. Pierwsze kolonie domów powstawały wzdłuż ul. Żniwnej. Były to proste, jedno- lub dwukondygnacyjne obiekty o dwuspadowych dachach, zwartej bryle, symetrycznych elewacjach, wolnostojące lub w układzie bliźniaczym. Część z tych budynków istnieje do dziś, choć ze względu na liczne przeobrażenia trudno odróżnić je od obiektów późniejszych. Zabudowa przedwojenna badanego obszaru w tamtym okresie lokalizowana była spontanicznie i raczej mało dynamicznie.



**Ilustracja 64.** Domy przy ul. i Hryniewieckiego 5, 9 i 11. Przełom lat 50. i 60. XX wieku.

Źródło: ze zbiorów Mariana Jakóbca, <https://www.facebook.com/marianjakobiec/> stan na dzień 03.09.2019



**Ilustracja 65.** Dom w stylu dworkowym z 1956 roku przy ul. Chmielewskiego 13 i domek ceglany z 1961 roku przy ul. Słonecznej 23.

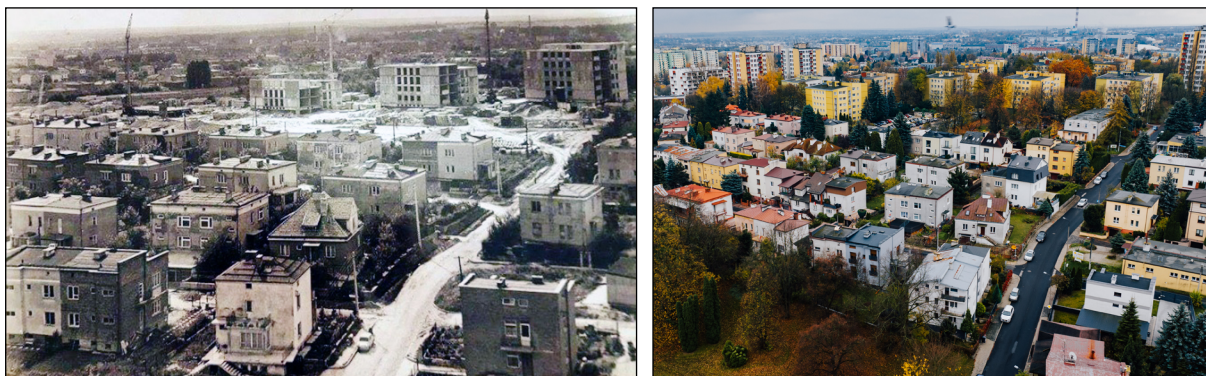
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Pierwsze powojenne domy powstawały w zorganizowanym układzie wzdłuż ul. Piastowskiej i Hryniewieckiego. Realizowane były w dużej mierze wg projektów z katalogu domów typowych – posiadały atest Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury, przez co nie wymagały zatwierdzenia przez służbę terenową<sup>112</sup>. Budynki wykonano w typie willi miejskich, o prostej i zwartej bryle, dwóch lub trzech kondygnacjach użytkowych, czterosпадowym dachu o niewielkim kącie nachylenia, niejednokrotnie podpiwniczone, z garażem w bryle obiektu. Domy budowano z wytwarzanej lokalnie cegły pełnej, materiałów odpadowych i dużej ilości kamienia. Realizowano budynki wolnostojące, typu bliźniaczego w późniejszych latach również w zabudowie szeregowej.

<sup>112</sup> Koszt wspomnianego projektu typowego wynosił 250 zł [za: 109].



W części osiedla zlokalizowanej na wschód od ulicy Sowińskiego zabudowa rozwijała się w sposób spontaniczny i nieuporządkowany. Wolne parcele zajmowały zarówno obiekty jednorodzinne, wielorodzinne, jak i usługowe. Występuje tam również znaczna rozbieżność stylów architektonicznych. Znajdują się tam pomiędzy blokami wielorodzinnymi domy w typie dworcowym, wzorowane na tradycyjnym, szlacheckim dworze polskim, o wyraźnej osi symetrii, z centralnie położonym wejściem, gankiem i wielospadowym dachem (ilustracja 65 – z lewej). W przestrzeni osiedla znajdują się również domy o formach typowych dla okresu PRL, bazujących na rozwiązaniach katalogowych, o prostej, zwartej bryle, zbliżonej do sześcianu.



**Ilustracja 66. Widok na zabudowania, przy ul. Urmowskiego, rok 1968 i 2019.**

Źródło: ze zbiorów Mariana Jakóbca, <https://www.facebook.com/marianjakobiec/> stan na dzień 03.09.2019, archiwum autora – Michał Dmitruk, 2023

Zabudowa na tym obszarze jest wysoce nieuporządkowana architektonicznie i nie ma spójnego charakteru. Estetyka poszczególnych obiektów jest bardzo niejednolita, zarówno kolorystycznie, stylistycznie, jak i kubaturowo. Szczególnie wyraźne jest to w przypadku zabudowy bliźniaczej, realizowanej w sposób nieprzystający stylistycznie do części sąsiedniej, powstałej poprzez rozbudowę, nadbudowę lub zastępowanie przedwojennych obiektów nowymi budynkami (ilustracja 67 – z prawej). Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na wolnych parcelach, na przemian z jednorodziną, bez określonego planu, dodatkowo zwiększa kontrast pomiędzy poszczególnymi obiektami.



**Ilustracja 67. Różne typy sąsiadującej zabudowy. Ul. Zachodnia 4–14 i ul. Lasockiego 47.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Spośród zrealizowanych w obrębie osiedla domów jednorodzinnych obiekty wolnostojące stanowią ok. 41,14%, w zabudowie bliźniaczej ok. 45,14% a szeregową 13,72%.

#### 4.5.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Zabudowa jednorodzinna Osiedla Piastowskiego nie jest typowym przykładem urbanistyki z okresu PRL, które można obserwować w przestrzeni Lublina. Liczne przeobrażenia i zmiany sposobu funkcjonowania badanego terenu wpływają istotnie na jego obecny kształt. Specyficzne uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z sąsiedztwa czterech dużych lubelskich uniwersytetów, w znacznym stopniu determinują kierunek rozwoju osiedla. Duża liczba studentów zamieszkujących osiedle z jednej strony utrudnia budowanie tożsamości miejsca, tworzenie więzi sąsiedzkich i wymusza rozwój funkcji podporządkowany potrzebom osób wynajmujących, z drugiej zaś spowalnia wyrażnie proces starzenia się osiedla, zarówno pod kątem stanu zachowania lokalnej zabudowy, jak i struktury demograficznej. Jest to również obszar, w którym dokonuje się najwięcej nowoczesnych inwestycji budowlanych spośród wszystkich badanych osiedli, posiadający jednocześnie bardzo bogatą ofertę funkcji towarzyszących.

Struktura urbanistyczna obydwu części osiedla w sposób wyraźny różni się od siebie. Część zachodnia realizowana była kompleksowo i konsekwentnie, z wyraźnym podziałem na strefę jedno- i wielorodzinną, realizowaną według przyjętego założenia. Część wschodnia nie ma natomiast wyraźnej reguły planistycznej.

Nie zrealizowano w pełni planowanej funkcji oświatowej<sup>113</sup>. W 1997 roku w części zachodniej, na obszarze pierwotnie przewidzianym pod funkcję oświaty i usługową, zrealizowano zamknięte osiedle budynków wielorodzinnych. W obszarze znajdującego się po stronie południowej wąwozu stworzono ośrodek sportowy, gdzie organizowane są zawody o randze krajowej. Znajduje się tam również tor saneczkowy, kryte lodowisko i niewielki stok narciarski. Pozostałą część terenów zielonych wzdłuż wąwozu przeznaczono na ogródki działkowe, a także ścieżkę spacerową. W przestrzeni osiedla znajduje bogaty program usług towarzyszących, składający się m.in. z: przedszkola, domu kultury, zakładu opieki zdrowotnej, licznych małych sklepów, a także obiektów uniwersyteckich<sup>114</sup>. Kolonia domów jednorodzinnych korzysta z zaplecza usługowego zrealizowanego w ramach osiedla zabudowy wielorodzinnej. Osiedle nie rozwija się obecnie już obszarowo, a jedynie poprzez lokalne dogęszczania zabudowy. Zamieszkane jest obecnie przez ok. 2580 osób, gdzie wg pierwotnych założeń miało być to nawet 5000 osób [62, s. 46].

Architektura Osiedla Piastowskiego ulegała licznym przemianom na przestrzeni lat, a proces ten postępuje również dzisiaj. Przez zainicjowanie w badanym obszarze rozwoju zabudowy wielorodzinnej, zmieniła się skala architektury, jej typ i charakter. Domy jednorodzinne, mimo wielu przeobrażeń, realizowane były według wspólnego wzorca, w zbliżonym czasie. Znajdujące się w części zachodniej budynki wielorodzinne z lat 60. i 70. XX wieku mają jednolitą architekturę i tworzą spójny układ przestrzenny. Zespół zabudowy wielorodzinnej, zrealizowany w 1997 roku, zachowuje wyraz estetyczny i układ urbanistyczny pasujący do obiektów zrealizowanych wcześniej. Część wschodnia natomiast realizowana była w sposób

---

113 Zbudowano dwa przedszkola i dom kultury, jednak szkoła podstawowa znajduje się dopiero na sąsiednich osiedlach A. Mickiewicza i B. Prusa.

114 M.in. Zakład Logopedii i Językoznawstwa Stosowanego Wydziału Humanistycznego Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej, a także Klinika Weterynaryjna, Pracownia Radiologii i Ultrasonografii, Centralne Laboratorium Badawcze i Centrum Innowacyjno-Wdrożeniowe Nowych Technik i Technologii Uniwersytetu Przyrodniczego.

nieuporządkowany, co przekłada się na jej współczesny niski walor estetyczny. Wprowadzane sukcesywnie dogęszczenia zabudowy były często realizowane w sposób nieprzystający do ogólnie panującej skali i estetyki osiedla. Wśród niskich, jedno-, dwu- lub trzykondygnacyjnych domów powstawały wysokie, jedenastokondygnacyjne punktowce lub niższe, pięciokondygnacyjne, wieloklatkowe bloki, a także duże gmachy uniwersyteckie (ilustracja 67 – z lewej).

W architekturze domów budowanych od lat 50. XX wieku nastąpiły również liczne przeobrażenia. Pierwotnie budynki miały prostą zwartą bryłę i pozostawały długo niewykończone oraz pozbawione izolacji termicznej. Na przestrzeni lat część budynków została ocieplona, otynkowana lub wyłożona sidingiem. Domy zyskały również różne kolory elewacji. Zmiany te przyczyniły się z pewnością do trwałości budynków i zwiększenia walorów użytkowych, jednakże osiedle utraciło jednolity charakter wynikający ze spójności materiałowej i kolorystycznej obiektów. Przeprowadzane zmiany nie ograniczały się jednak do prac wykończeniowych i zmiany kolorystyki elewacji. Wykonano liczne dobudowy i rozbudowy, wynikające z bieżących potrzeb mieszkańców. Zaobserwować można powszechnie występujące zabudowy tarasów, wykuszy, zadaszenia wejść i wiaty parkingowe. Wiele tego typu zmian, szczególnie w części wschodniej osiedla, postępowało w sposób spontaniczny i niekontrolowany. Przywrócenie harmonii estetycznej we wschodniej części osiedla zdaje się być już niemożliwe do przeprowadzenia.

Budynki z okresu PRL często są modernizowane w celu doprowadzenia ich wyglądu do współczesnych standardów estetycznych, a także poprawienia ich funkcjonalności. W wielu przypadkach w parterach budynków, zarówno jedno- jak i wielorodzinnych powstają sklepy spożywcze, bary i restauracje, drukarnie i inne podobne funkcje, będące odpowiedzią na zapotrzebowanie studentów stanowiących dużą grupę mieszkańców.

W przyszłości zabudowa jednorodzinna części wschodniej w rejonie ul. Nadbystrzyckiej może zostać wyparta przez obiekty wielorodzinne. Taki proces postępował w latach 70. XX wieku i zgodny jest z planowanym kierunkiem rozwoju, a także z wyraźną potrzebą lokalizacji dodatkowych mieszkań, przeznaczonych dla stale zwiększającej się liczby studentów Politechniki Lubelskiej. Mimo niskich walorów urbanistycznych i architektonicznych realizowanych współcześnie obiektów, nie widać wyraźnie postępującej degradacji przestrzeni.



## 4.6. Osiedle domów – dzielnica Ponikwoda

### 4.6.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedle domów jednorodzinnych w dzielnicy Ponikwoda zlokalizowane jest w północno-wschodniej części Lublina. Południową, odseparowaną aleją gen. Władysława Andersa część osiedla znajduje się w granicach miasta już od roku 1792 roku<sup>115</sup>. Ponikwoda w znacznym stopniu pełni funkcję mieszkalną, jednorodzinną. W okresie PRL był to jedyny rodzaj zabudowy na badanym terenie. Dopiero po transformacji ustrojowej zaczęto realizować rozwijające się do dzisiaj osiedle zabudowy wielorodzinnej<sup>116</sup>. Znaczna część powierzchni dzielnicy stanowi rezerwę terenową przewidzianą dla rozwoju miasta, w której skład wchodzi pola rolne, niewielkie kolonie i wsie (np. Trześniów)<sup>117</sup>.

Osiedle domów na terenie Ponikwody, będące przedmiotem badań, zamieszkuje ok. 5340<sup>118</sup> osób. Ciągłe rozwijające się osiedle zabudowy jednorodzinnej obejmuje ok. 140,9 ha, stanowiąc ok. 12,3% powierzchni dzielnicy.

Wschodnią granicę osiedla domów jednorodzinnych stanowi naturalny wąwóz i linia kolejowa wraz ze stacją Ponikwoda. Południową granicę wyznacza osiedle zabudowy wielorodzinnej znajdujące się w dzielnicy Kalinowszczyzna<sup>119</sup>. Na południu, na wąskim odcinku Ponikwoda graniczy ze śródmieściem. Zachodnia granica prowadzona jest niemalże w prostej linii w kierunku północ-południe, wyznaczonej przez al. Spółdzielczości Pracy. Badane osiedle domów jednorodzinnych graniczy tu z dużym kompleksem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i strefą przemysłową Bursaki. Granica północna wytyczona została wzdłuż ul. Stanisława Węglarza.

Gęstość zaludnienia na badanym obszarze wynosi 1138 os./km<sup>2</sup>. Zabudowę jednorodzinną Ponikwody stanowią w przeważającym stopniu domy wolnostojące lub w typie bliźniaczym. Średnia wielkość parceli przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą wynosi ok. 450–800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę bliźniaczą ok. 350–550 m<sup>2</sup>, co stanowi dość wysoką wartość, biorąc pod uwagę wskazania obowiązującego w PRL normatywu urbanistycznego [157]. Rozwój zabudowy jednorodzinnej przypadał w dużej mierze na okres od lat 60. po lata 90. XX wieku, przy czym najintensywniej postępował w latach 70. i 80. Najstarsze budynki realizowane były jeszcze w latach 30. XX wieku i niektóre z nich istnieją do dziś. Pierwsze kwartały zabudowy powstawały wokół lokalnego rynku i wzdłuż ulicy Wielkiej i ulicy Ponikwoda. Dalsza zabudowa powstawała odśrodkowo w każdym z kierunków. Obecnie dzielnica rozwija się w kierunku północnym, zajmując stopniowo dawne tereny rolnicze.

---

115 Tereny Wiktoryna i Bazylianówki.

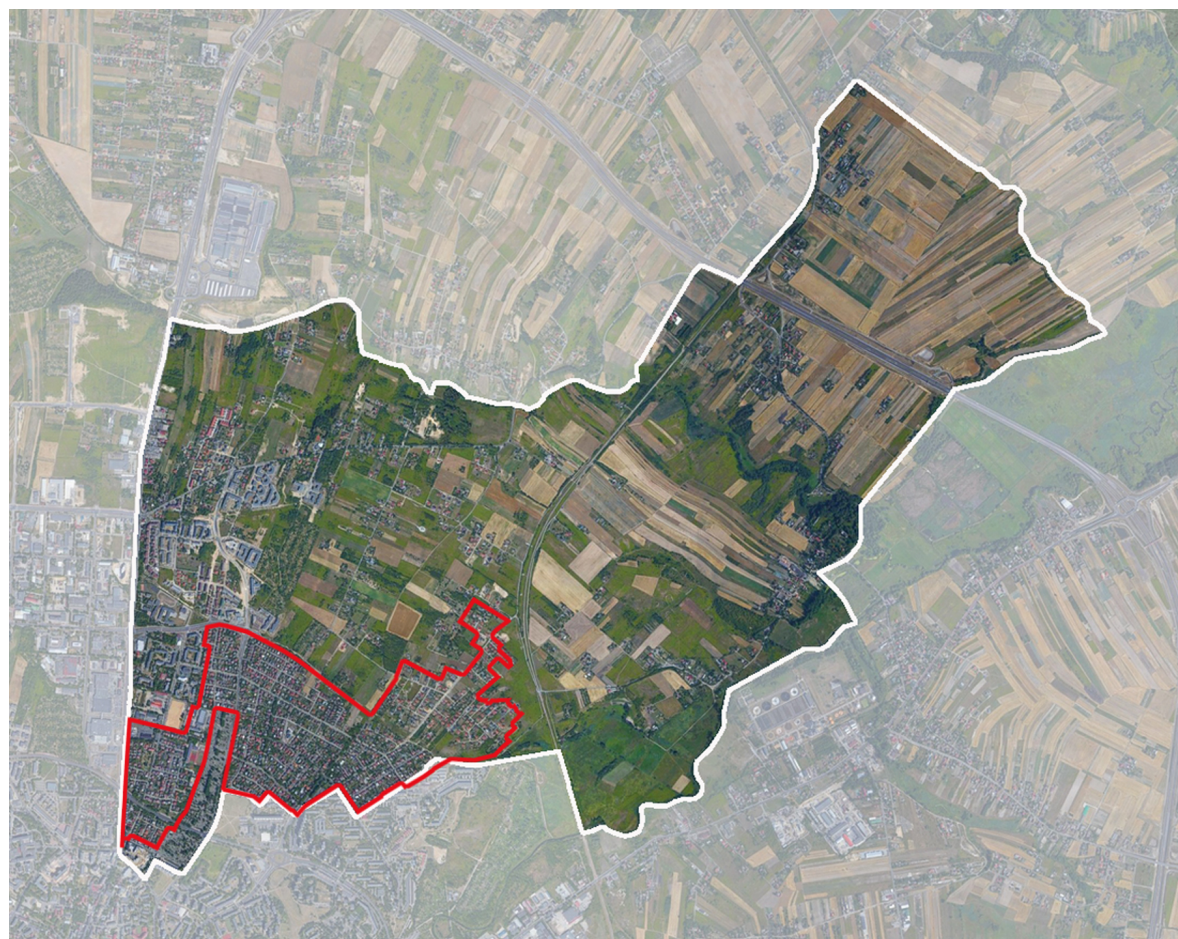
116 Na obszarze Bazylianówki, w kierunku północnym.

117 Oznaczone w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako R2 (M2). – Tereny upraw polowych z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych / rezerwy rozwojowe miasta, tereny przewidziane docelowo do zagospodarowania pod funkcję mieszkalną wielorodzinną [za: 184].

118 Na podstawie informacji dostarczonych przez Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Lublin – stan na dzień: 01.09.2018.

119 Wzdłuż ulic: Kasztanowej, Trześniowskiej, Malczewskiego, Fałata, Walecznych, Dymowskiego i Unickiej.





Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy

## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

#### Dzielnica: Ponikwoda

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 60. XX wieku do lat 80. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 5340 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 3789 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 140,9 ha (ok. 12,3% powierzchni dzielnicy)

#### Legenda

##### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

##### Zbiorniki wodne

- zbiorniki

##### Rzeki

- Rzeki

##### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej

0 500 m



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

| Dzielnica                                          | Ponikwoda                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 60. XX wieku do lat 80. XX wieku          |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 5340 osób                                  |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 3789 os./km <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 140,9 ha (ok. 12,3% powierzchni dzielnicy) |

Poza domami jednorodzinnymi, na badanym obszarze znajdują się również liczne, nowo realizowane budynki wielorodzinne, obiekty sakralne<sup>120</sup>, oświatowe<sup>121</sup>, a także stacja benzynowa i kilka marketów spożywczych. Istotnym elementem w przestrzeni dzielnicy jest również duży cmentarz rzymskokatolicki przy ul. Unickiej, dzielący osiedle zabudowy jednorodzinnej na dwie kolonie (Bazylianówka i Ponikwoda – analizowane łącznie w niniejszym opracowaniu). Obecnie na terenie dzielnicy dominuje zabudowa wolnostojąca (ok. 56,99%) a zabudowa bliźniacza stanowi ok. 36,72%. W przestrzeni osiedla występuje jedynie osiem rzędów domów w zabudowie szeregowej, stanowiąc 6,29% ogółu.



**Ilustracja 69.**  
Lokalizacja dzielnicy Ponikwoda  
na mapie Lublina

#### 4.6.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

##### Kontekst historyczny

Osadnictwo na terenie Ponikwody występowało co najmniej od końca średniowiecza. Sama nazwa prawdopodobnie wywodzi się od słowa *ponik*, oznaczającego potoczek, strumyk wytryskujący spod ziemi lub znikający pod powierzchnią ziemi [24]. Z kolei Sierpiński doszukuje się związku nazwy z faktem lokalizacji wsi na wzgórzach wokół łąk, których *po nigdy woda nic zaleje* [82, s. 16]. Ponikwoda jest to dawna wieś, a obecnie trzecia co do wielkości dzielnica Lublina<sup>122</sup>. Pierwsze wzmianki o niej pojawiają się w piętnastowiecznym *Liber Beneficiorum* Jana Długosza [20]. Kseniak powołuje się na zapisy archiwalne, świadczące, że w 1456 roku tereny wsi należały do Bogusława (Bogusza), który z kolei przekazał je Janowi ze Szczekocina w zamian za inne tereny [128]. Następnie Ponikwoda przeszła na własność

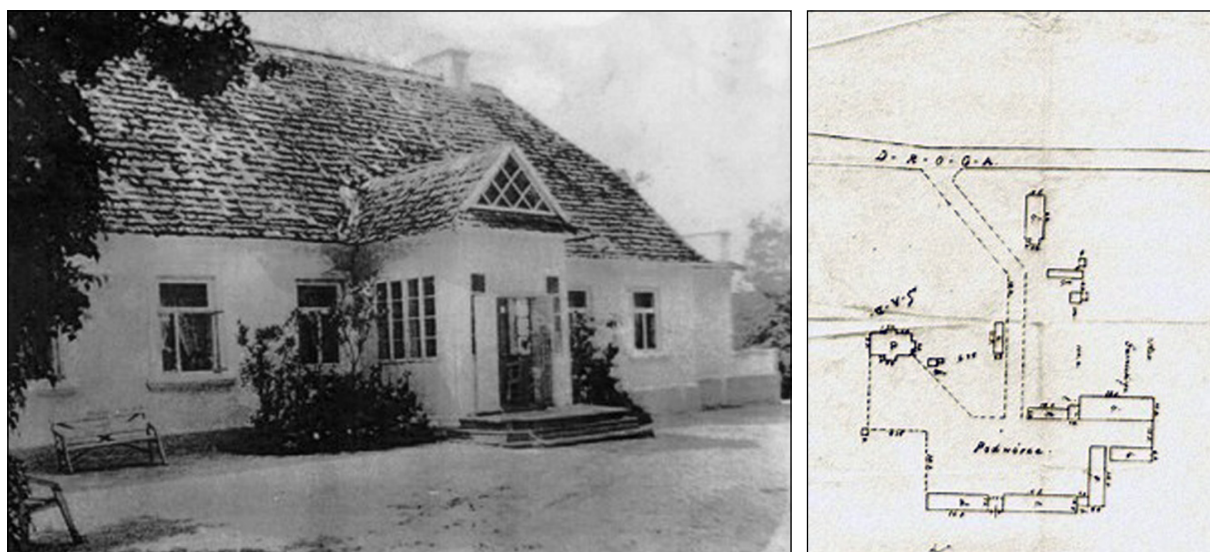
<sup>120</sup> Kościół parafialny pw. Chrystusa Króla przy ul. Sportowej 1A i kościół rzymskokatolicki pw. Niepokalanego Poczęcia NMP przy ul. Bazylianówka 89.

<sup>121</sup> Szkoła Podstawowa nr 4 przy ul. Hiacyntowej 69, Lubelskie Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy nr 1 przy al. Spółdzielczości Pracy 65 i przedszkole prywatne przy ul. Sekutowicza 33.

<sup>122</sup> W skład której wchodzi tereny Bazylianówki, Wiktoryna, dawnej Sierakowszczyzny i Ponikwody, a także wsie i okoliczne tereny: Rudnik, Trześniów i Jakubowice Murowane.



kanonika sandomierskiego Zbigniewa z Palikij [*ibidem*], od którego to w roku 1470 majątek miał odkupić za 60 grzywien Maciej Szklarz [82]. Po jego śmierci tereny Ponikwody zostały sprzedane przez spadkobierców rajcom lubelskim, którzy następnie wydali je w dzierżawę. W 1792 południowa część obecnej dzielnicy została przyłączona do Lublina, co oznacza, że jest to formalnie najstarsza z badanych w niniejszej pracy lubelskich dzielnic. Całość folwarku o powierzchni około 500 mórg wraz z dworem i zabudowaniami folwarcznymi została wykupiona na prawach wieczystej dzierżawy w 1872 roku od miasta Lublina przez Aleksandra Johna [128]. W XIX wieku Ponikwoda funkcjonowała jako przedmieście Lublina (będąc formalnie w jego granicach) i należała do rodziny Koryznów. Adolf Zbójca Koryzna w latach 80. XIX wieku zakupił sąsiedni folwark – Sierakowszczyznę, gdzie znajdował się m.in. dwór (nieistniejący dziś – przy ul. Okrzei i Krzemienieckiej<sup>123</sup>), widoczny na ilustracji 70.



**Ilustracja 70. Dworek Koryznów na terenach Sierakowszczyzny (ob. Kalinowszczyzny) – zdjęcie archiwalne i plan.**  
Źródło: Polskie Towarzystwo Ziemiańskie, Oddział Lubelski

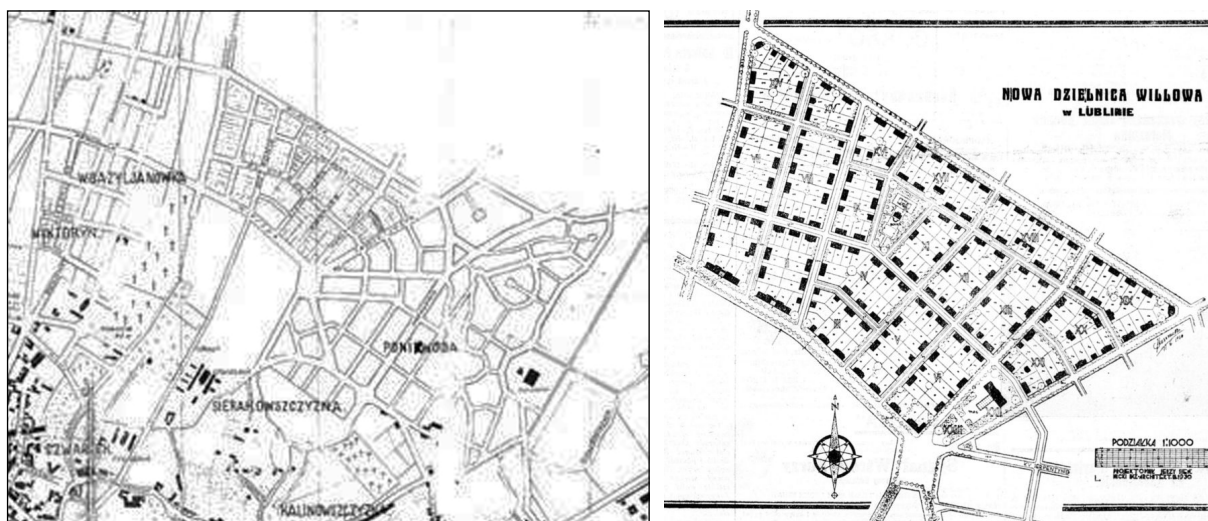
W posiadaniu rodziny Koryznów znajdował się jeszcze jeden dworek wraz z założeniem parkowym na terenie Ponikwody, gdzie obecnie rozwija się zabudowa jednorodzinna (okolice ul. Trześniowskiej 42). Do dnia dzisiejszego pozostały jedynie drzewa, będące pomnikiem przyrody, a także dawny budynek gospodarczy.

### Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

Na początku lat 30. XX wieku pojawiły się plany zabudowy terenów Ponikwody domami jednorodzinnymi [47]. Lubelski architekt Jerzy Siennicki opracował plan parcelacyjny, a niedługo później przystąpiono do sprzedaży działek [6]. Plan osiedla miał być zgodny z ideą „miast ogrodów” Ebeneзера Howarda. Proponowany promienisty układ ulic, prowadzony od centralnego placu, w sposób dosłowny nawiązywał do szkiców Howarda. W opracowanych w 1934 roku załącznikach rysunkowych do Planu Wielkiego Miasta Lublina, proponowana jest na

<sup>123</sup> Budynek rozebrano w latach 60. XX wieku w celu uzyskania terenów pod zabudowę mieszkaniową. Z założenia dworskiego do dzisiaj pozostała jedynie duża lipa, w okolicach obecnego żłobka i przedszkola.

Ponikwodzi zabudowa o charakterze willowym. Zgodnie z założeniami planu, dzielnica miała być połączona ze śródmieściem prowadzoną obwodowo ulicą. Wyraźną cechą proponowanej formy urbanistycznej był podział terenu na dwie części o odmiennym charakterze. Pierwsza, pomiędzy ulicą obwodową (nazwaną na tym odcinku Wiejską) a Rudnicką i Wschodnią ma dość regularną siatkę ulic, zmieniającą swój układ w wachlarzowy, wynikający z zamierzenia połączenia przestrzeni osiedla z lokalnym placem centralnym, do którego miały również dochodzić ul. Koryznowej i Trześniowska. Z kolei druga część, pomiędzy ul. Wschodnią a doliną rzeki Bystrzycy ma bardzo swobodny układ ulic, wynikający z bogatej topografii terenu. Poszczególne działki skomunikowane były z główną drogą ulicami sięgaczowymi. Jest to jedyny przykład tego typu założenia urbanistycznego z okresu międzywojennego na terenie Lublina [65].



**Ilustracja 71.** Fragment Planu Wielkiego Miasta Lublina – Dzielnica Ponikwoda. Rok 1931.

Źródło: Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN”;

**Broszura przedstawiająca plan parcelacyjny dzielnicy Ponikwoda – lata 30. XX wieku.**

Źródło: [6]

W roku 1932 na terenach Ponikwody, na gruntach pobazylińskich założono cmentarz rzymskokatolicki wg projektu Ignacego Kędzierskiego. Cmentarz sąsiaduje bezpośrednio z kolonią Bazylianówka i Ponikwoda. Jako pierwszy pod zabudowę jednorodzinną przeznaczony został obszar wielkości ok. 30 ha, przypominający odwrócony trapez, z centralnym skwerem, zlokalizowany pomiędzy ulicami: Wiejską, Walecznych, Rudnicką i Trześniowską. Wyznaczono szereg niemalże jednakowych działek o przybliżonej wielkości 750 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą, o bardzo uporządkowanym, regularnym układzie. Budynki zaplanowano w odległości około 5 m od linii ulic, oferując duży ogród za domem. Jak można zaobserwować, porównując plany ze stanem obecnym, nawet przedwojenne budynki nie realizowały pierwotnego, uporządkowanego układu bliźniaczych willi miejskich. Zamiast zabudowy bliźniaczej, na wydzielonych parcelach lokalizowano domy wolnostojące, często o architekturze tradycyjnej, podmiejskiej, dalekiej w swoim charakterze od budynków willowych. Zabudowa realizowana na prywatnych działkach, od początku lokowana była bez przestrzegania nakreślonych pierwotnie reguł urbanistycznych, linii zabudowy czy odległości od drogi. Do momentu wybuchu II wojny światowej udało się zrealizować jedynie północno-zachodni fragment osiedla, który po pewnych przeobrażeniach funkcjonuje do



dnia dzisiejszego. Fragmenty o najbardziej charakterystycznej formie urbanistycznej, czyli o układzie wachlarzowym<sup>124</sup>, a także część wschodnia o swobodnym układzie z sięgaczami, nie zostały zrealizowane.

W roku 1940 okupacyjne wojska niemieckie skonfiskowały część majątku Ponikwoda. W obawie przed kolejnymi konfiskatami, Leon Koryzna rozpoczął sprzedaż działek pod zainicjowaną przed wojną budowę dzielnicy domów jednorodzinnych.

### **Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)**

W okresie po wyzwoleniu z okupacji niemieckiej nastąpiło spowolnienie rozwoju osiedla zabudowy jednorodzinnej na Ponikwodzie. Całość 60-hektarowego majątku została odebrana właścicielom w 1944 roku na mocy dekretu PKWN o reformie rolnej [148]. Inwestycje budowlane rozpoczęły się na nowo dopiero w drugiej połowie lat 50. XX wieku. Jak zaobserwować można na ilustracji 72, wyznaczono już w tym czasie siatkę ulic, jednak nie wszystkie kwartały zabudowy zostały zagospodarowane. Budynki realizowane przez indywidualnych właścicieli nie były lokalizowane wg porządku przyjętego przez autora planu, a raczej w sposób spontaniczny (w większości jako obiekty wolnostojące). Zachowano jedynie pierwotne podziały własnościowe.



**Ilustracja 72.**

**Zdjęcie lotnicze dzielnicy zabudowy jednorodzinnej Ponikwoda. Rok 1957.**

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

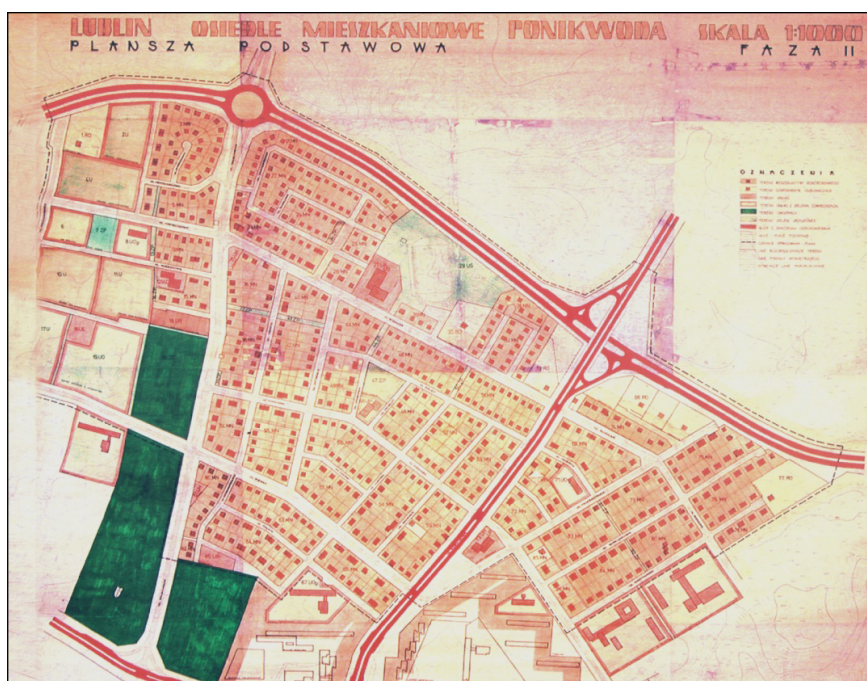
Przyjęty w 1959 roku *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* [205] określa Ponikwodę jako peryferyjną część Lublina i zakłada rozwój zabudowy jednorodzinnej na tym obszarze (na poziomie ok. 250 izb mieszkalnych rocznie), powołując się na analizy z lat poprzednich i zgłoszone zamierzenia inwestorskie. Informuje jednocześnie, iż w latach 1950–1955 powstało łącznie ok. 2500 izb mieszkalnych [*ibidem*, s. D-69].

---

124 Podobny do zrealizowanego w innej lubelskiej dzielnicy: Dziesiąta.



W latach 60. XX wieku zaplanowano rozwój przestrzenny zabudowy jednorodzinnej osiedla. Widoczny na ilustracji 73 układ w niemalże niezmienionym kształcie został zrealizowany i funkcjonuje obecnie. Istotną różnicą jest brak poprowadzenia w planowanym miejscu obwodnicy Lublina (zrealizowana jest ok. 4 km dalej na północ), a także poszerzenia ul. Koryznowej<sup>125</sup>. Nie zrealizowano również widocznych na rysunku we wschodniej części pawilonów handlowych, gdyż ich lokalizację przeniesiono na teren osiedla wielorodzinnego (dzielnica Kalinowszczyzna). Zrealizowany układ urbanistyczny powtarzał schemat osiedla rozpoczęty przed II wojną światową. Niemalże równoległe do wytyczonych pierwotnie ulic tworzą nowe sektory zabudowy, ograniczone od strony południowej zabudową wielorodzinną, a od strony zachodniej cmentarzem rzymskokatolickim. Plany rozwojowe dzielnicy z okresu PRL odchodzą od proponowanej pierwotnie zabudowy bliźniaczej na rzecz obiektów wolnostojących.



**Ilustracja 73.**  
**Plan rozwoju**  
**dzielnicy Ponikwoda.**  
**Lata 60. XX wieku.**  
Źródło: Archiwum  
Wydziału Planowania  
UM w Lublinie

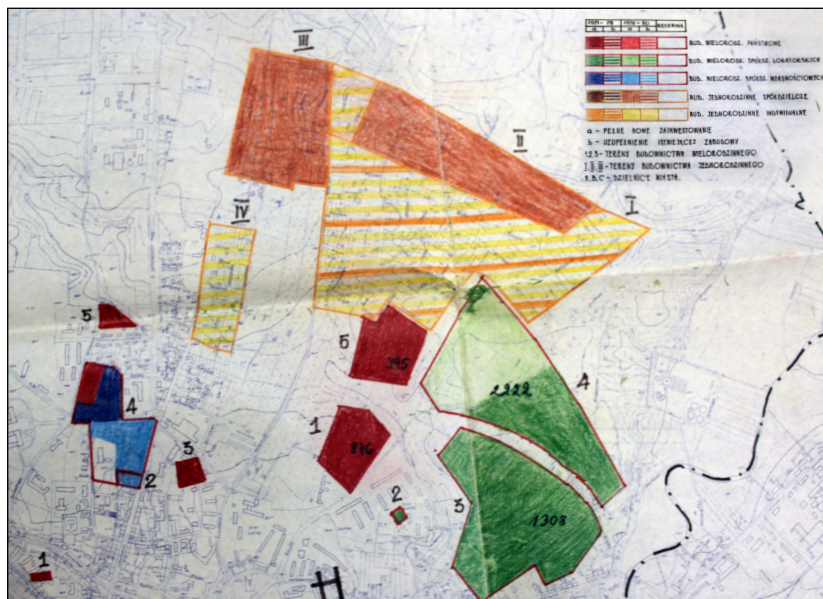
Pod koniec lat 60. XX wieku, ze względu na bardzo złą sytuację mieszkaniową miasta, opracowano plany dotyczące zabezpieczenia terenów dla budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z przeprowadzonym operatem zaplanowano dalsze dogęszczanie zabudowy w zrealizowanych już kwartałach, a także realizację metodą spółdzielczą nowej zabudowy jednorodzinnej w północnej i zachodniej części osiedla (ilustracja 74). Układ urbanistyczny tej ostatniej części różni się od tej realizowanej pierwotnie. Kwartały są wyraźnie mniejsze, tak samo jak parcele<sup>126</sup>. Wynikało to z chęci implementacji zaleceń normatywu urbanistycznego<sup>127</sup> dla działek zabudowy jednorodzinnej. Jednakże w sposobie lokalizacji zabudowy, realizowanej

<sup>125</sup> Wyraźna jest jednak zachowana rezerwa terenowa wzdłuż ulicy Koryznowej i Rumiankowej. Obecne zakończenie ul. Stanisława Węglarza, jak i plany inwestycyjne Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie sugerują chęć realizacji planów drogowych wytyczonych w latach 60. XX wieku.

<sup>126</sup> Około 450 m<sup>2</sup>, zamiast 750 m<sup>2</sup>.

<sup>127</sup> Zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 roku, w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego.

metodą spółdzielczą, dostrzec można wyraźnie większy rygor. W przeciwieństwie do pozostałego obszaru osiedla, gdzie wbrew pierwotnym założeniom budynki były lokalizowane dość swobodnie, tu wyraźnie trzymają linię zabudowy i mają zbliżony parametr wielkościowy. Są również rozlokowane symetrycznie względem osi jezdni. Wtórna parcelacja gruntów, mająca na celu doprowadzenie wielkości indywidualnych działek do wartości normatywnych, nie okazała się tak destruktywna dla przestrzeni dzielnicy, jak w przypadku dzielnicy Dziesiąta. Parcele wielkości 750 m<sup>2</sup> byłyby zbyt duże dla planowanej pierwotnie zabudowy bliźniaczej, jednak dla zrealizowanej w rzeczywistości zabudowy wolnostojącej nieznacznie przekraczały górne granice normatywu<sup>128</sup>. Być może ten fakt uratował osiedle przed nadmiernym zagęszczeniem zabudowy.



**Ilustracja 74.**

**Załącznik graficzny do  
Programu Zabezpieczenia  
Budownictwa  
Mieszkaniowego  
Województwa  
Lubelskiego w latach  
1971–75 i 1976–80.**

Pasy pomarańczowe –  
dogęszczenia planowane  
w latach 1971–75; pasy żółte  
– dogęszczenia planowane  
w latach 1976–80; pole  
brązowe – nowa zabudowa  
jednorodzinna spółdzielcza

### **Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)**

Najintensywniejszy rozwój badanego osiedla przypadał na lata 70. i wczesne 80. XX wieku. Układ urbanistyczny realizowany we wspomnianym okresie nie kontynuował założenia Planu Wielkiego Miasta Lublina, jednak rozwijał się w sposób naturalny wokół zrealizowanej wcześniej części, powielając równolegle rytm ulic i sektorów zabudowy. W latach 70. XX wieku, zgodnie ze zmianami wprowadzonymi przez *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* z 1969 roku, przystąpiono do realizacji obwodnicy miejskiej<sup>129</sup>, której trasę wytyczono przez cmentarz rzymskokatolicki, dzieląc go na dwie części, odseparowując jednocześnie niewielki fragment osiedla zabudowy jednorodzinnej (Wiktoryn) od jego urbanistycznej kontynuacji na Bazylianówce.

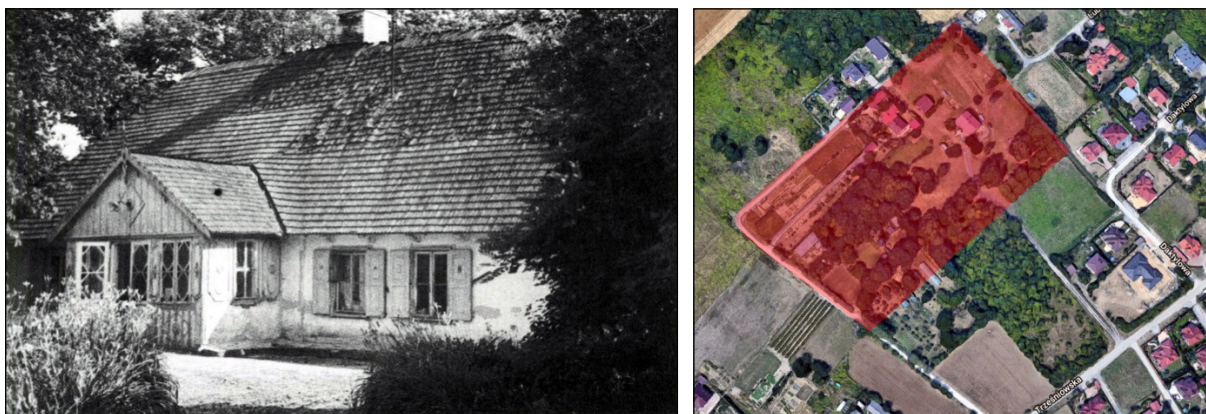
128 Według Normatywu powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej 200–6300 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy wolnostojącej od 400–600 m<sup>2</sup>.

129 Dawniej al. Lenina, obecnie al. gen. Władysława Andersa.



### 4.6.3. Architektura

Na terenie Ponikwody historycznie znajdowały się głównie zabudowania folwarczne, oraz domy o architekturze typowo wiejskiej wraz z obiektami gospodarczymi. W skład Folwarku Koryznów na Ponikwodzie wchodziło pierwotnie siedem murowanych budynków, pięć drewnianych (w tym dwór) i cegielnia. Zabudowa dworska i gospodarcza nie przetrwała do dnia dzisiejszego<sup>130</sup> – pozostał jedynie starodrzew przy ul. Trześniowskiej 42.



**Ilustracja 75. Dworek Koryznów na terenach Ponikwody (ul. Trześniowska 42)**

– zdjęcie archiwalne i lokalizacja założenia na mapie.

Źródło: Polskie Towarzystwo Ziemiańskie, Oddział Lubelski oraz mapy Google.

Część domów z okresu przedwojennego istnieje do dziś w centralnej, najwcześniej zrealizowanej części osiedla. Są to pojedyncze parterowe domy o bardzo prostej bryle, niewielkich rozmiarach i dwuspadowym dachu. Wbrew planowanemu charakterowi willowej dzielnicy „miast ogrodów”, większość budynków z lat 30. XX wieku, znajdujących się na badanym obszarze, nie posiada cech willi miejskich i ma raczej skromny, podmiejski charakter. Domy realizowane były w technologii drewnianej bądź tradycyjnej – murowane z produkowanej nieopodal cegły<sup>131</sup>.



**Ilustracja 76. Drewniane domy, przy ul. Ponikwoda 64 i Wielkiej 12 w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

<sup>130</sup> Z wyjątkiem niewielkiego murowanego budynku gospodarczego – zmodernizowanego i zaadaptowanego obecnie na podobne cele.

<sup>131</sup> W cegielni na terenach Sierakowszczyzny.



Najwięcej budynków jednorodzinnych w badanym obszarze powstało na przestrzeni lat 60–80. XX wieku. Mają one cechy charakterystyczne dla okresu, w którym powstawały, wynikające z wprowadzenia katalogu projektów typowych, determinującego ich estetykę. Mimo braku jednolitego charakteru zabudowy (różna wielkość budynków, układy funkcjonalne i konstrukcyjne), mają one wyraźne cechy wspólne, takie jak: prostopadłościennne bryły, płaskie dachy (lub z nieznacznym spadkiem), uporządkowany układ elewacji, a także wyraźna oś symetrii w przypadku budynków bliźniaczych.



**Ilustracja 77.** Zabudowa bliźniacza i wolnostojąca, typowa dla lat 70. XX wieku. Ul. Modrzewiowa 29 i Rudnicka 55 w Lublinie.  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

W związku z pierwotną parcelacją gruntów, przewidującą w dużej mierze zabudowę bliźniaczą, domy realizowane jako wolnostojące na wąskich i wydłużonych działkach miały niewielką powierzchnię zabudowy (ok. 55–65 m<sup>2</sup>). W celu maksymalizacji powierzchni użytkowej realizowano wysokie, czterokondygnacyjne domy z pierwszą kondygnacją w formie suterenu, nieznacznie obniżonej w stosunku do powierzchni terenu, dwoma kondygnacjami nadziemnymi i wysokim poddaszem użytkowym. Jest to zabieg wyraźnie obserwowalny w dzielnicy Ponikwoda (szczególnie w części wschodniej), jednak nie przesądzający o charakterze architektonicznym dzielnicy. Bardziej spójny architektonicznie charakter posiada część znajdująca się na północy i północnym zachodzie osiedla, realizowana jako zabudowa spółdzielcza. Obiekty znajdujące się tam wznoszone były według jednolitego projektu typowego.

#### **4.6.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia**

Na przestrzeni lat badany teren zmieniał się w sposób istotny. Zabudowa historyczna była wypierana przez nowsze budownictwo, zmieniały się granice parceli i stan własnościowy terenów. Postępujące dogęszczania zabudowy, niejednokrotnie realizowane w sposób spontaniczny, samowolny i nieuporządkowany, mogą wpływać negatywnie na funkcjonowanie i odbiór estetyczny osiedla. Nowa zabudowa ponownie zakłóciła już w dużej mierze niejednolity charakter architektoniczny. Obecnie dzielnica nadal funkcjonuje i rozwija się, borykając się jednak z problemami niewystarczającej ilości przestrzeni rekreacyjnych, obiektów użyteczności publicznej, a także stopniowo starzejącą się zabudową, często niespełniającą potrzeb funkcjonalnych i estetycznych mieszkańców.

Mimo dużej dysharmonii wprowadzonej przez realizowaną indywidualnie zabudowę, nadal wyraźny w przestrzeni osiedla jest układ podłużnych alei, często podkreślonych przez dojrzały drzewostan. Kompozycyjnym centrum osiedla jest skwer przy ul. Sportowej 1. Zarówno część osiedla zaprojektowana przed II wojną światową, jak i sektory lokalizowane później w kierunku północnym i wschodnim ukształtowane są w sposób koncentryczny wokół wspomnianej przestrzeni. Skwer i klin pomiędzy ulicami Koryznowej i Trześniowską były jedynymi niezagospodarowanymi przestrzeniami zielonymi osiedla. W 2012 roku wybudowano kościół na skwerze przy ul. Sportowej 1. Na terenach zielonych skweru zlokalizowano również boisko do piłki koszykowej, którego obecny stan nie pozwala na dalszą eksploatację. Obecnie skwer nie pełni roli integracyjnej, stanowiąc dzielnicowe centrum wyłącznie w kompozycji urbanistycznej. Klin pomiędzy ul. Koryznowej a Trześniowską zagospodarowano jako zamknięty parking, tracąc jego publiczny charakter.

W przestrzeni osiedla na Ponikwodzie widać wyraźny brak stref spacerowych i rekreacyjnych, a także obiektów usługowych czy oświaty. Badany obszar stał się całkowicie zależny od sąsiednich jednostek urbanistycznych. Obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują w przestrzeni osiedla strefę wielkości 2,7 ha przeznaczoną na usługi (UC) z wykluczeniem supermarketów, a także dwie strefy usługowo-mieszkaniowe (UC/M2), wielkości odpowiednio 2,7 i 1,1 ha [180]. Wyznaczono również trzy niewielkie strefy pod budowę obiektów kultury, oświaty, ochrony zdrowia, handlu, gastronomii, usług drobnych, administracji i biur [195]. Wspomniany plan zakłada również tereny zieleni publicznej wzdłuż naturalnego wąwozu i ul. Rumiankowej. Ze względu na brak realizacji wyznaczonych pierwotnie przestrzeni handlu i usług, na terenie badanego osiedla zaczął rozwijać się drobny biznes, małe sklepy i warsztaty w obrębie indywidualnych działek mieszkalnych. Takie zjawisko stanowi odejście od pierwotnej idei willowego charakteru dzielnicy. Istotnym urbanistycznie kontekstem jest sąsiedztwo badanego osiedla domów z dużym osiedlem zabudowy wielorodzinnej, powstałym w latach 70. i 80. XX wieku<sup>132</sup>. Jest to obszar funkcjonalnie połączony z badanym terenem, ponieważ w jego przestrzeni znajdują się placówki oświatowe, ochrony zdrowia, pawilony handlowe i supermarkety. Osiedle Ponikwoda jest funkcjonalnie uzależnione od sąsiednich stref miejskich, ze względu na wyraźny brak tego typu udogodnień w jego obszarze. Działaniem intensywnie przeobrażającym osiedle jednorodzinne na terenie Ponikwody było poprowadzenie al. Lenina (obecnie al. Andersa), która w sposób radykalny podzieliła zarówno obszar cmentarza rzymskokatolickiego przy ul. Unickiej, jak i osiedle domów na Wiktorynie/Bazylianówce, stanowiące pierwotnie duży, jednolity pas zabudowy, a obecnie dwie odrębnie funkcjonujące kolonie.

Wyraz architektoniczny osiedla w dzielnicy Ponikwoda nigdy nie był oparty o spójne wzorce estetyczne. Przedwojenne domy lub te realizowane we wczesnych latach powojennych niejednokrotnie ulegały rozbudowom i przeobrażeniom w celu dopasowania ich estetyki do ówczesnie dominującego stylu (ilustracja 78). Drewniane domy, których stan techniczny i standard funkcjonalny nie odpowiadał potrzebom mieszkańców, często były zastępowane nową zabudową. Część domów z lat 50. XX wieku, po wielu pracach modernizacyjnych funkcjonuje do dnia dzisiejszego (ilustracja 78).

---

132 Osiedle Niepodległości na terenie sąsiedniej dzielnicy Kalinowszczyzna.



**Ilustracja 78. Przeobrażenia domów z wczesnych lat 50. XX wieku przy ul. Bazyliańska 15 i PCK 9 w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Kształtujący się w okresie PRL charakter architektury dzielnicy, odbiegający od form pierwotnie realizowanych, do dnia dzisiejszego ulega licznym przeobrażeniom. W znacznym stopniu są to rozbudowy, nadbudowy bądź zmiana geometrii dachu, na tradycyjny – dwu- lub czterospadowy (ilustracja 79). Często elementem są zabudowy tarasów, budowy ogrodów zimowych, wiat parkingowych lub miejsc garażowych (ilustracja 80). Zmiany wynikają zarówno z potrzeb funkcjonalnych, jak i preferencji estetycznych mieszkańców. Istotne przeobrażenia w architekturze dzielnicy nastąpiły po transformacji ustrojowej z 1989 roku.



**Ilustracja 79. Nadbudowa i rozbudowa domów z okresu PRL przy ul. Hiacyntowej 20 i 16 w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Brak nadzoru organów miasta nad realizowanymi prywatnie inwestycjami budowlanymi spowodował, że architektura dzielnicy zaczęła rozwijać się w sposób ametodyczny i nieorganizowany. Niejednokrotnie dostrzec można próby radykalnej zmiany estetyki budynków z okresu PRL, których pierwotna forma często postrzegana jest jako nieestetyczna i kojarzona jest z czasami opresyjnej władzy. Na ilustracji 80 (z prawej) można dostrzec budynek z 1984 roku, gdzie wyraźnie zmieniono kąt nachylenia dachu, zabudowano taras pod balkonem, wprowadzono zdobiony gzyms i zmieniono profil ściany szczytowej, nawiązując do form klasycznych, a także zastosowano wyraźnie symetryczny układ otworów w elewacji. Jest to przykład dość radykalnego odejścia od stylu architektonicznego, charakterystycznego dla badanego okresu. Swobodne zmiany stylistyki budynków niejednokrotnie wpływają negatywnie na estetykę i ład przestrzenny dzielnicy. Należy jednak podkreślić, że swoisty brak harmonii w architekturze badanego obszaru panował już od początku realizacji założenia.





**Ilustracja 80.** Przeobrażenia budynków z okresu PRL przy ul. Trześniowskiej 10 i 12 w Lublinie.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Ważnym aspektem dla utrzymania odpowiedniego standardu i żywotności dzielnicy są przeprowadzane zabiegi modernizacyjne budynków z okresu PRL. Prace najczęściej dotyczą wymiany i ujednolicenia stolarki okiennej, doboru odpowiedniej kolorystyki i materiałów elewacyjnych czy optycznej zmiany proporcji (często zbyt wysokich) budynków, poprzez zastosowanie dachu dwuspadowego<sup>133</sup>.

Nowo realizowane budynki na terenie osiedla zwykle odbiegają stylistyką od tych z lat 1954–1989. Mają formy bardziej tradycyjne i wyraźnie większą swobodę wyrazu architektonicznego. Różnica w charakterze architektury realizowanej na przestrzeni lat jest szczególnie wyraźna w miejscach uzupełnień istniejącej zabudowy, gdzie wprowadza się nowe, odmienne stylistyczne formy, tworząc wyraźny kontrast pomiędzy domami realizowanymi w poszczególnych okresach.

## 4.7. Osiedla zabudowy jednorodzinnej – dzielnice Sławin i Sławinek

### 4.7.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Sąsiadujące ze sobą osiedla zabudowy jednorodzinnej w dzielnicach Sławin i Sławinek położone są w północno-zachodniej części Lublina. Sławinek został wydzielony z terenów Sławina w XVIII wieku, rozwijając się niezależnie, jednak w sposób zdeterminowany wspólnym kontekstem historycznym. Tereny dawnej wsi i uzdrowiska na Sławinie/Sławinku wcielono w granice Lublina w 1969 roku, na mocy decyzji Miejskiej Rady Narodowej [167]. Do roku 1989 obydwa badane osiedla rozwijały się wyłącznie z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną. Po transformacji ustrojowej zaczęto na badanym obszarze realizować również budynki wielorodzinne. Najintensywniejszy rozwój dzielnic przypadał na przełom lat 70. i 80. XX wieku, kiedy to zrealizowano większość znajdujących się tam domów.

<sup>133</sup> Zmiany geometrii dachu wiążą się często z chęcią podniesienia wysokości poddasza, przy okazji usunięcia pokrycia dachowego z eternitu.



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów

### Dzielnica: Sławin

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 80. do lat 90. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 4200 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 3592 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 116,9 ha (ok. 14,1% powierzchni dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

| Dzielnica                                          | Sławin                                         |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 80. do lat 90. XX wieku                   |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 4200 osób                                  |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 3592 os./km <sup>2</sup>                   |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 116,9 ha (ok. 14,1% powierzchni dzielnicy) |





## KARTA OSIEDLA

Osiedle domów

Dzielnica: Sławinek

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 70. do lat 80. XX wieku

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 3500 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 3139 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 68,1 ha (ok. 37,8% powierzchni dzielnicy)

Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej

### Legenda

#### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

#### Zbiorniki wodne

- zbiorniki

#### Rzeki

- Rzeki

#### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny

0 250 m



## KARTA OSIEDLA

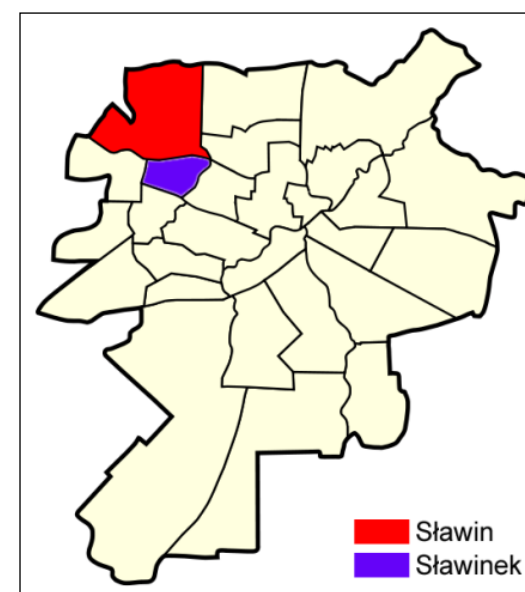
### Osiedle domów

| Dzielnica                                          | Sławinek                                      |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 70. do lat 80. XX wieku                  |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 3500 osób                                 |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 3139 os./km <sup>2</sup>                  |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 68,1 ha (ok. 37,8% powierzchni dzielnicy) |

Osiedle domów jednorodzinnych na Sławinie zajmuje obszar ok. 116,9 hektara (co stanowi ok. 14,1% powierzchni dzielnicy) i zamieszkane jest przez ok. 4200 osób<sup>134</sup>. Badany obszar zlokalizowany jest na wzgórzu, nazywanym potocznie „trzecią górką Sławinkowską”, ograniczony ulicami Sławinkowską od wschodu, Skowronkową od zachodu, Zbożową od zachodu i północy i al. Warszawską, a także Ogrodem Botanicznym od południa. Centralnym punktem kompozycji osiedla jest Zespół Szkół nr 12, jak również kościół parafialny pw. Świętego Stanisława Biskupa i Męczennika.

Osiedle domów jednorodzinnych na terenie dzielnicy Sławinek zajmuje obszar ok. 68,1 ha, stanowiący ok. 37,8% powierzchni dzielnicy. Zamieszkuje je ok. 3500 osób<sup>135</sup>. Północną granicę badanego terenu stanowi al. Solidarności, która jednocześnie oddziela obszar obydwu omawianych w tym rozdziale dzielnic. Wschodnią granicę stanowi al. gen. Wł. Sikorskiego, a południową osiedle zabudowy wielorodzinnej Helenów. Zachodnią granicę osiedla stanowi niezabudowana rezerwa terenowa, pozostawiona na przedłużenie ul. Głębokiej.

Obydwa osiedla zlokalizowane są na naturalnych wzgórzach, odseparowanych od siebie doliną rzeki Czechówki. Osiedle Sławinek przedzielone jest dodatkowo aleją Warszawską na dwie części, które funkcjonują w lokalnej nomenklaturze jako „pierwsza” i „druga górką Sławinkowska”.



**Ilustracja 83.**  
**Lokalizacja dzielnic Sławin i Sławinek na mapie Lublina**

Gęstość zaludnienia badanego osiedla na Sławinie wynosi ok. 3590 os./km<sup>2</sup>. Gęstość zaludnienia osiedla na Sławinku wynosi 4007 os./km<sup>2</sup>. W przestrzeni obydwu badanych osiedli występują domy jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Wielkość parceli zgodna jest z obowiązującym ówczesnie normatywem [157]. W osiedlu na Sławinie zabudowa wolnostojąca i bliźniacza występuje odpowiednio w proporcjach: 37,17% i 45,18%. Zabudowa szeregowa stanowi 17,65%. W przestrzeni osiedla w dzielnicy Sławinek typy zabudowy kształtują się na podobnych poziomach jak na Sławinie, wynosząc odpowiednio: ok. 35,1% zabudowy wolnostojącej, 46,88% w typie bliźniaczym i 18,02% w typie szeregowym.

<sup>134</sup> Na podstawie biuletynu informacji publicznej miasta Lublin (bip.lublin.eu) – stan z dnia 30.06.2018.

<sup>135</sup> *Ibidem*.

## 4.7.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

### Kontekst historyczny

Osadnictwo na terenach dzisiejszych dzielnic Sławin i Sławinek pojawiło się już ok. 3800 roku p.n.e. Pozostałości tzw. kultury malickiej w formie naczyń i grobowców znajdowano m.in. przy ul. Willowej i Relaksowej [95, s. 384]. Nazwa Sławin po raz pierwszy pojawia się w 1317, kiedy to wraz z innymi wsiami na mocy przywileju Władysława Łokietka otrzymał prawo średzkie, następnie ok. roku 1330 przeniesiony został na prawa magdeburskie [48, s. 215]. Dawny Sławin obejmował obszar znacznie szerszy od obecnego, w którego skład wchodziły: dzisiejsza dzielnica Sławin, Sławinek, Szerokie, Wola Sławińska i Dębówka. Obecne ulice Willowa i Sławinkowska stanowią pozostałość po dawnym trakcie w kierunku Warszawy. Sławin przez wiele lat był wsią prywatną, atrakcyjną ekonomicznie dla zamożnych właścicieli ziemskich<sup>136</sup>, którzy, jak donosi Jan Długosz, wielokrotnie się zmieniali<sup>137</sup>. W XVII wieku właścicielem ziemskim Sławina byli: Stanisław Rozwadowski, a następnie Zbigniew Firlej. W wieku XVIII na terenie Sławina powstawały zabudowania dworskie i gospodarcze<sup>138</sup>. W tym okresie, w związku z wyraźnym ożywieniem gospodarczym, wydzielono odrębny majątek – Sławinek, tworząc podstawy dla lokalizacji przyszłych lubelskich dzielnic. W roku 1881 obszar Sławina podzielono na dwa folwarki – Sławin i Wolę Sławińską. Drugi z badanych w tym rozdziale obszarów – Sławinek<sup>139</sup>, funkcjonuje jako odrębny majątek od 1720 roku. Od początku powstania tereny Sławinka były przeznaczone pod dzierżawę<sup>140</sup>. W XVIII na wspomnianym obszarze powstawały liczne budynki, m.in. karczma (1725 r.) i dwór z zabudowaniami folwarcznymi, należący do Jana Nepomucena Kościuszki, stryja Tadeusza Kościuszki (1787 r.) [84, s. 415]. Na początku XIX wieku zespół parkowy wraz z dworem nabył Jan Dawid Heyssler, kupiec lubelski, następnie w 1819 roku właścicielem dóbr stał się Paweł Wagner, który założył podmiejskie łązienki, będące początkiem późniejszego uzdrowiska [8]. W kolejnych latach nastąpił rozwój źródła na Sławinku. W oparciu o lokalne źródła wybudowano łaźnię miejską [137, s. 54–57], a w latach 90. XIX wieku, duży dom uzdrowiskowy z gabinetami kąpielowymi.

Historyczny obszar Sławina i Sławinka nie pokrywa się dokładnie z obecnym kształtem dzielnic, o czym świadczą mapy z XIX wieku, lokujące Sławin po zachodniej stronie al. Warszawskiej<sup>141</sup>. Z kolei Sławinkiem nazywana była zabudowa zlokalizowana na terenach obecnego Ogrodu Botanicznego i ul. Willowej, będąca współcześnie w granicach administracyjnych dzielnicy Sławin.

---

136 W XIII wieku osada należała do Ostasza i Dzierzka z Bejsc herbu Lewart. W XIV wieku tereny Sławina pozostawały we własności potomków Ostasza. W 1401 roku dobra rodowe zostały podzielone pomiędzy dwóch Braci Adama i Jakuba, a obszar Sławina przypadł temu pierwszemu [za 13, s. 393].

137 Mikołaj Dzik, herbu Doliwa w 1473 roku sprzedał dobra Andrzejowi Ossolińskiemu, który to z kolei zbył je w 1484 roku Warszowi Michowskiemu [za: 19].

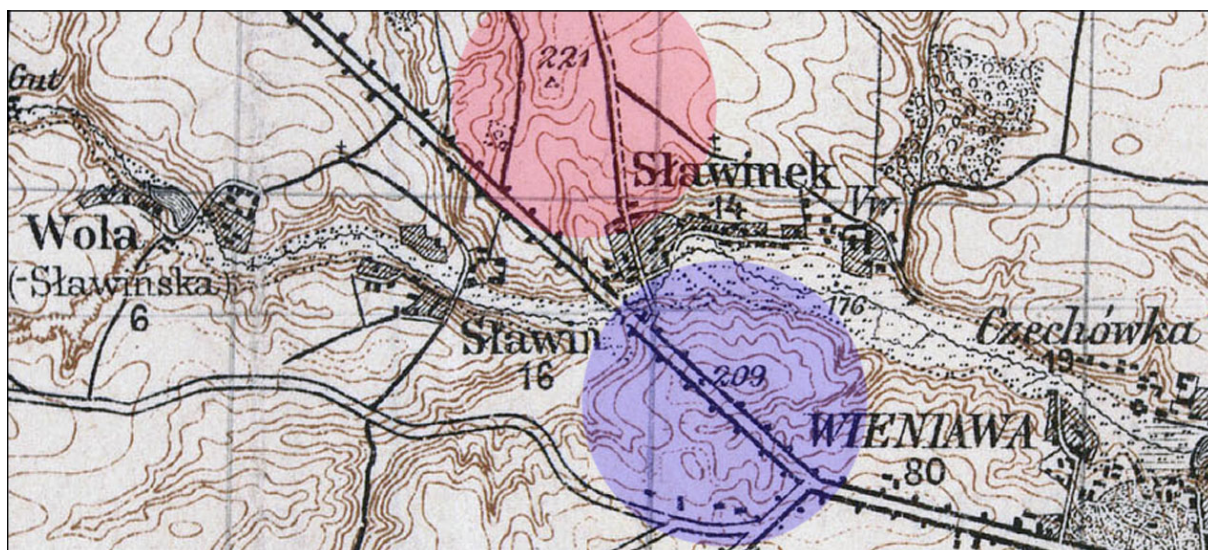
138 W XVIII wieku tereny Sławina nabył Andrzej Dydyński, a następnie Stanisław Wyrzykowski, który utracił go w 1824 roku na rzecz spłaty długów. Na początku XIX wieku właścicielem terenów stał się Ignacy Bentkowski, a następnie rodzina Jana Rzewuskiego [za: 38, s. 397].

139 Historycznie i geograficznie powiązany z omawianym wyżej Sławinem.

140 Od roku 1723 dzierżawcą był Ejzyk Lewkowicz.

141 Obecne osiedle jednorodzinne rozwija się na terenach wschodnich, na obszarze pozbawionym wcześniej istotniejszych zabudowań.





**Ilustracja 84.** Mapy przedstawiające tereny Sławina i Sławinka z końca XIX wieku. Kolor czerwony – tereny zajmowane przez osiedle domów jednorodzinnych na Sławinie, niebieski – na Sławinku.  
Źródło: Mapa XIX-wiecznej Europy – <https://mapire.eu>

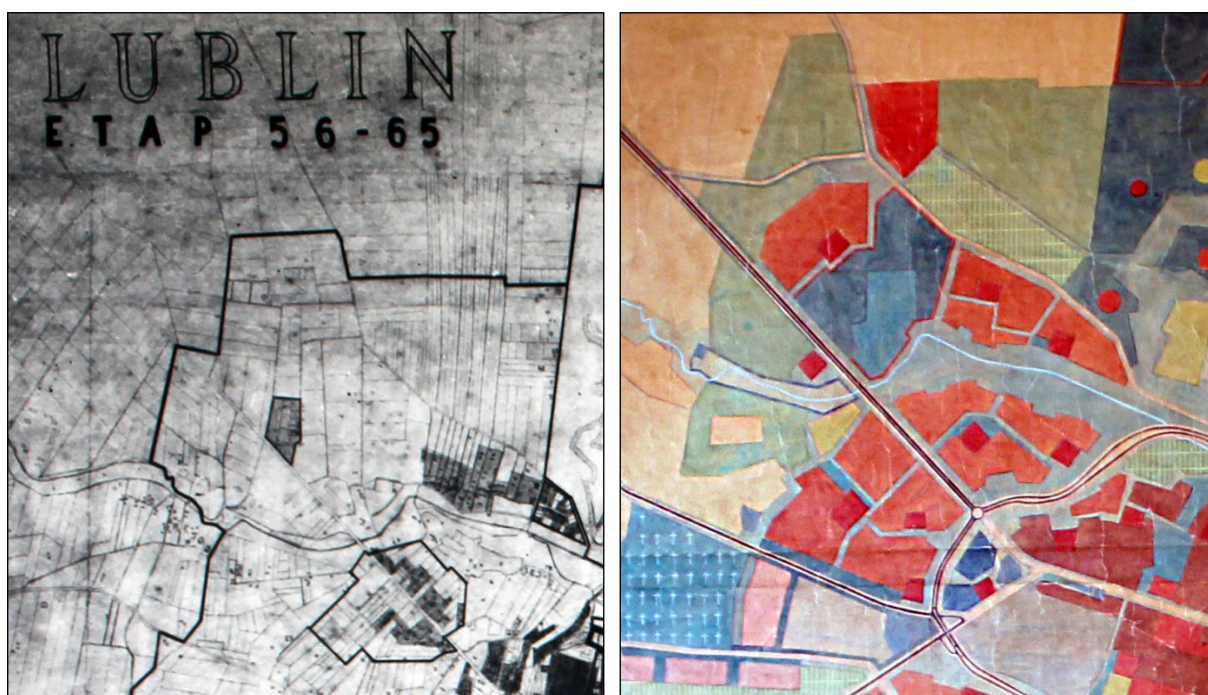
### Okres międzywojenny i czas okupacji niemieckiej (lata 1918–1945)

W początkowych dekadach XX wieku majątek kilkakrotnie zmieniał właścicieli. W 1918 Sławin jak i Wola Sławinska stały się własnością Antoniego Krychowskiego, którego rodzina rozbudowała folwark. W roku 1937 gospodarstwo liczyło 11 murowanych budynków [70, s. 398]. Jak wspomina na łamach Nowego Tygodnia Andrzej Krychowski, wnuk Antoniego: *Było tego wokoło 130 hektarów. Majątek ciągnął się przez całą obecną ulicę Zbożową, obejmował teren Muzeum Wsi Lubelskiej, aż do Czechówki, a idąc w drugą stronę, teren sięgał do dzisiejszego ujęcia wody* [114]. W okresie międzywojennym popularność uzdrowiska na Sławinku stopniowo spadała, na rzecz źródła w Nałęczowie. W tym okresie powstawały podmiejskie wille w stylu secesyjnym i klasycystycznym, z których kilka istnieje do dnia dzisiejszego. W czasie II wojny światowej budynki uzdrowiskowe zajmowane były przez wojska okupacyjne.

### Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)

W okresie powojennym, na mocy reformy rolnej PKWN [148] tereny przyszłej dzielnicy przeszły w posiadanie skarbu państwa, a właściciele – rodzina Krychowskich – zostali wysiedleni. Skutkiem tego było stopniowe popadanie w ruinę tamtejszej zabudowy, trwające do lat 60. XX wieku, kiedy dokonano ich rozbiórkę. We wczesnych latach 50. XX wieku opracowano analizę zasobów mieszkaniowych miasta (ilustracja 85), określając kierunki rozwoju na lata 1956–65. We wskazaniu prognozowany jest zakres rozwoju Sławinka, ukazane

jest przedwojenne osiedle domów przy ul. Willowej<sup>142</sup> oraz pojawia się na terenach rolniczych zaczątek przyszłego osiedla jednorodzinnego na Sławinie.



**Ilustracja 85.** Analiza zasobów mieszkaniowych Lublina (po lewej) i fragment Ogólnego Planu Zagospodarowania Lublina z roku 1959.  
Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

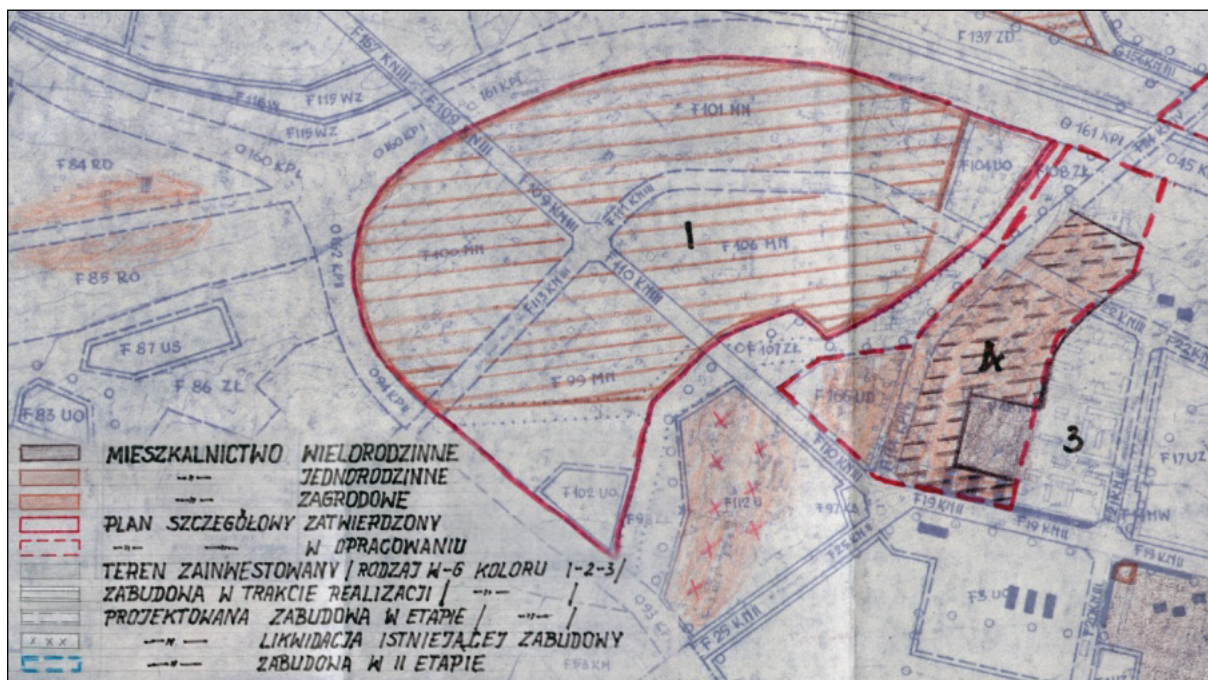
Kierunek rozwoju i kształt zabudowy przyszłych osiedli jako pierwszy określa *Plan Ogólny Zagospodarowania Lublina* z 1959 roku [205], który wskazuje obszar przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną na Sławinku i Sławinie, a także wyznacza zakres przestrzenny Ogrodu Botanicznego UMCS. Jak informuje tekst planu, tereny Sławinka pod koniec lat 50. XX wieku zabudowane są już w znacznym stopniu w sposób miejski. Zawarto w opisie również informację, że w latach 1950–1955 liczba mieszkańców wzrosła o 30%, co świadczy o intensywnym rozwoju wspomnianego obszaru [205, s. D-2]. Sławinek w 1959 roku zamieszkały był przez ok. 1420 mieszkańców z planowanym przyrostem do ok. 1630 w następnym pięcioleciu. Sławin w tym okresie pozostawał nadal w dużej mierze niezabudowany i zamieszkiwało go jedynie ok. 50 osób. Przyrost szacowano do 55 osób, nie zakładając w tamtym okresie istotnego rozwoju osiedla. Na granicy pomiędzy dzisiejszym Sławinem i Sławinkiem planowano wykonać zalesienie izolacyjne od al. Solidarności, którego jednak nie zrealizowano. Plan szczegółowy osiedla na Sławinku zatwierdzono uchwałą PMRN nr 10/645/68 z dnia 27.03.1968 roku<sup>143</sup> [166]. Zgodnie z jego założeniami wydzielono 291 działek dla domów wolnostojących, 155 pod zabudowę szeregową i 408 pod zabudowę bliźniaczą [131]. Przy zbiegu ul. generała Zajączka i al. Warszawskiej zaplanowano lokalizację centrum usługowo-handlowego. Przewidziano

<sup>142</sup> Ze względu na spontaniczny rozwój na przestrzeni wielu lat i brak uporządkowanej zabudowy z okresu PRL, niebędące przedmiotem opracowania.

<sup>143</sup> Autorami planu byli: inż. Andrzej Link, inż. Sławomir Cichorzewski, mgr Eugeniusz Furgał, techn. Tadeusz Wośko i techn. Janusz Furmanek.



również lokalizację dwóch szkół, przedszkola i żłobka, domu dziecka dla 120 osób, jak i zakładu opieki zdrowotnej. Przyjętych założeń jednak nie zrealizowano.



**Ilustracja 86.** Plan osiedla na Sławinku – lata 60. XX wieku.

Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

Kształt osiedla Sławinek wynika z formy naturalnego wzniesienia, na którym się znajduje. Wokół niego poprowadzona jest obwodowa ulica, zgodnie z izoliniami. Wewnętrzne drogi osiedla prowadzone są w sposób prostopadły i równoległy do siebie, nie tworząc jednak regularnego rytmu kwartałów. Ich kształt w dużej mierze wynika z lokalizacji zabudowy przedwojennej, a także warunków topograficznych.

Przyjęty podział na parcele nie jest regularny, a typy zabudowy jednorodzinnej są mocno zróżnicowane. Wszystkie drogi wewnętrzne osiedla (z wyjątkiem ul. Żołnierskiej i Jagiellońskiej) łączą się z al. Warszawską, będącą jedyną trasą komunikującą obszar z pozostałymi częściami miasta. W pierwotnych planach osiedle podzielone miało zostać na cztery części, poprzez przedłużenie ul. ks. Jerzego Popiełuszki, jednak trasa nie została zrealizowana (ilustracja 86).

### Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)

Osiedle zabudowy jednorodzinnej na Sławinie powstawało nieco później niż omawiany wcześniej Sławinek. Duże zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wymusiło konieczność przyłączenia do Lublina części terenów osady Sławin z gminy Jastków i zaopatrzenie ich w infrastrukturę techniczną [144]. Rozwój budownictwa na terenie dawnych pól i sadów zapoczątkowany był w drugiej połowie lat 70. XX wieku. Zabudowa rozwijała się na obszarze pomiędzy ul. Sławinkowską<sup>144</sup> i ul. Zbożową. Wyznaczono regularną siatkę podłużnych ulic, równoległych do tych wspomnianych wyżej, a także szereg ulic poprzecznych, dzięki czemu

<sup>144</sup> Będącą dawnym traktem prowadzącym do Warszawy.



stworzono wyraźne pasy zabudowy. Główny układ komunikacyjny osiedla poprowadzony został wzdłuż i w poprzek naturalnego obniżenia terenu, czego efektem jest silne nachylenie ulic: Tulipanowej, Uroczej i Poli Gojawiczyńskiej. W przeciwieństwie do parcelacji przeprowadzonej na wspomnianym wyżej Sławinku, tutaj zaobserwować można dużą regularność kwartałów zabudowy, tworzących dwie linie domów wolnostojących lub bliźniaczych pomiędzy ulicami wewnętrznymi. Uporządkowany jest również podział na zbliżone do siebie wielkością, prostokątne parcele o powierzchni około 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i ok. 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej. Osiedle na przestrzeni lat rozwijało się w kierunku północnym. Wraz z jego rozwojem zaobserwować można zwiększający się stopień uporządkowania urbanistycznego i architektonicznego. Budynki o zbliżonej formie architektonicznej i parametrach wysokościowych zlokalizowane są w równych odstępach od siebie i od ulicy, tworząc wyraźną linię (ilustracja 87). Układ taki w mniejszym stopniu charakteryzuje południową część osiedla, a nie występuje wcale w obszarze Sławinka.



**Ilustracja 87.**  
**Powtarzalny układ**  
**stypizowanej zabudowy**  
**bliźniaczej w północnej**  
**części dzielnicy Sławin.**

Źródło: archiwum autora –  
Michał Dmitruk, 2023

Centrum osiedla stanowi teren wielkości ok. 7 ha, gdzie znajduje się boisko sportowe, zespół szkół, kościół, a także duży parking, obsługujący sąsiednie ogródki działkowe. Budynki na terenie obydwu badanych osiedli realizowane były indywidualnie na prywatnych, pojedynczych działkach, poprzez stopniowe dogęszczanie zabudowy. Na terenie zajmowanym pierwotnie przez uzdrowisko w latach 70. XX wieku zrealizowano Ogród Botaniczny UMCS<sup>145</sup>. Prace polegały na rewitalizacji zespołu parkowego, rekonstrukcji dworku Kościuszki, budowie budynku administracyjnego i szklarni. Ogród oddano do użytku w 1974 roku i stanowi on ważny i atrakcyjny obszar rekreacyjny zarówno dla mieszkańców badanych dzielnic, jak i całego miasta. W 1975 roku, na terenie obecnej dzielnicy Sławin zlokalizowano Skansen – Muzeum Wsi Lubelskiej. Znajduje się on na styku obydwu badanych osiedli zabudowy jednorodzinnej, na zboczu malowniczej doliny rzeki Czechówki. Skansen zajmuje teren dawnego

---

<sup>145</sup> Uniwersytet uzyskał prawo do 13 ha terenu w 1958 roku i z inicjatywy rektora prof. dr. hab. Leopolda Seidlera w 1964 roku przystąpiono do realizacji planowanego ogrodu.

folwarku Krychowskich o powierzchni 25 ha. Zlokalizowane są tam obiekty architektoniczne oraz eksponaty, charakterystyczne dla regionu Lubelszczyzny. Tworzy on rozległy obszar rekreacyjny, stanowiąc strefę wypoczynkową i edukacyjną o randze ogólnowojewódzkiej.

#### 4.7.3. Architektura

Ponadstuletnia historia budownictwa jednorodzinnego na Sławinie i Sławinku odcisnęła piętno zarówno na wyrazie estetycznym budynków realizowanych w poprzednim stuleciu, jak i tych budowanych współcześnie. Historyczna zabudowa badanego terenu związana była przede wszystkim z funkcjonującymi tam folwarkami oraz zabudową uzdrowską. Częścią folwarków były obiekty dworskie. Jeden z dworów, zlokalizowany przy obecnej ul. Agronomicznej, będącej niegdyś wewnętrzną aleją folwarku, był rozpoznawalnym obiektem wśród lokalnej zabudowy. W 1894 roku uległ on przebudowie. Ma on charakterystyczny wydłużony kształt i symetryczny układ elewacji z wysuniętym gankiem. Obecnie znajduje się na terenie Muzeum Wsi Lubelskiej.



**Ilustracja 88.**  
**Dwór Krychowskich na Sławinie.**

Źródło: z archiwum  
Anny Lisieckiej

Kolejny z dworów – Dworek Kościuszki<sup>146</sup> jest rekonstrukcją pierwotnego obiektu, wykonaną przy użyciu materiałów z rozbiórki oryginalnego budynku. Ma on drewnianą konstrukcję, dach mansardowy polski i dobudowany ganek. Ważnym elementem architektury dzielnicy była architektura uzdrowska. W latach schyłkowych XIX wybudowano łaźnię, dom uzdrowski oraz dwie wille: Urwisko i Rusałka o historyzującym, eklektycznym detalu, a także duży zespół hotelowy z bogatym programem atrakcji. Obiekty te nie przetrwały do czasów dzisiejszych, jednak nadały kierunek rozwojowi zabudowie jednorodzinnej dzielnicy, ze wskazaniem na willowy charakter realizowanej architektury.

---

146 Znajdujący się w obecnej dzielnicy Sławin, na terenie Ogrodu Botanicznego UMCS.





**Ilustracja 89.** Zakład kąpielowy na Sławinku i Willa Rusalka.

Źródło: Pajewski A., *Nasze zdrojowiska i uzdrowiska. Czem są i czemu być mogły.*  
Wędrowiec, nr 22, 1891

Najstarszymi budynkami jednorodzinnymi dzielnicy Sławinek są charakterystyczne wille powstałe na początku XX wieku wzdłuż al. Warszawskiej. Do dnia dzisiejszego przetrwało sześć willi z okresu przedwojennego. Budynki zachowane są w dość dobrym stanie, choć na przestrzeni lat uległy licznym przeobrażeniom. Zachowane są wille o cechach charakterystycznych dla stylu neoklasycystycznego (ilustracja 90 – z lewej) o bogatej ornamentyce i oryginalnym wystroju wnętrza, jak i secesyjnego (ilustracja 90 – z prawej) z charakterystycznymi dla stylu elementami wykończenia blend, attyki, a także elementów metaloplastyki. Część z willi powstawała w stylu narodowym, wzorującym się na tradycyjnych formach szlacheckiego dworu polskiego. Mają one wyraźną oś symetrii, z centralnie położonym wejściem, gankiem i wielospadowym dachem.



**Ilustracja 90.** Wille z początku XX wieku przy al. Warszawskiej 51 (rok 1910) i 59 (rok 1912).

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Pierwsza powojenna zabudowa jednorodzinna Sławina i Sławinka również nie miała jeszcze cech architektury typowej dla okresu PRL. Realizowane w latach 50. XX wieku domy powstawały jeszcze przed wprowadzeniem ustaleń planistycznych dla badanych terenów, jak i również przed obowiązywaniem normatywów architektonicznych. Zwykle są to niewielkie, jednokondygnacyjne obiekty, typowe dla obszarów podmiejskich. Mają prostą, tradycyjną formę architektoniczną i skromny program funkcjonalny. Większość domów tego typu zlokalizowana jest na tzw. pierwszej górcie Sławinkowskiej, po zachodniej stronie al. Warszawskiej. Pojedyncze przykłady spotkać można również na obszarze Sławina.





**Ilustracja 91.** Jedne z pierwszych powojennych zabudowań badanych dzielnic.

**Dom przy ul. Batalionów Chłopskich 3 (Sławinek – rok 1955)**

**i domy przy ul. Gajowej 19 (Sławin – rok 1957).**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Okres, w którym powstała największa liczba domów jednorodzinnych na badanych obszarach, to lata 70. i 80. XX wieku. Obowiązywał wtedy normatyw architektoniczny i urbanistyczny. Większość powstających w tym okresie domów realizowana była wg katalogu projektów typowych, w związku z czym ich charakter architektoniczny jest zbliżony. Ta prosta forma, oparta na prostopadłościennych kształtach i płaskich dachach, jest dominująca w przestrzeni obydwu badanych dzielnic i w dużej mierze wpływa na jej ogólny wyraz estetyczny (ilustracja 92). Cechą charakterystyczną architektury badanych w rozdziale osiedli są bardzo wysokie, czterokondygnacyjne budynki z pierwszą kondygnacją w formie suterenu, z nieznacznym obniżeniem w stosunku do poziomu terenu wokół, dwiema lub trzema kondygnacjami nadziemnymi i wysokim poddaszem użytkowym. Domy często projektowano jako wielopokoleniowe. Wysokie budynki jednorodzinne Sławinka silnie wyeksponowane są w widoku w kierunku południowym, od strony al. Solidarności.



**Ilustracja 92.** Domy typowe dla zabudowy dzielnic Sławin i Sławinek.

**Ul. Heleny Modrzejewskiej 11 i ul. Powstańców Śląskich 42 i 44.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

#### 4.7.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Zespoły zabudowy jednorodzinnej na Sławinie i Sławinku są to obszary istotne dla rozwoju mieszkalnictwa w Lublinie w okresie PRL. Architektura domów jednorodzinnych dzielnic przez wiele lat kojarzyła się z wysokim standardem, co ma odzwierciedlenie w nazewnictwie ulic. Typowa dla badanego obszaru zabudowa jest bardzo intensywna, gęsto rozmieszczona i wielokondygnacyjna, co sprawia, że jej standard użytkowy i estetyczny zaczyna odbiegać od powszechnie przyjętych dla zabudowy jednorodzinnej.

Do czasów transformacji ustrojowej obydwie osiedla miały niemalże homogeniczny charakter, składający się wyłącznie z zabudowy jednorodzinnej i pod takim kątem były projektowane. Przeobrażenia urbanistyczne w przestrzeni osiedli zabudowy jednorodzinnej dzielnic Sławin i Sławinek wynikają głównie z odejścia od założeń planów miejscowych z okresu PRL i przyjęcia innego kierunku rozwoju. Najistotniejszą konsekwencją tych zmian jest realizacja zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedli jednorodzinnych, bądź nawet zastąpienie części obszaru, przeznaczonego pierwotnie pod indywidualne domy, budynkami wielorodzinnymi<sup>147</sup> (ilustracja 93). Zmiana ta wpłynęła znacząco na sposób funkcjonowania badanych dzielnic. Planowany pierwotnie willowy, podmiejski charakter zabudowy zyskał wyraz bardziej śródmiejski poprzez zwiększenie liczby mieszkańców, intensyfikację ruchu samochodowego, a także wprowadzenie kilku dużych marketów spożywczych i dominujących w krajobrazie kościołów, o skali znacznie przekraczającej potrzeby osiedli jednorodzinnych. Współczynnik intensywności zabudowy jest w przypadku obydwu badanych osiedli bardzo wysoki<sup>148</sup>. Wpływa to negatywnie na standard przestrzenny osiedla. Efektem intensyfikacji gęstości zabudowy, a co za tym idzie, zwiększeniem liczby mieszkańców, jest wyraźny problem parkingowy, gdzie większość wewnętrznych alei osiedla zastawionych jest przez parkujące auta.



**Ilustracja 93.**  
**Niewielka zabudowa wielorodzinna wprowadzona do przestrzeni osiedla domów (ul. Tulipanowa, Motylowa i Wiosenna).**  
Źródło: archiwum autora – Michał Dmitruk, 2023

147 W południowej części Sławinka.

148 Wynosi odpowiednio 0,6 dla Sławina i 0,72 dla Sławinka



W przestrzeni osiedla na Sławinku nie zrealizowano, zawartego w pierwotnych planach, centrum usługowo-handlowego przy zbiegu ul. gen. Zajączka i al. Warszawskiej<sup>149</sup>. Nie zrealizowano również dwóch szkół, publicznego przedszkola i żłobka, planowanego domu dziecka ani zakładu opieki zdrowotnej<sup>150</sup>. Wprowadzenie we wspomnianym obszarze zabudowy wielorodzinnej zintensyfikowało jedynie problem mieszkańców z niedoborem funkcji usługowych na terenie osiedla i w dużej mierze uzależniło badany obszar od pozostałych dzielnic miasta. Częściowo wspomniany problem rozwiązywany jest przez lokalizowanie prywatnych przedszkoli czy gabinetów lekarskich w poszczególnych domach. Nie zrealizowano również strefy usługowej u zbiegu al. Warszawskiej i al. Kraśnickiej. Zlokalizowano tam jedynie stację benzynową, pozostawiając resztę obszaru z zielenią nieurządzoną. Istotny, negatywny wpływ na komfort mieszkania w dzielnicy Sławinek miała intensyfikacja ruchu kołowego na al. Solidarności. Sytuacja może również ulec pogorszeniu po realizacji przedłużenia ul. Głębokiej po zachodniej stronie osiedla.

Pozytywnym skutkiem wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej w dzielnicy Sławin była budowa dużego zespołu szkół. Służy on zarówno mieszkańcom osiedla domów jednorodzinnych, jak i nowo realizowanej zabudowy wielorodzinnej. Szkołę zlokalizowano w miejscu zgodnym z przyjętym pierwotnie planem, jednak towarzyszący jej duży parking zajął znaczny obszar publicznych terenów zielonych. Wraz z rozwojem osiedla zrealizowano w okolicy dwa supermarkety i kościół z zespołem klasztornym<sup>151</sup> w miejscach pierwotnie przeznaczonych na usługi. Osiedle zabudowy jednorodzinnej rozwija się obecnie w sposób dość niezorganizowany w kierunku zachodnim, a także tworząc bardziej uporządkowany układ od strony wschodniej, na terenach nie przewidywanych pod tego typu zabudowę w pierwotnych planach. Układ urbanistyczny nowej zabudowy nie kontynuuje jednak założeń z okresu PRL. Osiedle domów jednorodzinnych na Sławinku nie rozwija się już przestrzennie, będąc ograniczonym przez układ drogowy i powstałą po 1989 roku zabudowę wielorodzinną. W przestrzeni badanych osiedli brakuje ogólnodostępnych terenów zielonych. Na Sławinku występuje niewielki park z placem zabaw, wymagający renowacji oraz obszar prywatnych ogródków działkowych. Podobny występuje również na Sławinie. Obydwa osiedla zdają się funkcjonować poprawnie w przestrzeni miasta, bez silnie występujących procesów degradacji bądź substandaryzacji.

Cechą charakterystyczną współczesnej zabudowy Sławina jest znaczna ilość obiektów silnie nawiązujących do tradycyjnej architektury dworkowej (ilustracja 94). Taka liczba podobnych obiektów nie jest spotykana w przestrzeni żadnego innego z badanych lubelskich osiedli.

Architektura domów jednorodzinnych na terenie dzielnic Sławin i Sławinek w dużej mierze nie jest zachowana w jednolitym wyrazie estetycznym, a charakter architektoniczny poszczególnych obiektów ulegał intensywnym przeobrażeniom na przestrzeni lat. Wynika to głównie ze znacznego odstępu czasowego w realizacji poszczególnych budynków na terenie badanych osiedli. Obiekty realizowane w okresie PRL różnią się od siebie parametrami wielkościowymi i kolorystyką, jednak utrzymane są w podobnym charakterze estetycznym, co wynika z przyjętej, zachowawczej formy architektonicznej. Często dysharmonia wprowadzana jest poprzez formy architektoniczne obiektów realizowanych w okresie po roku 1989, a także przez prowadzone na własną rękę modernizacje.

---

149 Zbudowano w 2005 i 2014 roku dwa supermarkety, jednak w innym miejscu, niż przewidywał pierwotny plan.

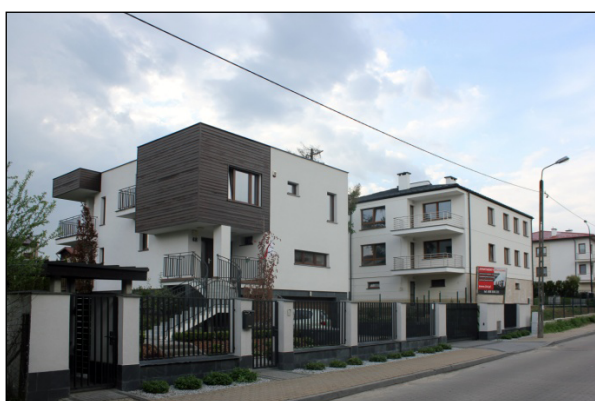
150 Z wyjątkiem powstałego w 2004 roku centrum stomatologii i implantologii przy al. Warszawskiej 15.

151 Parafia św. Alberta Chmielowskiego.





**Ilustracja 94.** Nowe domy, stylizowane na architekturę dworską przy ul. Liliowej 10 i Bartniczej 9.  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



**Ilustracja 95.** Nowo realizowane domy przy ul. Kasztelańskiej 4a i Tulipanowej 48.  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Istniejące na terenie Sławinka zabytkowe wille zachowane są w dobrym stanie technicznym, jednak przeprowadzono liczne zmiany w ich architekturze<sup>152</sup>. Zmiany zachodzące w domach z badanego okresu zwykle dotyczą zmiany kolorystyki lub materiału elewacyjnego. Szczególnie w przestrzeni osiedla na Sławinie często spotykane są dobudowy garaży bądź wiat postojowych, co związane jest ze znacznym wzmożeniem ruchu samochodowego w dzielnicy, a także bardzo intensywną, wielopokoleniową zabudową jednorodzinną. Obserwowalne są również przypadki dogęszczania zabudowy bliźniaczej, najpierw poprzez budowę na granicy działki garaży, a następnie nadbudowę ich kolejnymi kondygnacjami użytkowymi (ilustracja 96). Tym sposobem domy typu bliźniaczego zamieniane są w szeregowe, wpływając na charakter architektury dzielnicy. Proces ten przebiega spontanicznie i obserwowalny jest szczególnie w obszarze ulic Uroczej i Poli Gojawiczyńskiej.

152 Secesyjna willa Wanda została rozbudowana o dwa budynki garażowe. Nadbudowano również piętro w części wschodniej, wymieniono stolarkę okienną na PCV, jak i dodano elementy metaloplastyki o wzorze typowym dla późniejszego okresu. Zachowano natomiast charakterystyczną secesyjną ornamentykę w blendach budynku, w zwornikach łuków i sterczyny nad attyką. Utrzymano również napis „Willi Wanda” z charakterystycznym dla stylu budynku krojem czcionki. Z kolei willa zlokalizowana przy ul. Stefana Batorego 12 została tak intensywnie zmodernizowana, iż przypomina współczesny budynek. Jej stan techniczny jest bardzo dobry, jednak usunięto niemalże każdy detal świadczący o historyczności budynku, upraszczając jego bryłę.



**Ilustracja 96.** Przeobrażenie zabudowy bliźniaczej w szeregową – zdjęcie przed i po wykonaniu prac – ul. Uroczą 50–56.

Źródło: opracowano na podstawie map Google, archiwum autora – Michał Dmitruk, 2023

Badając przeobrażenia architektoniczne Sławina i Sławinka, zaobserwować można liczne modernizacje. Tu występują one znacznie częściej niż w pozostałych badanych osiedlach zabudowy jednorodzinnej Lublina, a ich zakres często radykalnie zmienia estetykę budynków. Niektóre z wprowadzonych zmian okazują się bardzo atrakcyjne estetycznie, pokazując, jak bardzo podatne na zmiany są znajdujące się tam domy. W przestrzeni badanych osiedli pojawiają się dobudowane ogrody zimowe, dodatkowe zadaszenia lub zabudowy tarasów. Są to naturalne, spontaniczne przeobrażenia wynikające z potrzeb użytkowych poszczególnych mieszkańców. Istotnie wpływają na kształt architektury osiedla nieliczne uzupełniania zabudowy z okresu schyłku PRL i późniejsze, zdające się nie utrzymywać jednolitego wyrazu estetycznego z sąsiednią zabudową. Wprowadzają one w przestrzeń osiedla wyraźną dysharmonię. Szczególnie jest to widoczne w architekturze nieprzystających do siebie segmentów budynków bliźniaczych i szeregowych. Realizowana współcześnie zabudowa osiedla często nawiązuje stylistycznie do obiektów z okresu PRL i kształtowana jest w sposób przystający do otoczenia.



**Ilustracja 97.** Modernizowane domy z okresu PRL – ul. Liliowa 7 i ul. ks. Wojciecha Danielskiego 3.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



## 4.8. Osiedla zabudowy jednorodzinnej – dzielnice Węglin Północny (cz. wschodnia) i Węglin Południowy (os. Świt)

### 4.8.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Powstające w jednym okresie osiedla zabudowy jednorodzinnej Węglin Północny (cz. wschodnia)<sup>153</sup> i Węglin Południowy (os. Świt) znajdują się po zachodniej stronie Lublina. Tereny wiejskie i rolnicze pod wspomniane osiedla wcielone zostały w granice Lublina w 1957 roku, na mocy decyzji Miejskiej Rady Narodowej [158]. Czas ich najintensywniejszego rozwoju przypada na lata 70. XX wieku. Dzielnice Węglin Północny w całości przeznaczono pod zabudowę jednorodzinną. Dzielnica Węglin Południowy przez cały okres PRL funkcjonowała jako obszar zabudowy stricte jednorodzinnej, dopiero w latach 90. XX wieku powstały tu niewielkie zakłady przemysłowe<sup>154</sup>, w latach 2004–2015 zrealizowano dwa zespoły wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, a następnie od lat dwutysięcznych zaczęło rozwijać się nowoczesne osiedle zabudowy wielorodzinnej.

Osiedle zabudowy jednorodzinnej we wschodniej części dzielnicy Węglin Północny zajmuje obszar ok. 61,5 ha zamieszkały przez 3150 osób<sup>155</sup>. Od zachodu sąsiaduje ze współczesnym osiedlem zabudowy jednorodzinnej, stanowiącym przedmiot analiz porównawczych w dalszej części pracy. Północną granicę stanowi naturalny wąwóz, będący jednocześnie granicą administracyjną Lublina. Od strony wschodniej teren graniczy z kolejnym dużym osiedlem zabudowy jednorodzinnej – Konstantynów, analizowanym w odrębnym rozdziale. Południową granicę stanowi al. Kraśnicka i strefa handlowa na terenie Węglina Południowego.

Osiedle domów jednorodzinnych (Świt) na terenie dzielnicy Węglin Południowy zajmuje obszar ok. 58,6 ha, a zamieszkuje go ok. 3460 osób<sup>156</sup>. Zachodnią i północną granicę stanowi al. Kraśnicka wraz ze znajdującymi się przy niej strefami handlowo-biurowymi. Wschodnią granicę stanowi ul. Poznańska, naturalny wąwóz i dalej osiedle zabudowy wielorodzinnej Łęgi (dzielnica Czuby Północne). Południową granicę stanowi duży zespół ogródków działkowych.

Oba osiedla zajmują tereny naturalnego wzniesienia, zlokalizowanego pomiędzy dwoma wąwozami, będącymi dawnymi korytami rzecznyymi. Przedzielone są na dwie części osią wyznaczoną przez al. Kraśnicką. W przestrzeni obydwu badanych osiedli znajdują się domy jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Wielkość parceli zgodna jest z obowiązującym ówczesnie normatywem [157] i wynosi 350–550 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej i ok. 200–350 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej. Na obszarze os. Świt (Węglin Południowy) występuje wyraźna przewaga zabudowy bliźniaczej o ujednoliconym charakterze. Układy urbanistyczne osiedli są czytelne i podzielone na wyraźne sektory.

---

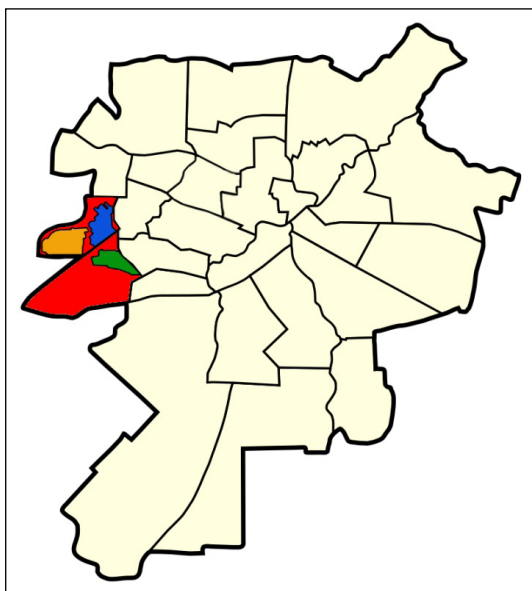
153 Osiedle jednorodzinne w części zachodniej realizowane jest współcześnie i analizowane jest w odrębnym rozdziale jako materiał porównawczy.

154 Fabryka dźwigów osobowych i towarowych – Lift Service.

155 Na podstawie biuletynu informacji publicznej miasta Lublin ([bip.lublin.eu](http://bip.lublin.eu)) – stan z dnia 30.06.2018.

156 *Ibidem*.





**Ilustracja 98.**

Lokalizacja Dzielnic Węglin Północny (wschodnia cz. – niebieski, zachodnia cz. – pomarańczowy) i Węglin Południowy (os. Świt – zielony) na mapie Lublina

#### 4.8.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

##### Kontekst historyczny

Na obszarze funkcjonalnym Lublina zwanym Węglinem (ob. Węglin Północny i Południowy) nie występowało wczesne osadnictwo ludzkie, dlatego o historycznym kontekście Węglinu można mówić od momentu wydzierżawienia folwarku Konstantynów przez Bronisławę Węglińską<sup>157</sup>. Najprawdopodobniej to od jej nazwiska pochodzi nazwa obszaru<sup>158</sup>. Majątek Węglin powstał w drugiej połowie XIX wieku, po sprzedaży dóbr Konopnica i zakupie ich przez Stanisława Węglińskiego. W tym okresie Węglin administracyjnie podlegał pod gminę Wieniawa. W 1907 roku majątek Alfreda Węglińskiego został zakupiony przez Zygmunta Sobieszczańskiego. W latach 20. XX wieku, XIX-wieczny dworek rozbudowano wg projektu Stanisława Wołodki i przeznaczono na jednoklasową szkołę powszechną<sup>159</sup>. Na terenie Węglinu pojawiały się w tym okresie pojedyncze domy, związane z funkcją rolniczą bądź obsługą folwarku.

157 W 1864 roku [za: 116].

158 Inna teoria głosi, że nazwa mogła się wziąć od wypalanego na tamtym obszarze węgla drzewnego, gdyż tereny znajdowały się w pobliżu lasów. Za: Brzuszkiewicz T. *Węglin – dzielnica Lublina*, [www.ryneklubelski.pl](http://www.ryneklubelski.pl), wrzesień 2016.

159 Dworek stanowi jedyne historyczne zabudowania Węglinu, znajdujące się obecnie pod opieką konserwatora zabytków. Popadający w ruinę obiekt został wykupiony w 2011 roku i obecnie przechodzi rewitalizację.



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów

### Dzielnica: Węglin Północny

Okres najintensywniejszego rozwoju:

lata 70. XX wieku do lat 90. XX wieku (cz. wschodnia)

realizowane współcześnie (cz. zachodnia)

Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych:

ok. 3150 osób (cz. wsch.), ok. 950 osób (cz. zach.)

Gęstość zaludnienia osiedla:

ok. 5121 os./km<sup>2</sup> (cz. wsch.), ok. 1208 os./km<sup>2</sup> (cz. zach.)

Powierzchnia osiedla:

ok. 61,5 ha – cz. wsch. (ok. 25,7% pow. dzielnicy)

ok. 78,6 ha – cz. zach. (ok. 32,9% pow. dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej

## Legenda

### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

### Zbiorniki wodne

- zbiorniki

### Rzeki

- Rzeki

### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

| Dzielnica                                          | Węglin Północny                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | część wschodnia:<br>lata 70. do lat 90. XX wieku<br>część zachodnia:<br>realizowane współcześnie                                       |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | część wschodnia:<br>ok. 3150 osób<br>część zachodnia:<br>ok. 950 osób                                                                  |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | część wschodnia:<br>ok. 5121 os./km <sup>2</sup><br>część zachodnia:<br>ok. 1208 os./km <sup>2</sup>                                   |
| Powierzchnia osiedla                               | część wschodnia:<br>ok. 61,5 ha (ok. 25,7% powierzchni dzielnicy)<br>część zachodnia:<br>ok. 78,6 ha (ok. 32,9% powierzchni dzielnicy) |



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów (Świt)

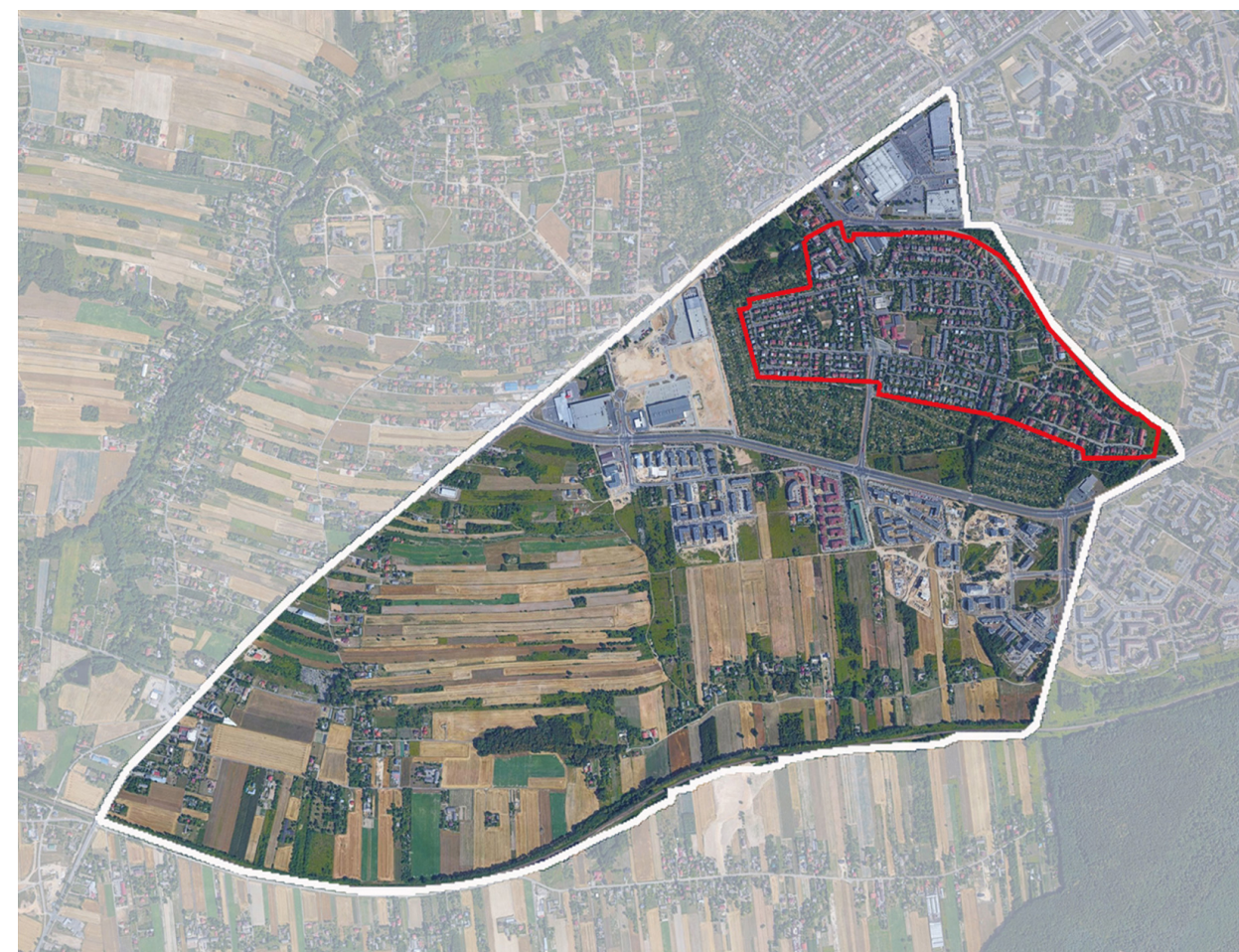
Dzielnica: Węglin Południowy

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 70. XX wieku do lat 90. XX wieku

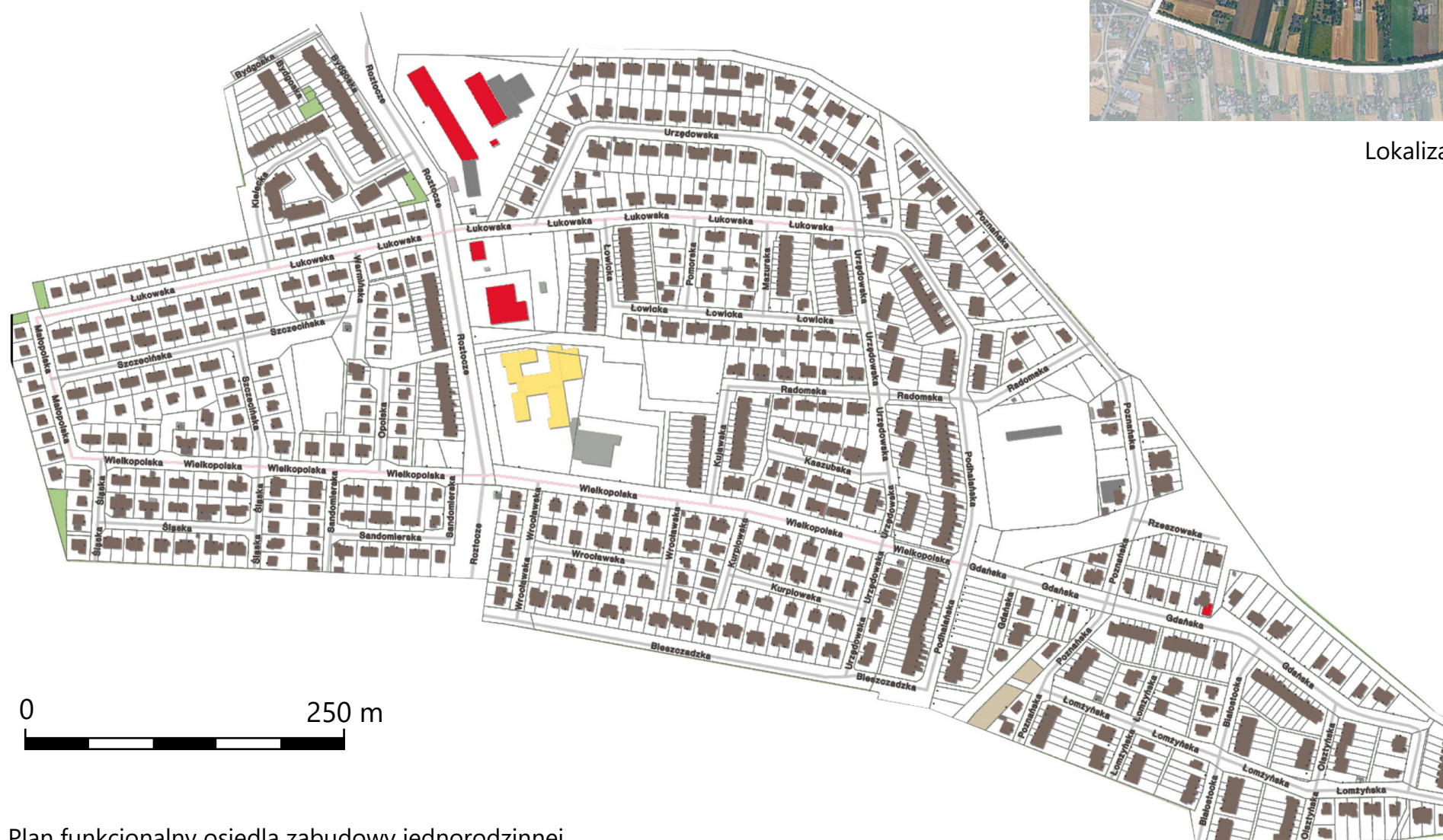
Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 3460 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 5924 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 58,4 ha (ok. 11,4% powierzchni dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy



### Legenda

#### Użytki

- Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- Lasy
- Grunty zadrzewione
- Grunty orne

#### Zbiorniki wodne

- zbiorniki

#### Rzeki

- Rzeki

#### Budynki

- budynek biurowy
- budynek transportu i łączności
- budynek przemysłowy
- budynek handlowy
- budynek kultury, oświaty, kultu religijnego
- budynek gospodarczy
- budynek ochrony zdrowia
- budynek magazynowy
- budynek mieszkalny
- inny budynek niemieszkalny

Plan funkcjonalny osiedla zabudowy jednorodzinnej



## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów (Świt)

|                                                    |                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Dzielnica                                          | Węglin Południowy                             |
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 70. XX wieku do lat 90. XX wieku         |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 3460 osób                                 |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 5924 os./km <sup>2</sup>                  |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 58,4 ha (ok. 11,4% powierzchni dzielnicy) |



**Ilustracja 101.** Dworek Sobieszczańskich, lata 30. XX wieku.  
Źródło: Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN”

### Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)

Po II wojnie światowej, w związku z przeprowadzoną reformą rolną [148], folwark został wywłaszczony, a Węglin przeszedł na własność Skarbu Państwa. W roku 1957 przyłączono go do Lublina. Została również wytyczona aleja Kraśnicka, dzieląc opisywany obszar funkcjonalnie na Węglin Północny i Południowy. Zabudowania folwarczne pozostały po południowej stronie, natomiast po północnej zaczynały pojawiać się pierwsze budynki jednorodzinne. W tamtym okresie badany teren był niemalże niezamieszkały. Przeprowadzone analizy zabudowy mieszkaniowej z lat 50. XX wieku (ilustracja 102 – z prawej) wskazują jedynie niewielką ilość domów na badanym terenie. Jest to kwartał nowej zabudowy jednorodzinnej na Węglinie Północnym i nieistniejący już pas zabudowy wiejskiej na terenach południowych. Jak wynika z opisu do *Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* z 1959 roku [205], przyłączono do miasta zaledwie 100 izb mieszkalnych, rozproszonych na obszarze wielkości ok. 120 ha.



**Ilustracja 102.** Zdjęcie lotnicze terenów Węglina, rok 1957 oraz fragment planszy analizy zabudowy mieszkaniowej Lublina – lata 50. XX wieku.  
Źródło: Archiwum Wydziału Planowania UM w Lublinie

## Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)

Do lat 70. XX wieku zabudowa Węglina rozwijała się w sposób bardzo powolny i praktycznie niezaplanowany. Wynikało to głównie ze znacznej odległości terenów od śródmieścia, braku uzbrojenia technicznego i połączeń komunikacji miejskiej. Na przełomie lat 60. i 70. XX wieku, ze względu na bardzo złą sytuację mieszkaniową Lublina podjęto kroki w celu realizacji nowych osiedli. *Program Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa* z 1968 roku [206] wskazywał, że na obszarze Węglina Północnego powstanie nowa i uzupełniająca zabudowa indywidualna, z kolei na terenie Węglina Południowego miała powstać całkowicie nowa zabudowa jednorodzinna realizowana spółdzielczo i indywidualnie. Dopiero *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego* z 1969 roku określił obecne granice obydwu osiedli. Osiedla posiadały kompleksowo zaplanowaną, niemalże nieograniczoną determinantami zewnętrznymi formę urbanistyczną. Stanowić miały samodzielne jednostki osadnicze, będące bazą mieszkaniową dla naukowców i studentów lubelskich uczelni. Zabudowa najintensywniej rozwijała się na badanym obszarze od lat 80. XX wieku, tworząc osiedla o jednolitej funkcji mieszkalnej – jednorodzinnej, o willowym charakterze zabudowy.

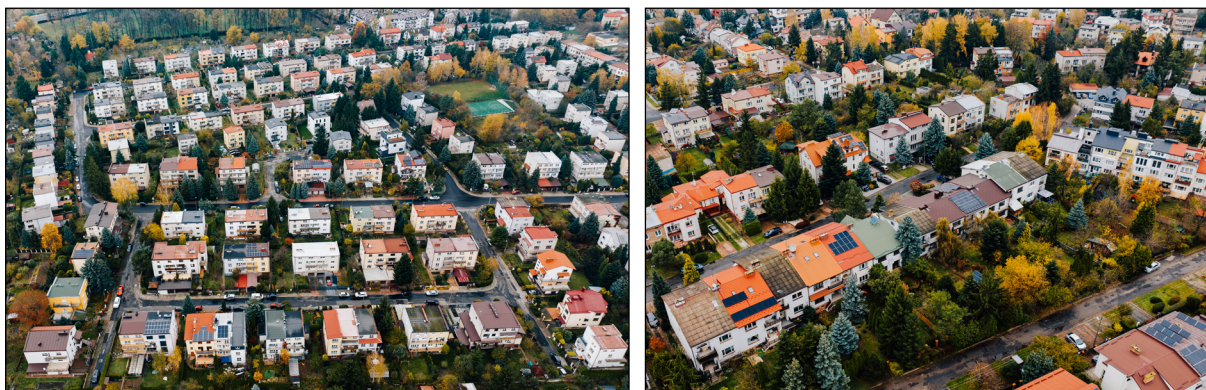


**Ilustracja 103.**  
**Załącznik graficzny do**  
**Programu Zabezpieczenia**  
**Budownictwa**  
**Mieszkaniowego**  
**Województwa**  
**Lubelskiego w latach**  
**1971-75 i 1976-80.**  
Źródło: Wydział Planowania  
UM w Lublinie

Osiedla realizowane były etapowo poprzez zabudowywanie kolejno wyznaczonych kwartałów na osiedlu południowym bądź dogęszczenie istniejącej zabudowy na osiedlu północnym. Różnica w sposobie zagospodarowania terenu wynikała z faktu, iż zabudowa osiedla Węglin



Północny realizowana była indywidualnie na prywatnych, pojedynczych działkach, z kolei domy w części wschodniej i zachodniej osiedla na Węglinie Południowym realizowane były kompleksowo przez spółdzielnie mieszkaniowe. Efektem realizacji osiedla południowego jako kompletnego założenia przez spółdzielnię mieszkaniową „Świt” jest bardzo uporządkowany układ budynków o jednakowych parametrach wielkościowych i wyraźnie powtarzalnym rytmie (ilustracja 104). Mimo podobnych wytycznych planistycznych, w częściach osiedli realizowanych indywidualnie tak ściśle utrzymanego porządku zabudowy nie udało się osiągnąć.



**Ilustracja 104.** Powtarzalny układ realizowanej spółdzielczo, stypizowanej zabudowy bliźniaczej w zachodniej części osiedla Świt oraz zabudowa realizowana indywidualnie osiedla Węglin Północny.

Źródło: archiwum autora – Michał Dmitruk, 2023

#### 4.8.3. Architektura

Architektura domów znajdujących się w obrębie obydwu badanych osiedli na terenach dawnego majątku Węglin opiera się w przeważającej większości na rozwiązaniach charakterystycznych dla okresu PRL. Budynki mają proste, zwarte formy i dachy płaskie lub o nieznacznym spadku, bazując na rozwiązaniach proponowanych w katalogu domów typowych<sup>160</sup>. Budynki bliźniacze na terenie os. Świt mają wyraźnie symetryczny układ segmentów. Są wysokości dwóch lub trzech kondygnacji naziemnych, w celu maksymalizacji powierzchni użytkowej na niewielkich działkach. Charakterystycznym elementem architektury są również wejścia do budynku, zlokalizowane z boku każdego segmentu. Na terenie osiedla znajduje się również niska zabudowa szeregowa, o zbliżonej estetyce (ilustracja 105).

Budynki realizowane przez inwestorów indywidualnych w latach 70. i 80. XX wieku na obszarze Węglina Północnego przyjmowały odmienne formy i parametry wielkościowe. Wyraźne jest to zarówno w obiektach wolnostojących, jak i w zabudowie bliźniaczej szeregowej. Każdy segment budynków szeregowych stanowi obiekt o odrębnej stylistyce, z innymi podziałami elewacyjnymi, a nawet różnych wysokościach i kształtach dachu (ilustracja 106).

---

<sup>160</sup> Powstały w efekcie ustaleń zawartych w uchwale nr 285 Rady Ministrów z dnia 2 lipca 1959 roku w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie.



**Ilustracja 105.** Dom w zabudowie bliźniaczej na terenie osiedla Świt w Lublinie (Węglin Południowy – ul. Łukowska 39 i 41). Domy w zabudowie szeregowej na terenie osiedla Świt w Lublinie (Węglin Południowy – ul. Podhalańska 43–61).  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018



**Ilustracja 106.** Domy w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, na terenie osiedla Węglin Północny w Lublinie (część wschodnia – ul. Szwejka 75 do 95 i ul. Aksini 26).  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Przykładem nietypowych dla zabudowy jednorodzinnej rozwiązań technicznych, zastosowanych w przestrzeni badanego osiedla, są domy wykonane z prefabrykatów wielkowymiarowych, zwanych potocznie „wielkim blokiem”. Lata 70. XX wieku był to okres, gdy w Lublinie najintensywniej rozwijały się osiedla we wspomnianej technologii. W związku z dużą dostępnością produkowanego na miejscu materiału (zakłady prefabrykacji przy ul. Zana), podjęto próbę przeniesienia technologii stosowanej powszechnie w budownictwie wielorodzinnym na obiekty jednorodzinne<sup>161</sup>. Konstrukcja budynku umożliwiała realizację obiektów wolnostojących, bliźniaczych, jak i szeregowych<sup>162</sup>. Budynki miały dwie kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, a także loggię od strony ogrodowej. Poziomy skomunikowane były jednobiegowymi schodami. Na ilustracji 107 zamieszczono zdjęcie budynków wykonanych we wspomnianej technologii<sup>163</sup>.

161 Autorem projektu była pracownia Miastoprojekt Lublin, a architektem prowadzącym inż. arch. T Augustynek. Zastosowano bloki betonowe pełne o module  $147 \times 256$  cm i  $88 \times 256$  cm, bloki kominowe o module  $88 \times 256$  cm, bloki ścienne piwniczne (korytkowe) o module  $149 \times 200$  cm, płytę stropowo-dachową  $149 \times 492 \times 20$  cm, a także kilka innych drobniejszych elementów uzupełniających.

162 Zrealizowane przy ul. Klemensa Junoszy 20 w Lublinie.

163 Widoczne na ilustracji zabudowy stref wejściowych nie są elementem oryginalnego projektu i zostały dobudowane w latach późniejszych.





**Ilustracja 107.** Dom z prefabrykatów wielkowymiarowych w zabudowie bliźniaczej, na terenie osiedla Węglin Północny w Lublinie (część wschodnia – ul. Aksini 28–34).

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

#### 4.8.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Obydwa badane zespoły zabudowy jednorodzinnej na terenie Węglina stanowią duże, samodzielne osiedla o niemalże homogenicznej funkcji, układzie urbanistycznym i wyrazie architektonicznym typowym dla badanego okresu. Oba lokalizowane były od podstaw na otwartych terenach rolniczych, bez determinującego kształt i formę urbanistyczną kontekstu przestrzennego. Każde z nich funkcjonuje i ulega przeobrażeniom oraz uzupełnieniom.

Mimo podobnego okresu powstawania<sup>164</sup> i zbliżonych uwarunkowań zewnętrznych, struktura urbanistyczna obydwu badanych osiedli różni się. Zasadnicza różnica wynika z naturalnej rzeźby terenu, do której kształtu dopasowana jest ich forma. Osiedle Świt (Węglin Południowy) zlokalizowane jest na terenie o niewielkich amplitudach wysokości, co umożliwiło zaplanowanie regularnej i bardzo czytelnej siatki ulic. Natomiast osiedle na Węglinie Północnym położone jest na terenie, gdzie liczne rozcięcia erozyjno-denudacyjne, determinują bardziej złożony i rozdrobniony układ zabudowy. Ulice zaplanowano tu w formie łuków, a sektory zabudowy w formie nieregularnej. W przestrzeni osiedla południowego (os. Świt) kwartały mają bardziej zbliżoną do siebie nawzajem wielkość i czytelniejszy układ.

Cechą wspólną badanych osiedli jest zbliżony rozmiar działek budowlanych, wynikający z obowiązującego w tamtych latach normatywu urbanistycznego [157]. Różne są natomiast ich proporcje – na osiedlu północnym są one nieco większe i przybierają kształt bardziej wydłużony ( $13 \times 40$  m), węższy od strony ulicy. Sprawia to, iż zabudowa jest tam bardziej zwarta ale w zamian posiada większy ogród z tyłu domu. Z kolei na osiedlu południowym, działki mają wielkość około  $13 \times 25$  m., przez co mają znacznie mniejsze ogrody, a budynki zlokalizowane są bliżej ich środka. Zabudowa osiedla na terenie Węglina Północnego składa się w przeważającej części z domów wolnostojących i typu bliźniaczego<sup>165</sup>. Osiedle Świt składa

<sup>164</sup> Lata 70. i 80. XX wieku.

<sup>165</sup> Ok. 38,32% budynków wolnostojących i 43,3% typu bliźniaczego, oraz ok. 18,38% domów szeregowych, licząc osobno każdy segment.

się w dużej mierze z zabudowy bliźniaczej, jak i znacznej ilości zabudowy szeregowej<sup>166</sup>. Występują tam również pojedyncze domy wolnostojące<sup>167</sup>.

Na obydwu badanych osiedlach inaczej rozwiązana jest kwestia stref usługowo-handlowych i edukacyjnych, a także terenów zieleni, sportu i rekreacji. Osiedle Świt ma wyraźną strefę centralną, gdzie zlokalizowana jest szkoła podstawowa wraz z obiektami sportowymi, duży sklep spożywczy, placówka pocztowa, plac zabaw i niezagospodarowany obszar zielony. Zachodnia część osiedla zorganizowana jest obwodowo, wokół niezagospodarowanego zielonego skweru. Należy jednak podkreślić, że szkoła podstawowa została zrealizowana dopiero w 1996 roku<sup>168</sup>, a obiekty sportowe w 2013 roku, więc od lat 70. XX wieku osiedle funkcjonowało bez odpowiedniego zaplecza oświatowego i było zależne od placówek zlokalizowanych w dzielnicach zabudowy wielorodzinnej. Tereny zielone nadal wymagają odpowiedniego zaplanowania. Istotną przestrzenią rekreacji, znajdującą się nieopodal osiedla Świt, jest naturalny wąwóz, wyposażony w ścieżki spacerowe i rowerowe, a także miejsca odpoczynku.

Osiedle domów jednorodzinnych w dzielnicy Węglin Północny nie ma lokalnego ośrodka usługowo-handlowego i jedynie jedną niewielką prywatną szkołę. Wyraźny jest brak tego typu funkcji w przestrzeni osiedla. Niewielka strefa handlowo-przemysłowa znajduje się w południowej jego części, wzdłuż alei Kraśnickiej. Drobne zakłady rzemieślnicze i małe sklepy znajdują się w domach prywatnych. W przestrzeni osiedla występuje kilka zielonych skwerów, powstałych w wyniku poprowadzenia nieregularnej siatki ulic. Niektóre z nich zagospodarowane są elementami małej architektury i urządzeniami do zabaw dla dzieci. Znajdujący się pośrodku osiedla teren zielony jest ogrodzony, a wewnątrz zlokalizowane jest trawiaste boisko piłkarskie. Węglin Północny posiada wyraźnie uboższy program funkcjonalny niż osiedle Świt i jest zależny od infrastruktury znajdującej się w pozostałych strefach miejskich.

Istotnymi dla funkcjonowania obydwu badanych osiedli są powstałe w latach 2004–2007 wielkopowierzchniowe obiekty handlowo-usługowe, zlokalizowane pomiędzy nimi. Znajdują się tam: hipermarket, stacja benzynowa, market budowlany, niewielka galeria handlowa i obiekt opieki zdrowotnej, co w znacznym stopniu zaspokaja potrzeby mieszkańców. Osiedle domów jednorodzinnych w dzielnicy Węglin Północny rozwija się obecnie w kierunku północnym i wschodnim, na pierwotnie niezagospodarowanych stokach wąwozu. Ze względu na zróżnicowaną topografię terenu na tym obszarze rozwój następuje powoli. Powstająca nowa część osiedla nie kontynuuje pierwotnych układów urbanistycznych, parcele są znacznie większe (800–1200 m<sup>2</sup>) i zabudowane domami wolnostojącymi, lokalizowanymi bez wyraźnego porządku urbanistycznego. Istotnym jest również fakt bliskiego sąsiedztwa (od strony zachodniej) nowoczesnego i rozwijającego się osiedla domów.

Analizując układ urbanistyczny osiedla Świt (Węglin Południowy) trudno jest mówić o zachodzących intensywnych przeobrażeniach urbanistycznych. Jego plan stanowi zamkniętą całość i nie rozwija się już przestrzennie. Pierwotne założenia zostały w dużej mierze zrealizowane. W sektorach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną nieliczne dogęszczania zabudowy zdają się przebiegać w sposób zgodny z realizowanym pierwotnie wzorcem.

---

166 Ok. 51,8% budynków bliźniaczych i 35,52% w typie szeregowym.

167 Stanowiące ok. 12,68% wszystkich domów.

168 Rozbudowana w 1998, 2000, a następnie w 2006, za: informacje dostępne na witrynie <https://geoportal.lublin.eu>, stan na dzień 17.07.2020.



Istotniejsze przeobrażenia dokonują się w przestrzeni Węglina Północnego. Ze szkodą dla istniejącego układu urbanistycznego realizowane są spontaniczne dogęszczania zabudowy w przestrzeni osiedla. Ilustracja nr 108 pokazuje m.in. rozbudowę sąsiednich bliźniaczych domów, tworząc *de facto* budynki w wysoce nieuporządkowanej zabudowie szeregowej i wyraźnie niedoświetlonym wnętrzu. Jeśli tendencja ta zostanie utrzymana, może to doprowadzić do znacznego obniżenia standardu przestrzennego, funkcjonalnego i architektonicznego dzielnicy.



**Ilustracja 108.** Spontaniczne dogęszczania zabudowy wzdłuż ul. Szwejka na terenie Węglina Północnego.  
Źródło: archiwum autora – Michał Dmitruk, 2023

Mimo podobnego okresu powstawania, zbliżonego wyrazu estetycznego budynków i uwarunkowań przestrzennych, przeobrażenia architektoniczne w obrębie dwóch badanych osiedli Węglina postępują w nieco inny sposób. W przestrzeni osiedla Świt obserwuje się stosunkowo subtelne zmiany w architekturze budynków i ich otoczenia. Zwykle dotyczą one zmiany kolorystyki lub materiału elewacyjnego. Niektóre z budynków w zabudowie szeregowej zostały ocieplone i obłożone sidingiem. Nie obserwuje się istotnych zmian w kubaturach budynku. Gdzieś pojawiają się dobudowane wiaty garażowe, dodatkowe zadaszenia lub zabudowa tarasów. Są to naturalne przeobrażenia wynikające z potrzeb użytkowych mieszkańców, zwykle wykonywane bez konieczności otrzymania pozwolenia na budowę, czy nawet zgłoszenia prac. Istotnie wpływają na kształt architektury osiedla nieliczne uzupełniania zabudowy z okresu schyłku PRL i późniejsze. Nie przestrzegano już wtedy reguły polegającej na utrzymaniu jednolitej estetyki budynku, przez co wprowadzono w przestrzeń osiedla pewną dysharmonię. Szczególnie jest to wyraźne w architekturze nieprzystających do siebie segmentów budynków bliźniaczych i szeregowych. W przestrzeni osiedla prowadzone są również prace modernizacyjne, mające na celu podwyższyć standard estetyczny budynków. Trudność zdaje się stanowić jedynie podział własnościowy budynków bliźniaczych i brak skłonności do zachowania jednolitej estetyki w ramach całego budynku. Niekiedy jednak przyjmowane są zgodne rozwiązania, co widać na przykładzie domu z ilustracji 109, gdzie obydwie części



budynku zostały zmodernizowane według spójnej reguły. Mimo wspomnianych nieznacznych przekształceń w architekturze osiedla domów jednorodzinnych w Węglinie Południowym zachowana jest nadal duża spójność estetyczna budynków.



**Ilustracja 109.** Modernizowane domy z okresu PRL – ul. Kurpiowska 18 i 20 i ul. Łowicka 59.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Przeobrażenia architektoniczne w obrębie osiedla domów jednorodzinnych we wschodniej części dzielnicy Węglin Północny wyraźnie mocniej ingerują zarówno w estetykę, jak i funkcjonalność obiektów. Przebudowy budynków są tutaj bardzo częste – dotyczą rozbudowy kubatury, dobudowy obiektów gospodarczych, czy małych zakładów rzemieślniczych i usługowych. Może być to efektem braku wyraźnej strefy usługowej w przestrzeni osiedla i wynikającej z tego konieczności uzupełnienia tej funkcji w indywidualnym zakresie. Przeobrażenia inicjowane przez mieszkańców w sposób indywidualny są na tyle powszechne i daleko posunięte, że jakakolwiek spójność architektoniczna osiedla zdaje się być nie do zachowania. Bardzo charakterystycznym zabiegiem przeprowadzanym przez mieszkańców jest dobudowa zewnętrznych klatek schodowych, zapewniających odrębność lokali i podział domów w poziomie. Trzy lub czterokondygnacyjne budynki okazały się niefunkcjonalne i zbyt duże dla jednej rodziny. Zabieg ten zaburza naturalny wyraz estetyczny budynków, dodatkowo istotnie zwiększając gęstość zaludnienia osiedla. Wyraz architektoniczny badanego osiedla na Węglinie Północnym w dużej mierze jest nieuporządkowany i chaotyczny. Proces przekształceń przebiega bez wyraźnej kontroli organów nadzoru.



**Ilustracja 110.** Rozbudowane budynki z okresu PRL: dobudowa segmentu i dodatkowej kondygnacji – dom przy ul. Judyma 6; zabudowa tarasu – dom przy ul. Beatrycze 12.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018





**Ilustracja 111.** Dobudowa zewnętrznych klatek schodowych – zabudowa szeregowa przy ul. Szwejka 12/2 i 12/3 i bliźniacza przy ul. Parysa 59.

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

## 4.9. Dzielnica Wrotków – osiedle domów jednorodzinnych

### 4.9.1. Informacje ogólne – wprowadzenie

Osiedle zabudowy jednorodzinnej w dzielnicy Wrotków zlokalizowane jest w południowej części Lublina na terenie dawnych wsi Wrotków i Chłopie. Wrotków jest dzielnicą w przeważającej części przeznaczoną pod funkcję przemysłową, choć na jej terenie znajduje się również osiedle zabudowy wielorodzinnej<sup>169</sup>, jak i niewielkie osiedle domów jednorodzinnych, zlokalizowane wzdłuż rzeki Bystrzycy, w miejscu dawnej zabudowy wiejskiej. Teren osiedla domów jednorodzinnych i tereny osiedla budynków wielorodzinnych znajdują się w granicach miasta od roku 1961 [31, s. 162]. Zabudowa jednorodzinna obejmuje obszar ok. 26,9 ha zamieszkały przez około 880 osób<sup>170</sup>. Zachodnią granicę kolonii domów w sposób naturalny tworzy rzeka Bystrzyca, wschodnią – ulice Romera i Nałkowskich, a południową – ul. Żeglarska. Od północy granicę osiedla stanowi zabudowa wielorodzinna przy ul. Medalionów. Wielkość parceli przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą wynosi od 350 do 1100 m<sup>2</sup> i uzależniona jest od wielkości dawnych siedlisk rolniczych, na terenach których powstało osiedle.

Zabudowa jednorodzinna występowała na tym obszarze w sposób naturalny od XIV wieku, a nowsze zabudowania sukcesywnie zastępowały starsze. Osiedle w sensie urbanistycznym, jest *de facto* przegęszczoną i silnie przeobrażoną wsią – ulicówką. Znaczący wpływ na obecną formę urbanistyczną i wyraz architektoniczny osiedla miała realizowana w latach 70. i 80. XX wieku zabudowa jedno- i wielorodzinna. W przestrzeni osiedla domów zaobserwować można

<sup>169</sup> Osiedle Nałkowskich.

<sup>170</sup> Na podstawie informacji dostarczonych przez Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Lublin – stan na dzień 01.09.2018.



# KARTA OSIEDLA

## Osiedle domów

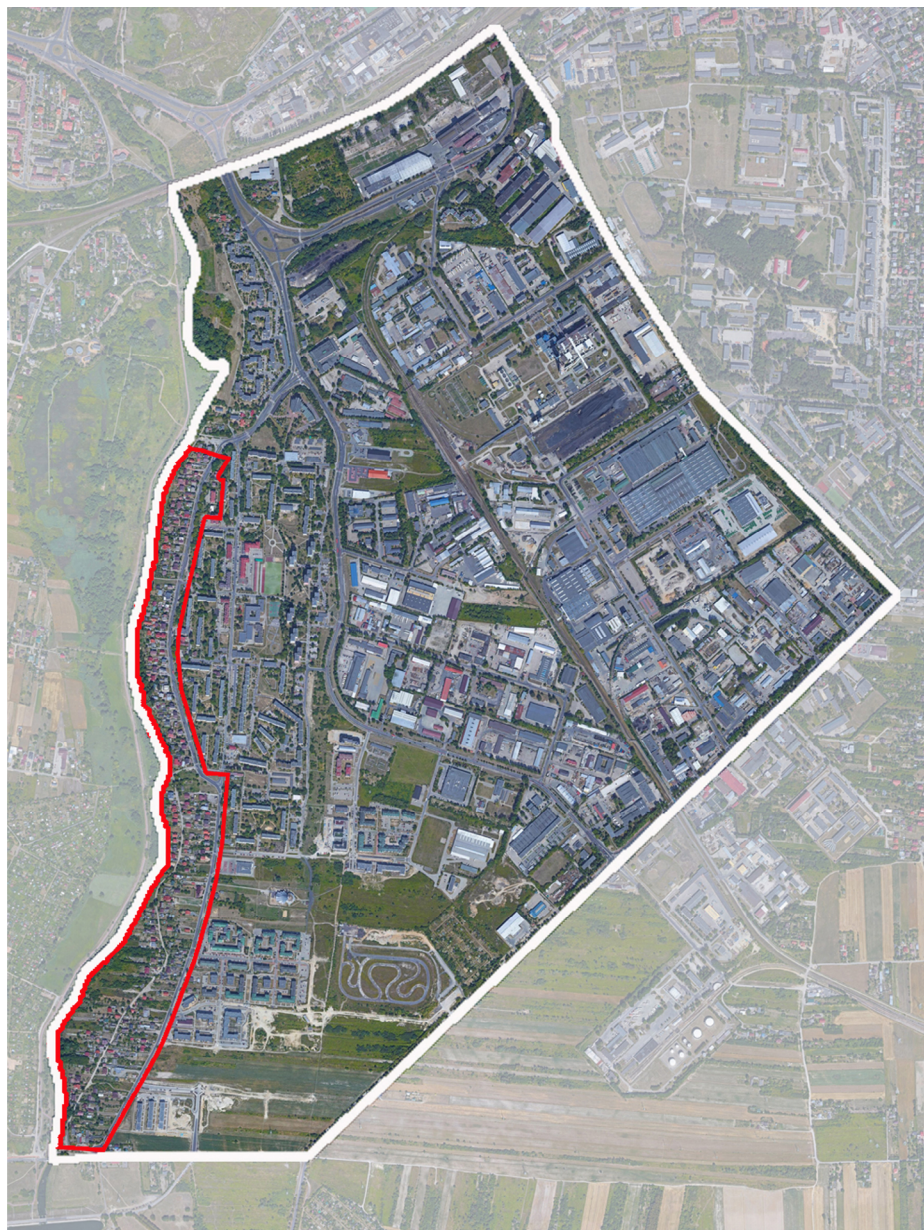
Dzielnica: Wrotków

Okres najintensywniejszego rozwoju: lata 70. XX wieku do lat 90. XX wieku

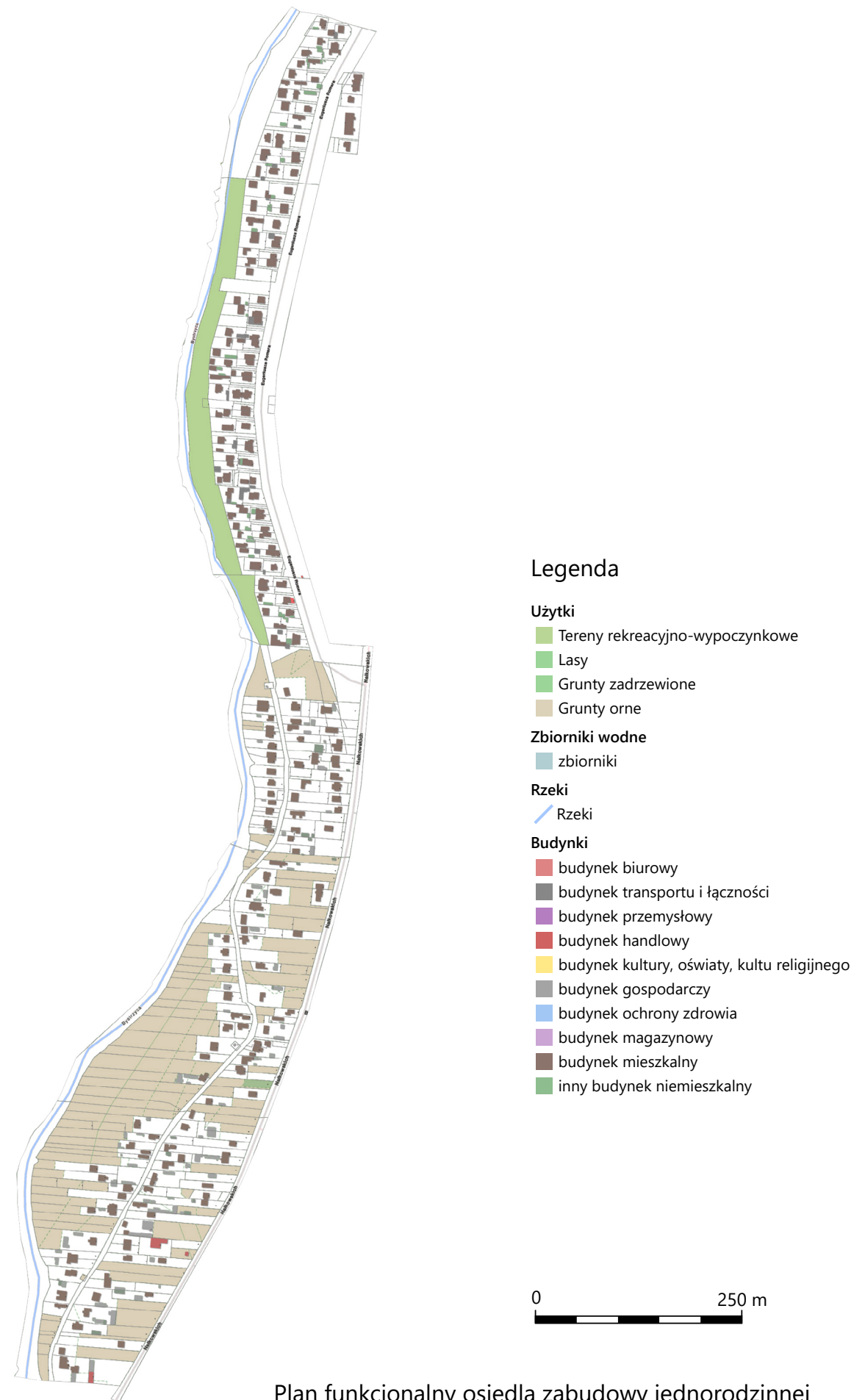
Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych: ok. 880 osób

Gęstość zaludnienia osiedla: ok. 3271 os./km<sup>2</sup>

Powierzchnia osiedla: ok. 26,9 ha (ok. 5,9% powierzchni dzielnicy)



Lokalizacja osiedla na planie dzielnicy





## KARTA OSIEDLA

### Osiedle domów

|                                                    |                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Dzielnica                                          | Wrotków                                      |
| Okres najintensywniejszego rozwoju                 | lata 70. XX wieku do lat 90. XX wieku        |
| Liczba osób mieszkających w domach jednorodzinnych | ok. 880 osób                                 |
| Gęstość zaludnienia osiedla                        | ok. 3271 os./km <sup>2</sup>                 |
| Powierzchnia osiedla                               | ok. 26,9 ha (ok. 5,9% powierzchni dzielnicy) |

zmieniające się formy architektoniczne: od reliktowych pozostałości zabudowy wiejskiej, poprzez domy o prostopadłościennych formach, typowe dla architektury okresu PRL, aż po zabudowę współczesną. Na terenie Wrotkowa znajdują się dwa rzymskokatolickie kościoły parafialne<sup>171</sup>, a także liczne obiekty oświaty<sup>172</sup> i zakłady przemysłowe. Od roku 2006, na mocy uchwały Rady Miasta Lublin, obszar Wrotkowa zyskał status dzielnicy miejskiej [187].



**Ilustracja 113.**  
Lokalizacja dzielnicy Wrotków  
na mapie Lublina

#### 4.9.2. Układ urbanistyczny i jego przekształcenia

##### Kontekst historyczny

Osiedle domów wzdłuż rzeki Bystrzycy w dzielnicy Wrotków ma wielowiekową historię. Ma charakterystyczny, podłużny układ wywodzący się z kształtu dawnej wsi-rzędówki [42, s. 76]. Nazwa najprawdopodobniej wywodzi się od zdrobnienia imienia dawnego właściciela ziemskiego – Wrocisława [31, s. 162] (Wrotko, Wrotek). Według innych źródeł wieś stanowiła punkt kontrolny na drodze do Lublina, gdzie znajdował się punkt strażniczy [96, s. 6]. Pierwsze wzmianki o miejscowości pochodzą z XIV wiecznych zapisków, gdzie pojawia się nazwa „Wrothcow”. Wrotków wspominany jest również przy okazji nadania młyna w 1418 roku w sąsiedniej wsi Chłopie [61, s. 411]. Z biegiem czasu wieś Chłopie i Wrotków uległy połączeniu i od tamtej pory funkcjonowały jako jedna osada, stosując często nazwy naprzemiennie. Brak dokładnej dokumentacji nie pozwala na precyzyjne określenie ich dawnych granic<sup>173</sup>. Wiadomo natomiast, że wzdłuż Bystrzycy prowadzony był wówczas trakt z Zemborzyc i Starego Gaju w kierunku Lublina, przez co wieś mogła się bogacić i rozwijać.

171 Pw. Miłosierdzia Bożego i pw. św. Jana Pawła II.

172 Żłobek nr 8, Przedszkole nr 66, Przedszkole nr 78 i dwa przedszkola niepubliczne, Szkoła Podstawowa nr 30, Gimnazjum nr 3 i 4, Zespół Szkół nr 6 młodzieżowych i dla dorosłych.

173 Należy dodać, iż w współczesnej nomenklaturze wśród mieszkańców istnieje jeszcze jeden podział zabudowy jednorodzinnej – na Stary Wrotków od ul. Diamentowej do ul. Nałkowskich 257a i Ścibiszów na południe od wspomnianego numeru. Źródło podziału jest nieznane – prawdopodobnie odnazwiskowe. Zgodnie z wywiadem przeprowadzonym z radnym i mieszkańcem dzielnicy Czesławem Mendykowskim.

Istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój osady była lokalizacja na przełomie XV i XVI wieku wodociągów, doprowadzających wodę z Wrotkowa do Lublina. Ranga wsi stopniowo rosła, a tereny znajdowały się w orbicie zainteresowań gospodarczych lubelskich mieszczan. Zlokalizowano tam królewskie młyny<sup>174</sup>, pola uprawne, pasieki<sup>175</sup>, karczmy i zakłady rzeźmieśnicze (np. krawieckie). W 1866 roku na terenie wsi, zlokalizowano niewielką szkołę. W przypadku osiedla domów jednorodzinnych w dzielnicy Wrotków trudno jest mówić o zaplanowanym układzie urbanistycznym, bowiem osiedle rozwijało się w sposób naturalny i spontaniczny.

### Okres odbudowy (druga połowa lat 40., lata 50. i 60. XX wieku)

W okresie po 1945 roku, dotychczasowy sposób funkcjonowania wsi radykalnie się zmienił. Pierwsze powojenne plany rozwoju miasta, opierające się w dużej mierze na wcześniejszych Planach Wielkiego Miasta Lublina, nie zakładały w ogóle rozwoju mieszkalnictwa na terenach Wrotkowa. Podjęto natomiast decyzję o realizacji dzielnicy przemysłowo-składowej, gdzie nowoplanowana ul. Diamentowa stanowiła południową granicę obszarów industrialnych, a ul. Romera (dalej Nałkowskich), prowadzona mniej więcej w miejscu dawnego traktu wrotkowskiego, stworzyła wschodnią granicę zabudowy jednorodzinnej, odseparowując jednocześnie gospodarstwa od przynależnych do nich pól uprawnych. Planowana dzielnica przemysłowa miała stanowić miejsce pracy dla mieszkańców osiedli wielorodzinnych zlokalizowanych później na terenach dzielnicy Rury (LSM) [205].

Obszar dzisiejszego osiedla domów miał natomiast być przekształcony w tereny wypoczynkowe dla mieszkańców Lublina. Jak napisano w Planie Ogólnym z 1956 roku: *Rejon wypoczynkowy zajmuje powierzchnię aż 1130 ha tj. całą resztę dzielnicy „D”. Na powierzchnię tę składa się las na Majdanie Wrotkowskim, łąki wzdłuż rzeki Bystrzycy przeznaczone do częściowego zalania, oraz wyznaczone do zalesienia grunty osiedli wiejskich Wrotków i Majdanu Wrotkowskiego wraz z ich zabudową* [205, s. D-12]. Planowano zatem nie tylko wstrzymanie rozwoju zabudowy jednorodzinnej w tamtym obszarze, ale także jej stopniową likwidację. Świadczyć o tym może również tabela dołączona do opracowania, ukazująca prognozowaną liczbę mieszkańców, a także zapis: *Po zakończeniu planu etapowego każda dzielnica będzie posiadała rozmiary wystarczające dla samodzielnego osiedla. Jedynie na Wrotkowie nie przewiduje się powstania większej jednostki mieszkaniowej, a przeciwnie zmniejszenie obecnej liczby ludności, na które powinny się w zasadzie składać awaryjne załogi tutejszych zakładów przemysłowych, oraz osoby utrzymujące się z uprawy owoców i warzyw w rejonie wypoczynkowym* [205, s. D-26]. Na terenie Wrotkowa zlokalizowano zakłady zbożowe, przetwórstwa rolnego<sup>176</sup>, tytoniowe, składy budowlane (piasku i żwiru), fabrykę maszyn rolniczych, zakłady przemysłu drzewnego i wiele innych. Rewizja wcześniejszych planów okazała się konieczna ze względu na ogromne zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe w mieście. Pod koniec lat 60. XX wieku pojawiły się plany lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, mającej stanowić zaplecze mieszkaniowe dla dynamicznie rozwijających się zakładów przemysłowych.

---

174 Jeden zatopiony w wodach Zalewu Zemborzyckiego, ślady drugiego znajdują się w pobliżu zakola Bystrzycy, niedaleko ulic Romera i Medalionów.

175 Aż do czasów powojennych. Dziś w okolicy znajdują się zakłady przemysłowe produkujące miody pitne „Apis”.

176 Polski Chmiel, Herbapol, Apis.





**Ilustracja 114.** Zdjęcie lotnicze zabudowy jednorodzinnej z roku 1957 i plan budowy osiedla wielorodzinnego z roku 1967.

Źródło: Wydział Planowania UM w Lublinie

### Okres rozwoju i schyłku PRL (lata 70. i 80. XX wieku)

W ramach opracowanego<sup>177</sup> w grudniu 1971 roku raportu [207], stan zabudowy jednorodzinnej Wrotkowa oszacowano na 60 gospodarstw. Na lata 1976–80 przewidziano zagęszczenie zabudowy o 30 działek, a perspektywicznie o kolejne 30, tym samym podwajając zagęszczenie zabudowy. Dokument jako pierwszy sprecyzował również plan przekształcenia zabudowy typu rolniczego pod zabudowę jednorodziną, funkcjonującą w ramach osiedla wielorodzinnego, korzystającą ze wspólnego uzbrojenia technicznego i zaplecza

<sup>177</sup> Opracowany przez komisję w składzie: T. Chmielewski, B. Andrzejewska, J. Biernacki, St. Kaczorowski, J. Mazur, A. Połeczki, St. Pasek, St. Sieminow, Z. Wośko.

usługowo-administracyjnego. Tym sposobem przewidziano uzysk ok. 50 działek pod nową zabudowę jednorodzinną.

W kolejnych dekadach znaczenie funkcji rolniczej badanego terenu stopniowo malało. Zabudowę zagrodową stopniowo zaczęły wypierać domy budowane przez pracowników przemysłowych, rolników nieuprawiających już ziemi i kolejarzy. Z dniem 10 listopada 1977 roku, na mocy decyzji Prezydenta Miasta Lublina [175] dokonano wywłaszczenia terenów rolniczych na wschód od ul. Romera/Nałkowskich na cele publiczne<sup>178</sup>. Na dawnych terenach rolniczych zaplanowano powstanie osiedla budynków wielorodzinnych. Zaplanowano wtórną parcelację gospodarstw rolnych na działki budowlane pod nowe domy. Zabudowę wiejską o układzie jednorzędowym podzielono tak, iż powstał układ dwu-, a miejscami trzyczęściowy, w ramach tego samego pasa terenu, pomiędzy drogą (ob. ul. Romera/Nałkowskich) a rzeką Bystrzycą. Poprzez podział gospodarstw na dwie lub trzy części powstały niewielkie parcele od 350 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup> zabudowywane sukcesywnie obiektami o wyrazie architektonicznym typowym dla okresu PRL, co przyczyniło się ostatecznie do zmiany charakteru osiedla domów jednorodzinnych z rolniczego na miejski. Badane osiedle, poza szkołą, nie miało zaplecza usługowego ani innych funkcji ogólnomiejskich. Znajdowały się tam prywatne zakłady i drobne sklepy<sup>179</sup>. Dopiero po realizacji budynków wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi usługami, osiedle domów jednorodzinnych uniezależniło się od usług zlokalizowanych w dalszych częściach miasta. Początkowo nie planowano poszerzenia granic osiedla domów, a jedynie dodatkowe zagęszczenie zabudowy na terenie już funkcjonującym. Dopiero plan miejscowy z 1986 roku zakładał rozwój zabudowy jednorodzinnej w kierunku południowym, wcześniej przeznaczonym na tereny rekreacyjne.

#### 4.9.3. Architektura

Historycznie dominującym typem architektury na badanym obszarze były domy wiejskie, drewniane, kryte strzechą bądź murowane z kamienia wapiennego lub cegły pełnej. Budynki ustawione były kalenicowo do drogi. Zwykle towarzyszyły im obiekty gospodarcze, typowe dla dominującej funkcji rolniczej.

---

178 Zgodnie z art. 1, 2, 15 ustawy z dn. 12 marca 1958 o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. Należy wspomnieć, iż obecnie procedowane są postępowania zwrotne terenów wywłaszczonych bądź wypłacenie rekompensat właścicielom lub ich spadkobiercom – zgodnie z wywiadem przeprowadzonym z radnym i mieszkańcem dzielnicy Czesławem Mendykowskim.

179 M.in. u Nabita i u Wójcików – zgodnie z wywiadem przeprowadzonym z radnym i mieszkańcem dzielnicy Czesławem Mendykowskim.





**Ilustracja 115.** Przedwojenna zabudowa Wrotkowa, ulica Nałkowskich w okresie międzywojennym.  
Źródło: Ośrodek „Brama Grodzka – Teatr NN”



**Ilustracja 116.** Pozostałości dawnej zabudowy wiejskiej, przy  
ul. Nałkowskich 215A i ul. Nałkowskich 237D w Lublinie.  
Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

Najbardziej charakterystycznym rodzajem architektury jednorodzinnej dla Wrotkowa są budynki typowe dla okresu PRL. Obiekty realizowane w latach 70–80. XX wieku zdecydowanie przeważają w przestrzeni osiedla i są również najbardziej wyeksponowane widokowo ze względu na położenie wzdłuż głównej drogi, a także ze względu na to, że są co najmniej o kondygnację wyższe niż obiekty dawnej zabudowy zagrodowej i budynki współczesne. Przeważnie są to obiekty trzykondygnacyjne, z płaskim dachem (lub o nieznacznym spadku) i o prostopadłościennym bryle. Występują jako budynki wolnostojące, a także w zabudowie bliźniaczej, w różnych wariantach i o różnych parametrach wielkościowych, jednak zbliżone są do siebie w wyrazie estetycznym (ilustracja 117).



**Ilustracja 117. Zabudowa jednorodzinna z lat 70–80. XX wieku wzdłuż ul. Romera w Lublinie.**

Źródło: fotografia autorska – Michał Dmitruk, 2018

#### 4.9.4. Obraz współczesny. Przeobrażenia

Osiedle domów jednorodzinnych, znajdujące się na terenie dzielnicy Wrotków w Lublinie, jest interesującym przykładem stopniowej urbanizacji terenów wiejskich i metodycznej, zorganizowanej i systemowej zmiany funkcji z rolniczej na mieszkaniową. Na przykładzie znajdującej się tam zabudowy jednorodzinnej można przeanalizować, jakie zmiany dokonały się przy przekształcaniu terenów wiejskich i rolniczych we współczesne osiedle, towarzyszące większemu zespołowi budynków wielorodzinnych. Na przestrzeni lat nastąpiło wiele przeobrażeń, zmieniając diametralnie zarówno plan, architekturę, jak i specyficzny charakter i funkcję dzielnicy. Radykalne decyzje polityczne okresu powojennego miały znaczący wpływ na obecny wygląd tej części Lublina. Wrotków, początkowo podlubelska wieś, stała się ostatecznie osiedlem domów z okresu PRL o zupełnie odmiennym wyrazie architektonicznym. Od lat 70. XX wieku zabudowa jednorodzinna Wrotkowa zaczęła tracić swój siedliskowy charakter na rzecz architektury typowej dla okresu PRL<sup>180</sup>. Tak silny i radykalny proces urbanizacji terenów wiejskich nie miał miejsca w przestrzeni żadnego z pozostałych badanych osiedli. Transformacja ustrojowa z roku 1989 przyniosła kolejne zmiany. W realiach wolnorynkowych dzielnica zaczęła rozwijać się i dogęszczać w sposób nieuporządkowany. Na badanym obszarze realizowane są również współczesne formy architektoniczne. Szczególnie wyraźne jest to w południowej części osiedla. Architektura realizowana współcześnie w dzielnicy Wrotków odbiega swoją stylistyką od budynków z okresu PRL, przyjmując formy bardziej tradycyjne. Zwykle są to budynki jedno- lub dwukondygnacyjne, z użytkowym poddaszem i dwu- lub wielospadowymi dachami. Osiedle domów zintegrowane jest w sposób funkcjonalny, techniczny i komunikacyjny z większym, sąsiednim osiedlem zabudowy wielorodzinnej. W przestrzeni osiedla domów jednorodzinnych brak jest odpowiednich funkcji i elementów, pozwalających mu funkcjonować samodzielnie.

Ze względu na naturalną barierę w postaci rzeki Bystrzycy z zachodniej strony i realizowane budynki wielorodzinne od wschodniej, osiedle rozwija się jedynie wąskim pasem

<sup>180</sup> Budynki z katalogu domów typowych, „kostka polska”.



w kierunku południowym bądź dogęszczana jest istniejąca zabudowa lub zastępowana dawna zabudowa zagrodowa. Należy również wspomnieć, że w decyzjach o warunkach zabudowy, wydawanych dla domów jednorodzinnych planowanych do budowy na badanym obszarze, nakładany jest obecnie obowiązek rozbiórki zabudowy siedliskowej przy budowie nowego domu. Oznacza to, że dawny charakter miejsca ma zostać utracony na rzecz współczesnego osiedla domów. W przestrzeni osiedla jednorodzinne funkcjonowały i funkcjonują do dziś pojedyncze sklepy i zakłady usługowe, jednak większość z nich znalazła swoje miejsce w dzielnicowym centrum. Jako tereny rekreacyjne, służące zarówno miastu, jak i badanemu osiedlu, przeznaczono obszar wokół Zalewu Zembrzyckiego, powstałego w 1974 roku, Robotnicze Ogródki Działkowe po zachodniej stronie rzeki Bystrzycy oraz otwartą w pierwszej dekadzie XXI wieku ścieżkę rowerową i spacerową wiodącą wzdłuż brzegu. Osiedle domów jednorodzinnych tworzy stopniowe przejście pomiędzy masywną architekturą wielkopłytowych pięcio- i dziesięciokondygnacyjnych budynków a terenami rekreacyjnymi, tworząc swoistą strefę buforową i naturalne, stopniowe zmniejszenie skali architektury. Tworzy też wieloplanową sylwetę osiedla, widoczną od strony zachodniej.

W przestrzeni osiedla, w jej północnej części przeważają budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej<sup>181</sup>. W południowej części osiedla, wzdłuż ul. Nałkowskich, aż do Zalewu Zembrzyckiego, można natomiast zaobserwować prawie wyłącznie zabudowę wolnostojącą. Architektura domów jednorodzinnych na terenie dzielnicy Wrotków w dużej mierze nie posiada spójnego charakteru, a estetyka poszczególnych obiektów jest bardzo niejednolita.

## 5. Osiedla Lublina w kontekście wskaźników urbanistycznych

### 5.1. Wprowadzenie

Próba oceny porównawczej przyjętych rozwiązań funkcjonalnych obecnego stanu osiedli, w tym bieżących potrzeb mieszkańców, nie była możliwa jedynie w oparciu na metodzie opisowej, zaprezentowanej w poprzednich częściach pracy. W tym celu konieczne było przeprowadzenie badań analitycznych, opartych na obiektywnych, mierzalnych i porównywalnych danych. Niniejszy rozdział prezentuje analizy porównawcze wskaźników urbanistycznych, pozwalających w sposób bardziej obiektywny ocenić takie cechy badanych struktur, jak: sposób lokalizowania i kształtowania zabudowy, obsługa komunikacyjna, powiązania w skali miasta, nasycenie usługami towarzyszącymi i inne. W analizach wykorzystano materiały kartograficzne, zdjęcia satelitarne, dane z narzędzi nawigacyjnych oraz obserwacji *in situ*.

---

181 W stosunku ok. 58,7% zabudowa wolnostojąca i 43,3% zabudowa bliźniacza, traktując obydwa człony bliźniaka odrębnie.

Analizy materiałów kartograficznych wykonano programem *dejaworks*<sup>182</sup>. Otrzymane dane umożliwiają wzajemne porównanie rozwiązań przyjętych w poszczególnych osiedlach oraz określenie zależności pomiędzy mierzonymi cechami a poziomem zadowolenia mieszkańców.

Badane osiedla podzielono na trzy kategorie. Podział ten wynika z istotnych różnic będących konsekwencją uwarunkowań historycznych, warunków geopolitycznych, gospodarczych, kulturowych, przyjętych rozwiązań urbanistycznych, zmieniających się wyraźnie na przestrzeni lat standardów budownictwa jednorodzinnego, a także technologii wykonania. Podział pomaga również przeanalizować następujące na przestrzeni lat procesy przemian.

**Kategoria I** – Osiedla o rodowodzie sprzed II wojny światowej oraz rozwijające się w latach 50. i 60. XX wieku: Dziesiąta, Kośminek (cz. zachodnia), Osiedle Piastowskie (Rury-LSM), Ponikwoda, TOR (Czechów Pd.) i Wrotków.

**Kategoria II** – Osiedla założone i rozwijane w latach 70. i 80. XX wieku: Kośminek (część wschodnia), Konstantynów, Sławin, Sławinek, Węglin Południowy oraz Węglin Północny (część wschodnia).

**Kategoria III** – Współcześnie rozwijane osiedle (lata 2000–2022): zachodnia część dzielnicy Węglin Północny (osiedle referencyjne dla głównych obiektów badań<sup>183</sup>).

Badania analityczne podzielono na cztery podrozdziały, związane ze sobą tematycznie. W pierwszym z nich (5.2.) zebrano parametry badanych osiedli, takie jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wielkość i kształt kwartałów zabudowy, a także sposób ich skomunikowania. Zbadano również cechy kształtujące charakter architektury i urbanistyki badanych osiedli, jak: typy zabudowy, jej układ i parametry wysokościowe. W drugim podrozdziale (5.3.) analizowano dane dotyczące handlu i usług oraz przestrzeni rekreacyjnych osiedli. Zebrano i porównano dane dotyczące ilości i wielkości placówek handlowych, dostępności do obiektów opieki zdrowotnej oraz obiektów oświaty, a także opisano typ i charakter przestrzeni rekreacyjnych poszczególnych osiedli. W trzecim podrozdziale (5.4.) przeanalizowano zagadnienia dotyczące połączeń komunikacyjnych poszczególnych osiedli. Zebrano i porównano dane dotyczące sieci drogowych, odległości od strefy śródmiejskiej, miejsc postojowych samochodów, ścieżek i stacji rowerowych, dostępu do komunikacji publicznej, a także odległości do najważniejszych węzłów komunikacyjnych miasta. Czwarty podrozdział (5.5.) zawiera analizę atrakcyjności osiedleńczej poszczególnych badanych obszarów. Zebrane dane zawierają badania dotyczące poziomu zadowolenia mieszkańców oraz cen rynkowych nieruchomości.

---

182 Darmowe narzędzie do analizy procentu pokrycia grafiki dostępne na <http://lab.dejaworks.com> – stan na dzień: 15.08.2019.

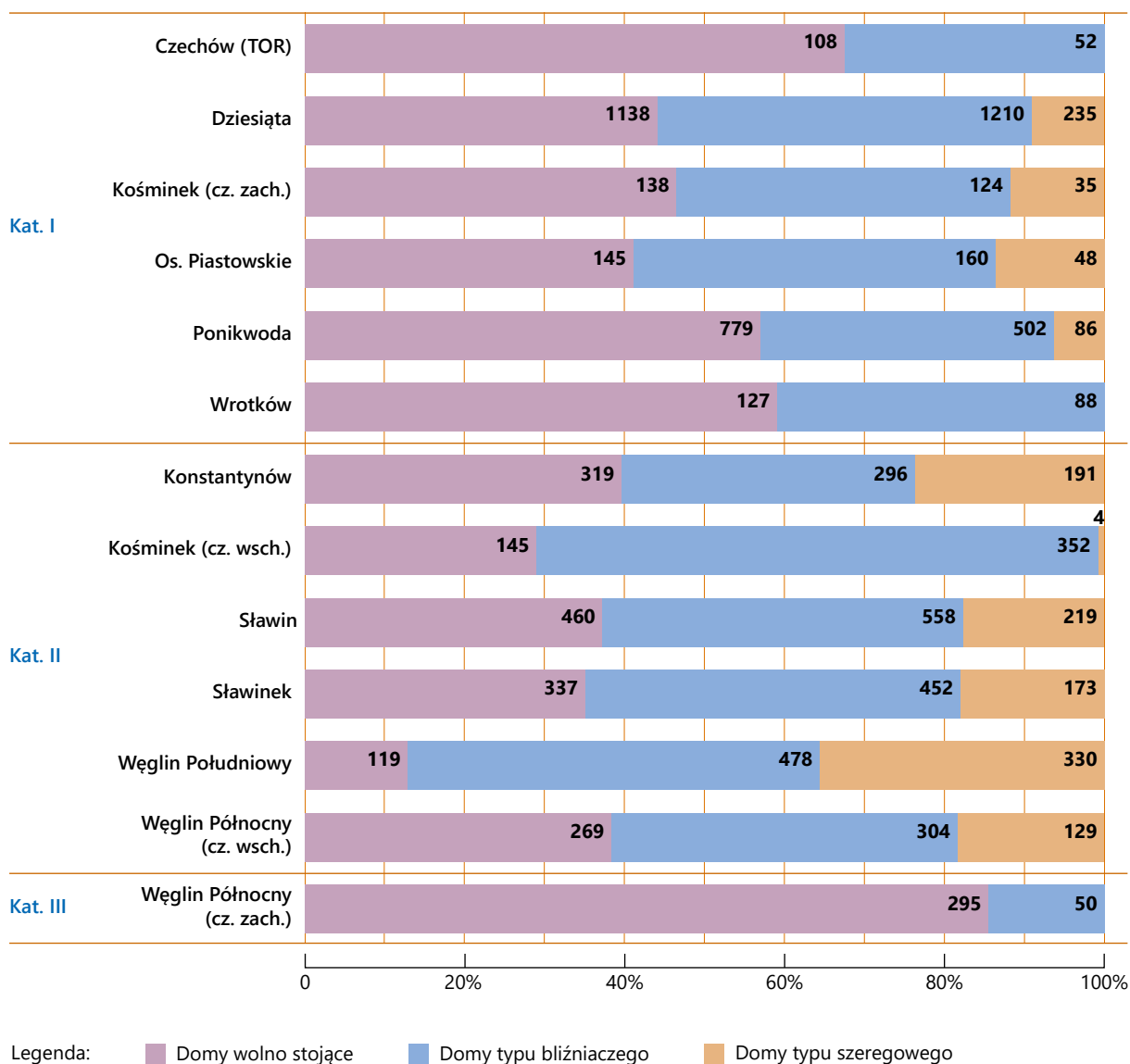
183 Inne obecnie rozwijane lubelskie osiedla zabudowy jednorodzinnej mają charakter w przeważającym stopniu podmiejski, dlatego zostały pominięte w grupie referencyjnej.



## 5.2. Podstawowe wskaźniki urbanistyczne

### 5.2.1. Typy zabudowy jednorodzinnej

Na badanym obszarze zaobserwowano trzy podstawowe typy zabudowy: wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową<sup>184</sup>. Ich proporcjonalny udział w poszczególnych osiedlach prezentuje wykres nr 1.



**Wykres 1. Udział procentowy domów wolnostojących, typu bliźniaczego i szeregowego na terenie badanych osiedli**

Zebrane wartości kształtują się w sposób zbliżony dla osiedli powstałych w okresie PRL, z zauważalną tendencją wzrostową w liczbie zabudowy bliźniaczej i szeregowej nad wolno stojącą w przestrzeni osiedli kategorii II. Z kolei rozwiązania rozwijane obecnie w przestrzeni

<sup>184</sup> Na podstawie *Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych* [wprowadzonej za: 178].

osiedla Węglin Południowy – część zachodnia (kat. III – porównawcza) kształtują się w sposób wyraźnie odmienny. Przeważa tam zabudowa wolnostojąca, z niewielkim odsetkiem domów w typie bliźniaczym. Zauważalny jest zupełny brak zabudowy szeregowej. Średnia liczba poszczególnych typów zabudowy jednorodzinnej w obszarze badanych osiedli (kat. I i II) kształtuje się następująco: 42,3% domy wolnostojące, 44,8% domy w typie bliźniaczym i 12,9% w typie szeregowym. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczącymi mieszkalnictwa jednorodzinnego na terenie Polski, domy wolnostojące stanowią 86,21%, a domy w typie bliźniaczym i szeregowym zaledwie 13,79%<sup>185</sup>, co wyraźnie odbiega od współczynników charakterystycznych dla badanych osiedli<sup>186</sup>.

### 5.2.2. Liczba kondygnacji mieszkalnych

Dane dla analizy liczby kondygnacji nadziemnych budynków jednorodzinnych zebrano na podstawie obserwacji *in situ*. Podkreślić należy specyficzny charakter struktury wysokościowej domów jednorodzinnych na obszarze badanych osiedli. Często domy te mają nieznacznie zagłębioną (ok. 15–30 cm), użytkową suterенę o wysokości kondygnacji 2,20 m. oraz poddasze o zbliżonej wysokości, z dachem o nieznacznym spadku<sup>187</sup>. *De facto* budynki tego typu, poza standardowymi kondygnacjami użytkowymi (o wys. 2,5 m netto), mają dwie kolejne, w równym stopniu użytkowane. Zostały one uwzględnione w zestawieniu, jako istotnie wpływające na wysokość i kubaturę budynków<sup>188</sup>.

Dane przedstawione w ujęciu procentowym widoczne są na wykresie 2. Z wykresu zaobserwować można istotne zwiększenie odsetka wysokich, trzy- i czterokondygnacyjnych domów w przestrzeni osiedli kategorii II. Rozkład procentowy wysokości domów jest jednak zbliżony w przestrzeni badanych osiedli. Wyjątkami są: część zachodnia osiedla w dzielnicy Kośminek z przedwojenną, jednokondygnacyjną zabudową towarzyszącą strefie przemysłowej oraz w typie wiejskim, który to pojawia się również na osiedlu zabudowy jednorodzinnej w dzielnicy Wrotków. Istotną różnicę zaobserwować można jednak pomiędzy osiedlami z okresu PRL, a obecnie realizowanym osiedlem Węglin Północny (część zachodnia). Dominująca większość znajdujących się tam zabudowy jednorodzinnej posiada dwie kondygnacje użytkowe.

---

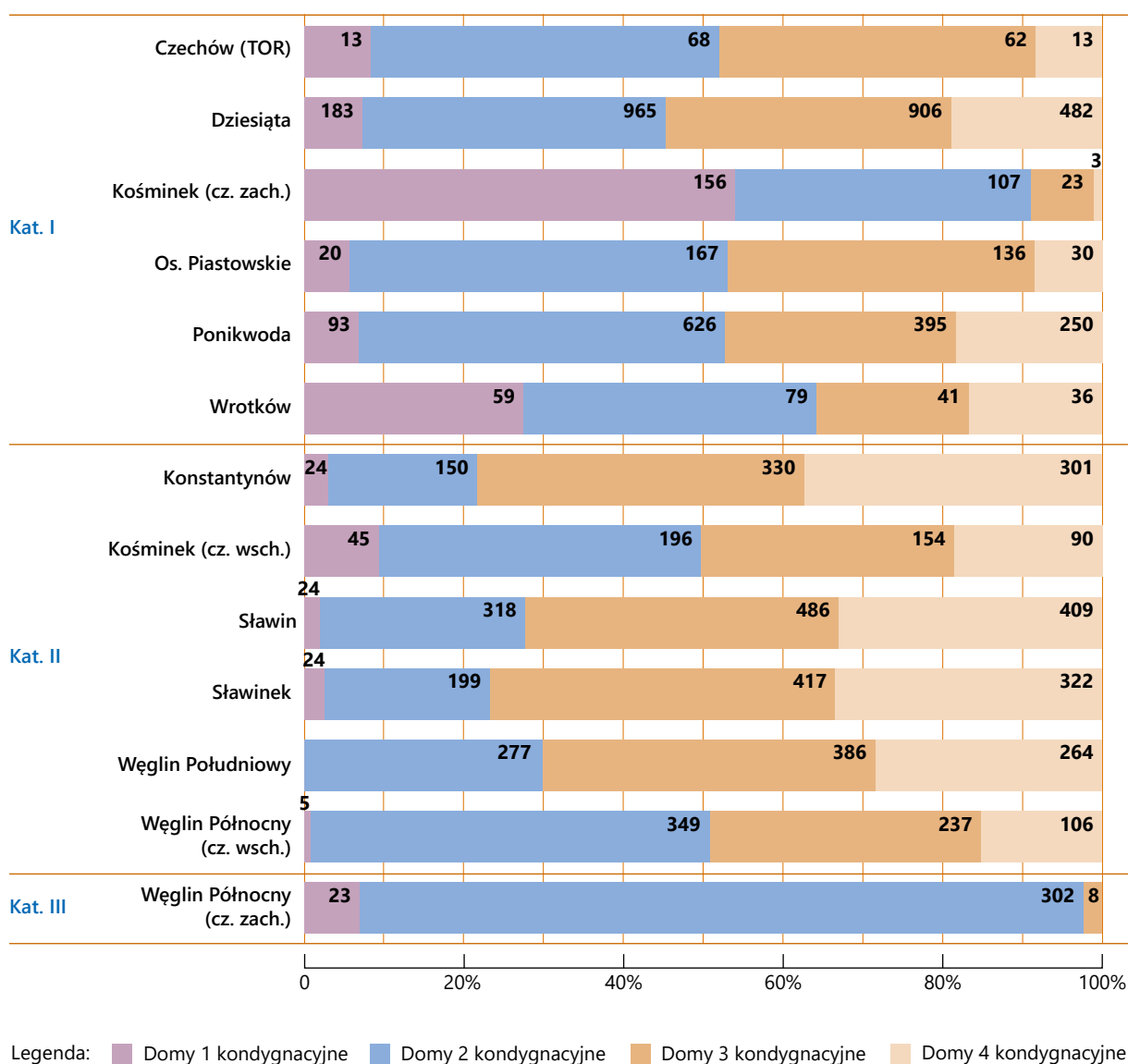
185 Za: „Mocny trend. Polacy przeprowadzają się do domów i szeregowców”, 24.09.2017. Źródło: tvn24.pl, stan na dzień 18.07.2020.

186 Dla porównania, według badań z 2010 roku, przeprowadzonych pośród obywateli Unii Europejskiej zamieszkujących w budynkach jednorodzinnych, 60% mieszkało w domach wolnostojących, a 40% w budynkach typu bliźniaczego lub szeregowego, za: [25, s. 8].

187 Przyczyny stosowania tego typu rozwiązań architektonicznych wyjaśnione zostały w rozdziale 2.3. Typizacja architektury.

188 Niekiedy struktura architektoniczna budynku uniemożliwiała jednoznaczne określenie jego liczby kondygnacji. W tych sytuacjach obiekt pomijano w wykazie. Jest to jednak liczba nieznaczna dla miarodajności prowadzonej statystyki.



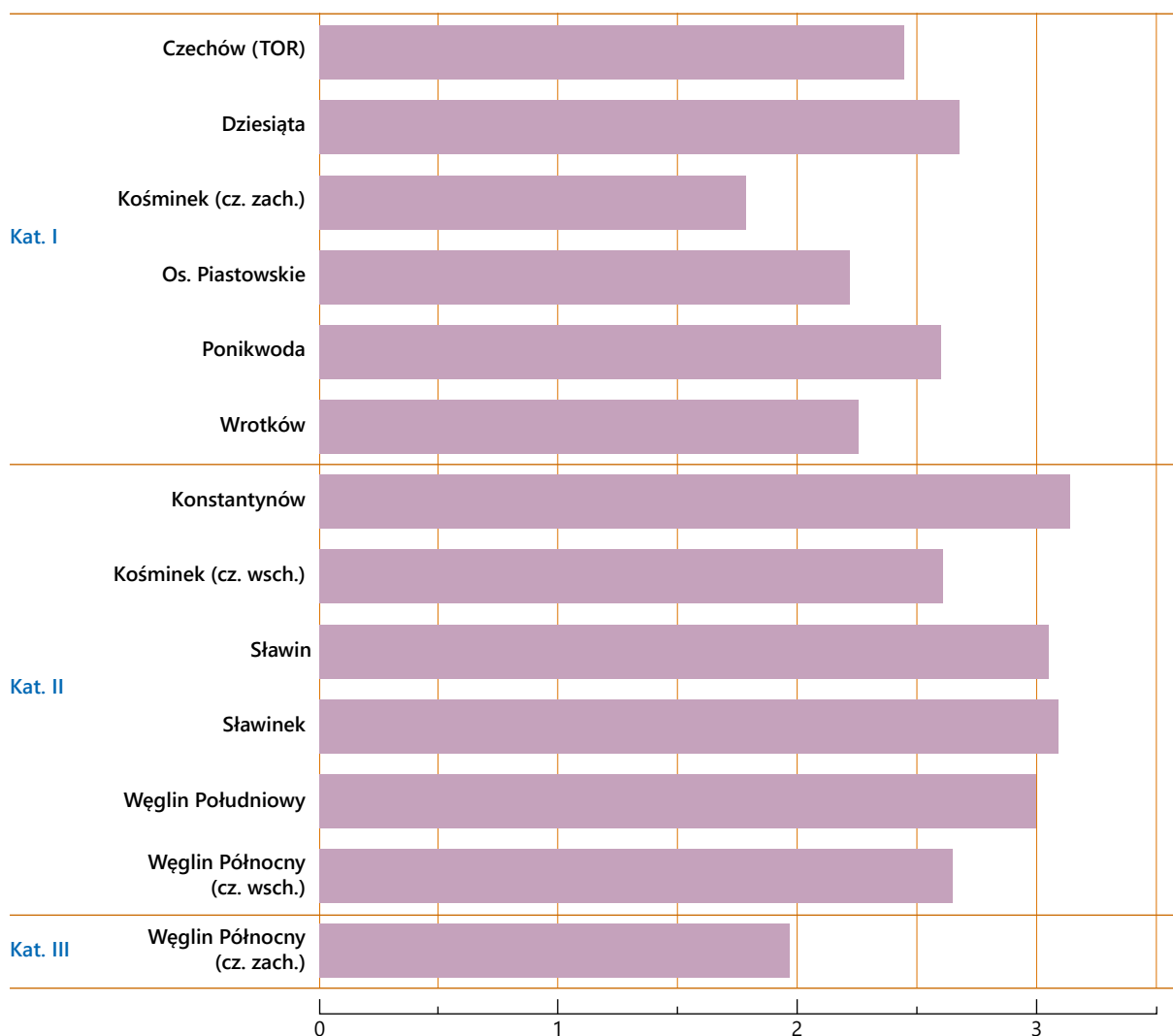


**Wykres 2. Udział procentowy domów o 1, 2, 3 lub 4 kondygnacjach nadziemnych w obszarze badanych osiedli. Dane przedstawione w procentach**

Średnie wartości procentowe dla badanych osiedli (kat. I i II) wynoszą kolejno:

- domy jednokondygnacyjne: 10,6%,
- domy dwukondygnacyjne: 36,2%,
- domy trzykondygnacyjne: 33,4%
- domy czterokondygnacyjne: 19,8%.

W celu czytelnego ukazania średniej liczby kondygnacji w obszarze badanych osiedli obliczono średnią określającą ogólny parametr wysokościowy znajdującej się tam zabudowy. Na wykresie 3 zaobserwować można wyraźnie zwiększającą się średnią wysokość zabudowy w osiedlach kategorii II, względem tych z kategorii I. Wartości średnie zbliżają się do dwóch kondygnacji w kategorii I i III, z kolei oscylują w granicach trzech kondygnacji w kat. II.



Legenda: ■ Uśredniona liczba kondygnacji nadziemnych

**Wykres 3. Uśredniony współczynnik wysokości budynków jednorodzinnych na terenie badanych osiedli**

### 5.2.3. Powierzchnia zabudowy

Badania rozpoczęto od sporządzenia schematów z podziałem terenu osiedli na poszczególne kwartały zabudowy (ilustracja 118). Na ich podstawie zaobserwować można zmieniające się w poszczególnych okresach tendencje w organizowaniu przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną. Osiedla z kategorii pierwszej mają prosty, silnie zgeometryzowany układ sektorów zabudowy, oparty na prostopadłej i równoległej, regularnej siatce ulic. Osiedla z kat. II posiadają w dużej mierze bardziej złożony układ urbanistyczny, dostosowany w większym stopniu do lokalnych uwarunkowań terenowych. Osiedle w zachodniej części Węglina Północnego (kat. III – porównawcza) ma swobodny podział na sektory o istotnie większej powierzchni niż w przypadku przykładów z okresu PRL. Przedstawione na ilustracji 118 schematy przygotowano w celu przeprowadzenia automatycznej analizy powierzchni pokrycia, przy pomocy oprogramowania *dejaworks*. Analiza dostarczy informacji o procencie



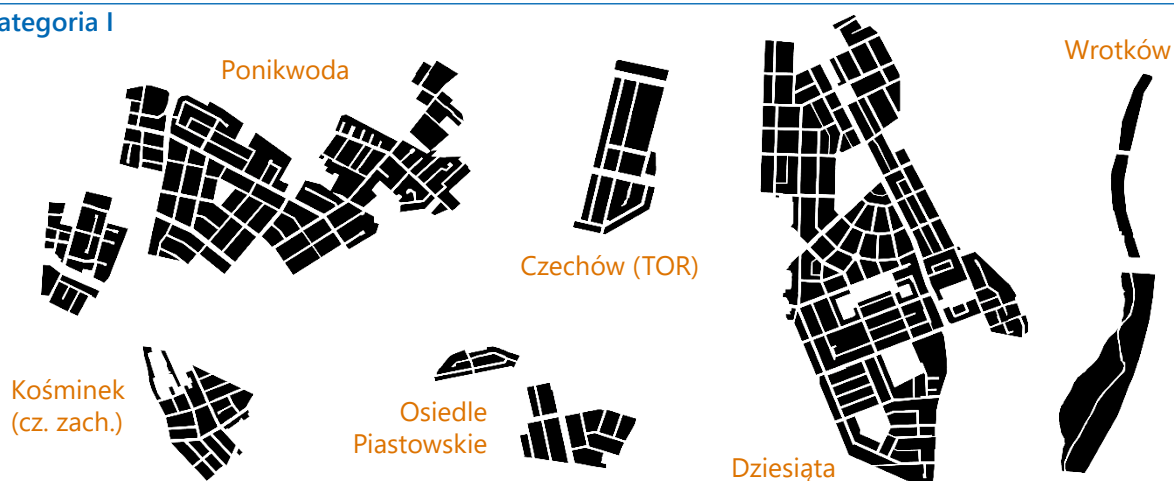
terenu osiedla wyznaczonym pod działki budowlane o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną. Otrzymane dane zestawiono na wykresie 4, ukazującym procent powierzchni osiedla stanowiący prywatne parcele budowlane.

W poszczególnych osiedlach przyjmują one następujące wartości sumaryczne:

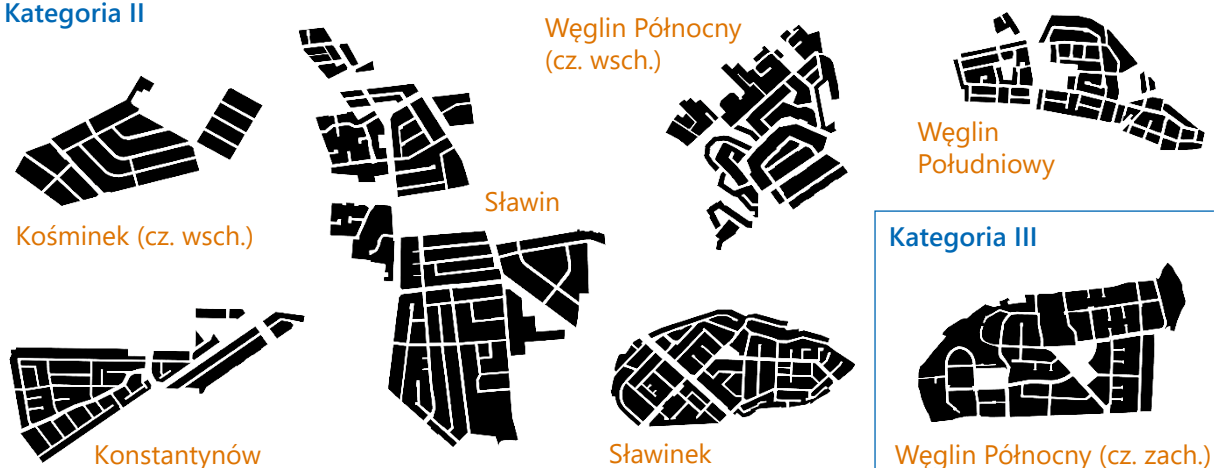
**Tabela 2. Sumaryczna powierzchnia osiedla przeznaczona pod działki budowlane**

| Kat. | Osiedle                       | Sumaryczna powierzchnia osiedla przeznaczona pod działki budowlane (w hektarach) |
|------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| I    | Czechów Południowy (TOR)      | 9,22                                                                             |
|      | Dziesiąta                     | 150,14                                                                           |
|      | Kośminek cz. zachodnia        | 17,12                                                                            |
|      | Osiedle Piastowskie           | 15,65                                                                            |
|      | Ponikwoda                     | 90,37                                                                            |
|      | Wrotków                       | 15,16                                                                            |
| II   | Konstantynów                  | 35,71                                                                            |
|      | Kośminek cz. Wschodnia        | 29,81                                                                            |
|      | Sławin                        | 71,63                                                                            |
|      | Sławinek                      | 47,57                                                                            |
|      | Węglin Południowy             | 33,70                                                                            |
|      | Węglin Północny cz. wschodnia | 32,44                                                                            |
| III  | Węglin Północny cz. zachodnia | 62,08                                                                            |

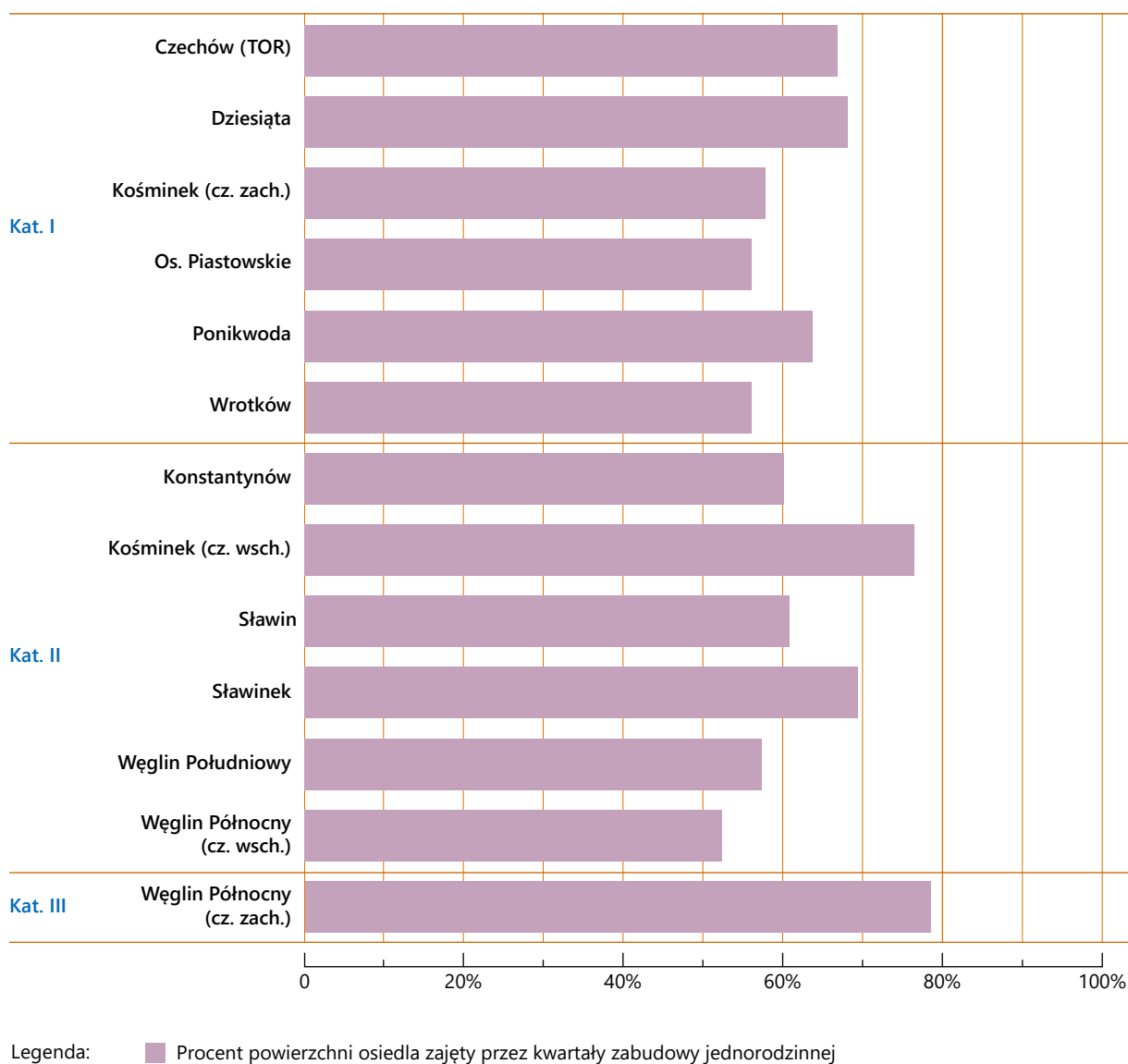
#### Kategoria I



## Kategoria II



**Ilustracja 118.** Schematy poglądowe kwartałów zabudowy jednorodzinnej w badanych osiedlach (wersja miniaturowa). Pliki o odpowiedniej skali i rozdzielczości przygotowane do skanu powierzchni pokrycia aplikacją dejaworks



**Wykres 4.** Procent powierzchni osiedla zajęty przez kwartały zabudowy



Średnia wartość powierzchni osiedli przeznaczonych na kwartały zabudowy jednorodzinnej wynosi 62,52% (dla kat I i II). Zaobserwować można, iż wartości badanego parametru są zbliżone zarówno w osiedlach kat. I, jak i kat. II. Badany wskaźnik jest jednak wyraźnie wyższy w rozwijającym się współcześnie osiedlu z kat. III.

Podobnie jak w przypadku badanych wyżej kwartałów zabudowy, przeprowadzono również analizę powierzchni zabudowy obszaru badanych osiedli netto, rozumianej jako obszar zajęty wyłącznie przez domy jednorodzinne. Parametr ten pomoże określić, jak duży jest procent rozproszenia zabudowy w badanych obszarach. W celu wykonania analiz przy pomocy aplikacji *dejaworks*, przygotowane zostały schematy, jak ten przykładowy, pokazany na ilustracji 119.



**Ilustracja 119.** Przykładowy schemat zabudowy jednorodzinnej w dzielnicy Ponikwoda, przeznaczony do automatycznej analizy powierzchni pokrycia aplikacją *dejaworks*

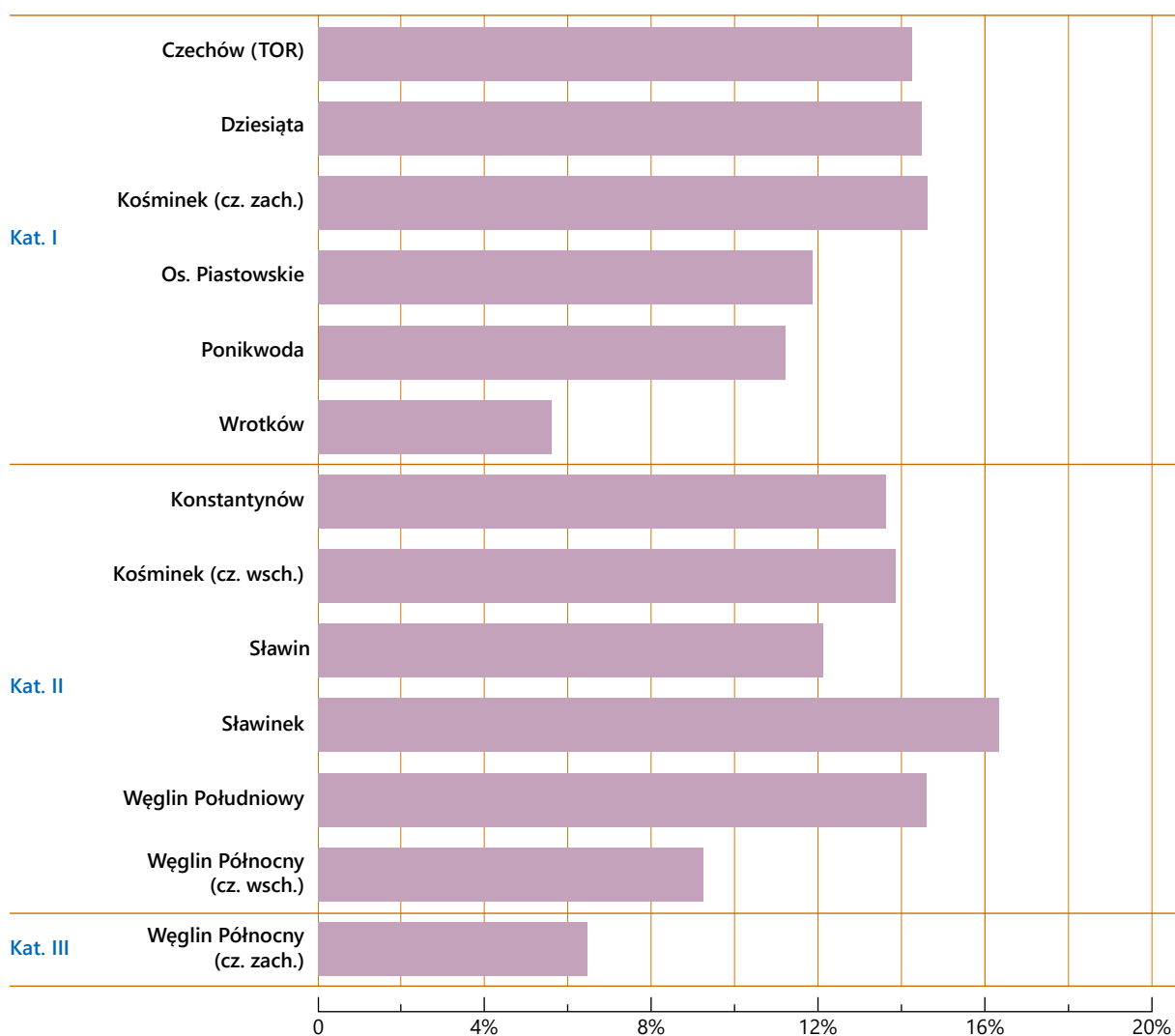
Wyniki pomiarów łącznej powierzchni zabudowy netto dla poszczególnych osiedli zaprezentowano w tabeli 3.

**Tabela 3.** Łączna powierzchnia zabudowy, zajęta wyłącznie przez domy jednorodzinne (netto)

| Kat. | Osiedle                  | Łączna powierzchnia zabudowy, zajęta wyłącznie przez domy jednorodzinne (netto) |            |
|------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| I    | Czechów Południowy (TOR) | 19500 m <sup>2</sup>                                                            | (1,95 ha)  |
|      | Dziesiąta                | 316900 m <sup>2</sup>                                                           | (31,69 ha) |
|      | Kośminek cz. zachodnia   | 43000 m <sup>2</sup>                                                            | (4,30 ha)  |
|      | Osiedle Piastowskie      | 32900 m <sup>2</sup>                                                            | (3,29 ha)  |
|      | Ponikwoda                | 157800 m <sup>2</sup>                                                           | (15,78 ha) |
|      | Wrotków                  | 15100 m <sup>2</sup>                                                            | (1,51 ha)  |

| Kat. | Osiedle                       | Łączna powierzchnia zabudowy, zajęta wyłącznie przez domy jednorodzinne (netto) |            |
|------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| II   | Konstantynów                  | 80400 m <sup>2</sup>                                                            | (8,04 ha)  |
|      | Kośminek cz. wschodnia        | 53600 m <sup>2</sup>                                                            | (5,36 ha)  |
|      | Sławin                        | 141600 m <sup>2</sup>                                                           | (14,16 ha) |
|      | Sławinek                      | 111100 m <sup>2</sup>                                                           | (11,11 ha) |
|      | Węglin Południowy             | 85200 m <sup>2</sup>                                                            | (8,52 ha)  |
|      | Węglin Północny cz. wschodnia | 56800 m <sup>2</sup>                                                            | (5,68 ha)  |
| III  | Węglin Północny cz. zachodnia | 50700 m <sup>2</sup>                                                            | (5,07 ha)  |

Procentowe wartości powierzchni zabudowy netto ujęto na wykresie 5.



Legenda: ■ Procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodzinne

**Wykres 5. Procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodzinne**

Osiedlami najgęściej zabudowanymi domami jednorodzinnymi są: Sławinek, Kośminek, część zachodnia, Dziesiąta oraz Węglin Południowy. Średni procent obszaru osiedla zabudowany domami jednorodzinnymi dla badanych osiedli (kat. I i II) wynosi 12,64%.

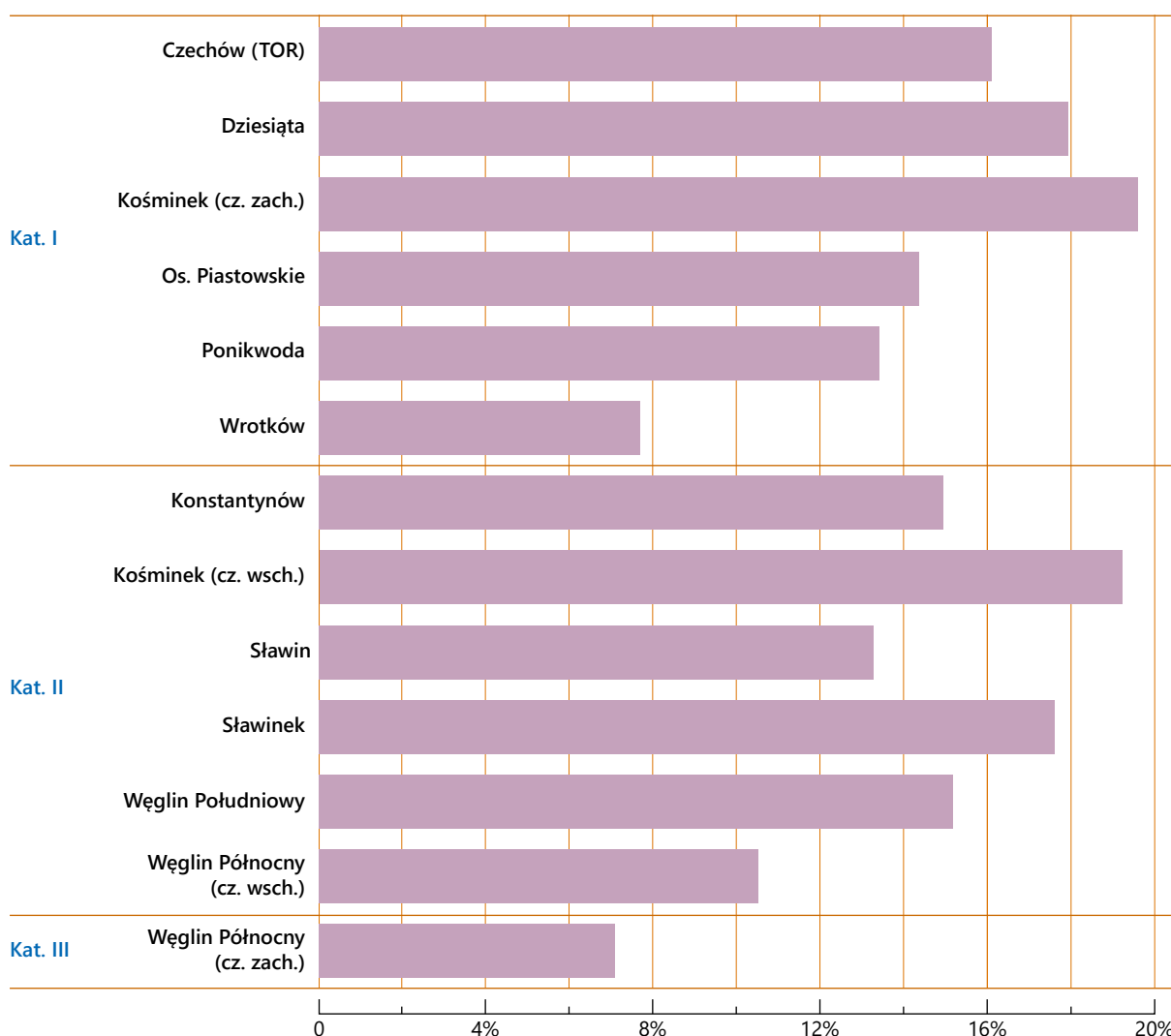
Powierzchnia zajęta wyłącznie przez domy nie dostarcza jednak pełnej informacji o gęstości zabudowy badanych osiedli ogółem. W tym celu przeprowadzono również analizę powierzchni zabudowy brutto, rozumianej jako obszar terenów przeznaczonych pod zabudowę, zajętych przez dowolne obiekty budowlane, w postaci zarówno domów, jak i garaży, pomieszczeń gospodarczych i inwentarskich, przydomowych sklepów, warsztatów itp. (tabela 4 oraz wykres 6). Parametr powierzchni zabudowy brutto informuje w rzeczywistości, jak gęsto zagospodarowany jest badany obszar.

**Tabela 4. Łączna powierzchnia zabudowy, zajęta przez wszystkie obiekty budowlane na terenie osiedli (brutto)**

| Kat. | Osiedle                       | łączna powierzchnia zabudowy, zajęta przez wszystkie obiekty budowlane na terenie osiedli (brutto) |            |
|------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| I    | Czechów Południowy (TOR)      | 22100 m <sup>2</sup>                                                                               | (2,21 ha)  |
|      | Dziesiąta                     | 392400 m <sup>2</sup>                                                                              | (39,24 ha) |
|      | Kośminek cz. zachodnia        | 57600 m <sup>2</sup>                                                                               | (5,76 ha)  |
|      | Osiedle Piastowskie           | 39900 m <sup>2</sup>                                                                               | (3,99 ha)  |
|      | Ponikwoda                     | 188800 m <sup>2</sup>                                                                              | (18,88 ha) |
|      | Wrotków                       | 20700 m <sup>2</sup>                                                                               | (2,07 ha)  |
| II   | Konstantynów                  | 88200 m <sup>2</sup>                                                                               | (8,82 ha)  |
|      | Kośminek cz. wschodnia        | 74300 m <sup>2</sup>                                                                               | (7,43 ha)  |
|      | Sławin                        | 155100 m <sup>2</sup>                                                                              | (15,51 ha) |
|      | Sławinek                      | 119900 m <sup>2</sup>                                                                              | (11,99 ha) |
|      | Węglin Południowy             | 88600 m <sup>2</sup>                                                                               | (8,86 ha)  |
|      | Węglin Północny cz. wschodnia | 64600 m <sup>2</sup>                                                                               | (6,46 ha)  |
| III  | Węglin Północny cz. zachodnia | 55600 m <sup>2</sup>                                                                               | (5,56 ha)  |

Średni odsetek powierzchni zabudowy osiedli brutto, względem obszaru całego osiedla wynosi 14,98% (dla kat. I i II). Wyraźnie intensywniej zabudowany jest obszar terenu osiedli w dzielnicy Kośminek. Z kolei osiedle z kat. III (porównawczej) posiada wyraźnie więcej terenu wolnego od zabudowy.



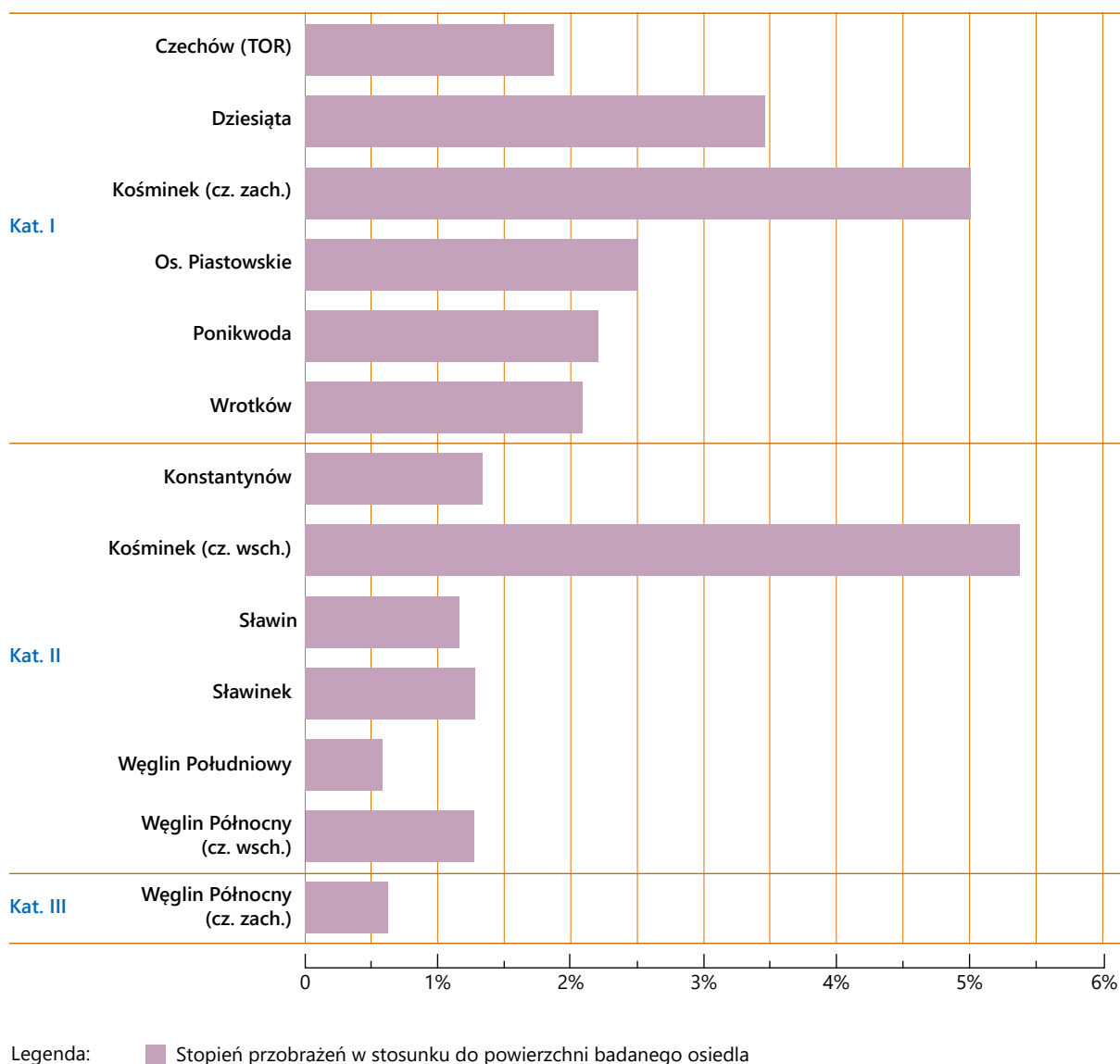


Legenda: ■ Procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodzinne i obiekty im towarzyszące

**Wykres 6. Procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodzinne i obiekty im towarzyszące**

Obiekty użytkowe, zawarte w zmierzonej powierzchni zabudowy brutto, w dużej mierze powstały w wyniku pojawiających się indywidualnych potrzeb mieszkańców na dodatkową przestrzeń składową, miejsce postojowe lub lokal przeznaczony na prywatny biznes. Większość z tych obiektów zrealizowana została w późniejszych latach, poza pierwotnym planem zabudowy, skupionym na obiektach mieszkalnych. Z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, iż różnica pomiędzy powierzchnią zabudowy netto a brutto, jest w stanie określić przybliżony stopień przeobrażeń (dogęszczeń zabudowy) pojawiających się na przestrzeni lat (wykres 7). Wartość ta ma charakter poglądowy, gdyż nie uwzględnia ona obiektów będących od początku integralną częścią poszczególnych założeń budowlanych, ani też dogęszczeń w postaci lokalizacji nowych domów mieszkalnych<sup>189</sup>.

<sup>189</sup> Np. pomiędzy obiektami typu bliźniaczego, tworząc ostatecznie szereg.



**Wykres 7. Przybliżony stopień przekształceń (rozbudowa, dobudowa, budowa) w stosunku do powierzchni badanego osiedla (wartości procentowe)**

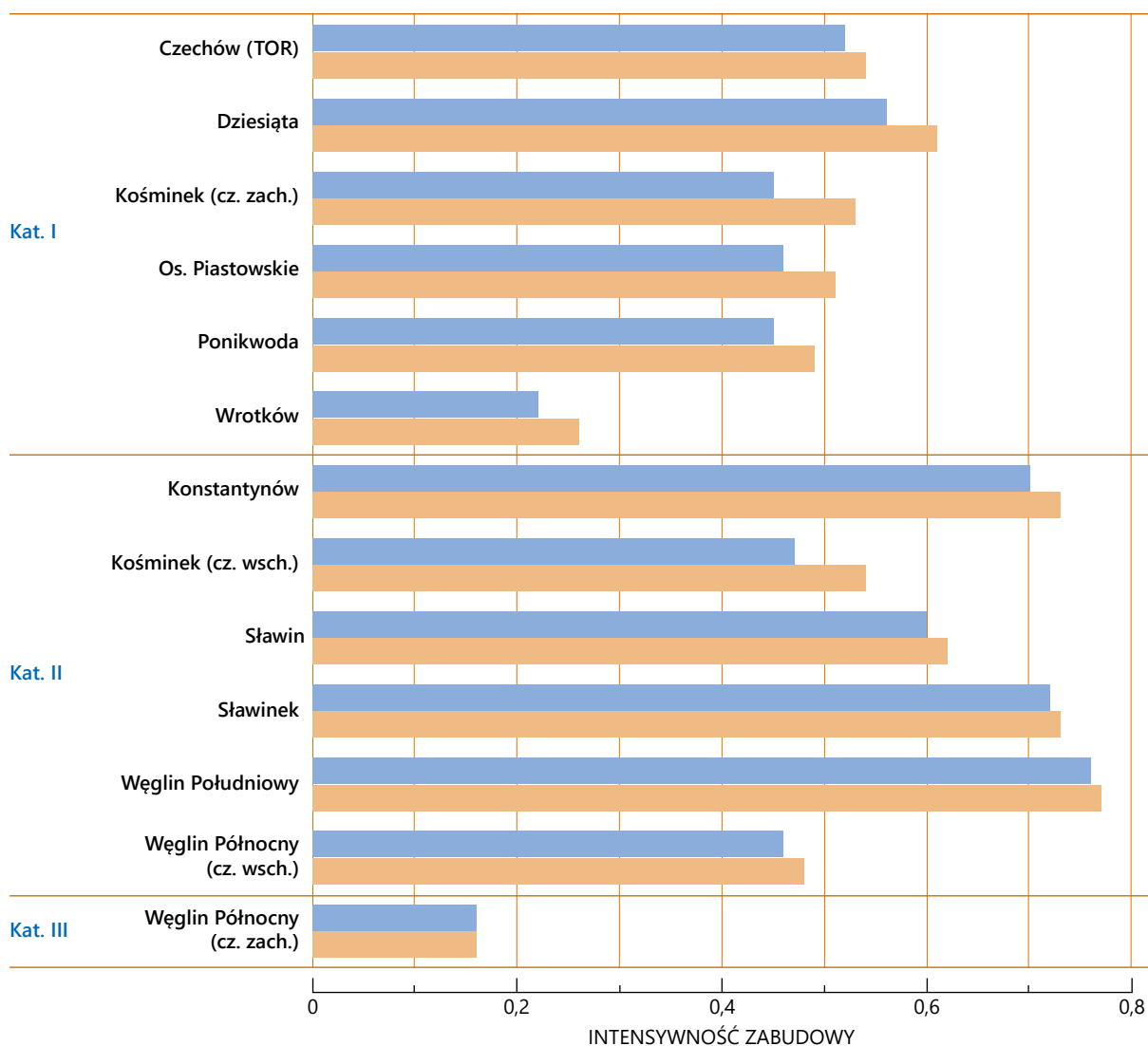
Z wykresu zaobserwować można wyraźnie wyższy stopień przekształceń na terenie osiedli z kategorii I. Z kolei we współcześnie realizowanym osiedlu z kategorii III – porównawczej, dodatkowe obiekty poza budynkiem mieszkalnym występują w bardzo niewielkim zakresie.

#### 5.2.4. Intensywność zabudowy

Na podstawie zebranych powyżej danych odnoszących się do liczby kondygnacji i powierzchni zabudowy (netto i brutto) oraz arealu zajmowanego przez sektory przeznaczone pod indywidualne działki budowlane określono intensywność zabudowy badanych osiedli. Obliczono ją zarówno jako wskaźnik netto dotyczący samych domów, jak i wartość brutto ujmując zarówno domy, jak i towarzyszącą im zabudowę gospodarczą. Wartości średnie intensywności zabudowy w przestrzeni badanych osiedli kształtują się w sposób następujący:

- dla kategorii I wynoszą 0,44 netto i 0,49 brutto,
- dla kategorii II wynoszą 0,62 netto i 0,64 brutto,
- dla kategorii III wynoszą 0,16 netto i 0,16 brutto.

Zauważyć można, że wyraźnie największą średnią intensywnością zabudowy charakteryzują się osiedla kategorii II (25% netto i 45% brutto więcej niż kategorii I). Z kolei realizowane współcześnie osiedle kategorii III ma niemalże 4-krotnie niższą intensywność zabudowy niż osiedla z kategorii II.



Legenda: ■ Netto ■ Brutto

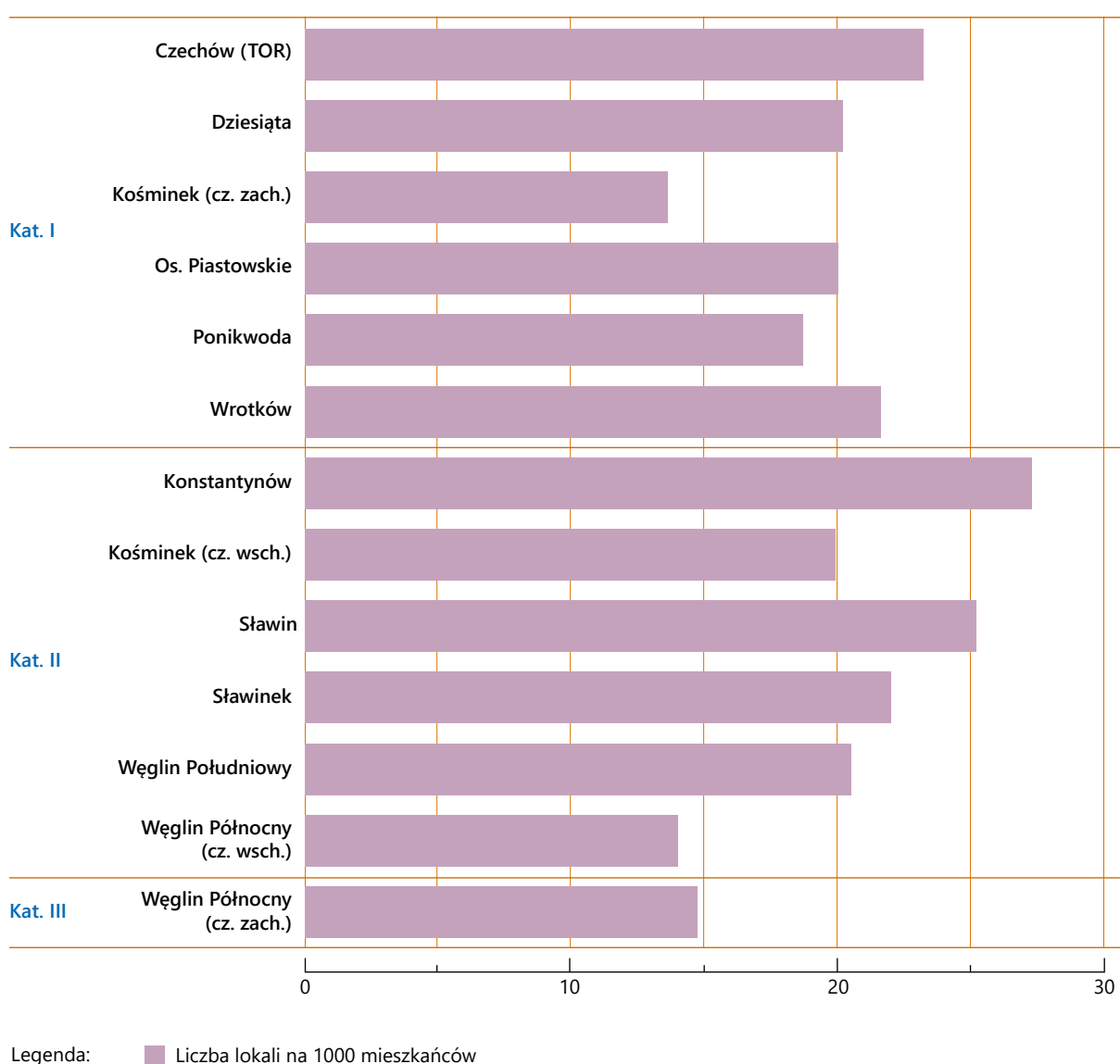
**Wykres 8. Współczynnik intensywności zabudowy w obszarze badanych osiedli**



## 5.3. Analiza zaplecza usługowo-handlowego i przestrzeni rekreacyjnych osiedli

### 5.3.1. Handel i usługi drobne

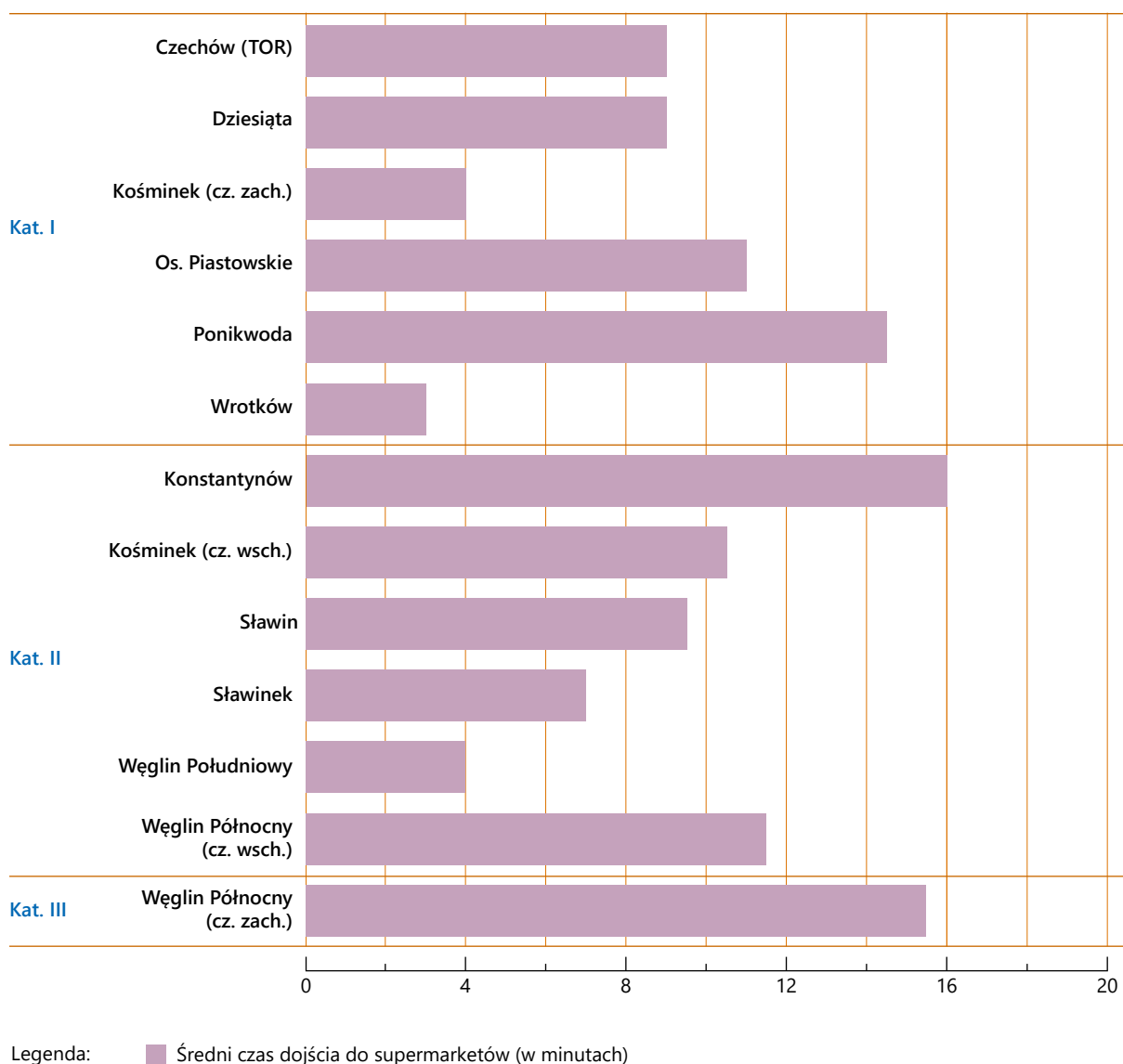
Przeprowadzono badania *in situ*, określające nasycenie przestrzeni osiedlowej drobnymi lokalami usługowymi, gabinetami, osiedlowymi sklepami, zakładami i warsztatami, zlokalizowanymi w obrębie domu jednorodzinnego bądź w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Uzyskane dane przeliczono na liczbę mieszkańców osiedla w celu uzyskania płaszczyzny porównawczej i zestawiono na wykresie 9.



**Wykres 9. Odsetek prywatnych lokali usługowo-handlowych zlokalizowanych w domach indywidualnych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, na 1000 mieszkańców**

Z wykresu zaobserwować można nieznaczną tendencję wzrostu zagęszczenia prywatnych usług w ramach domów jednorodzinnych w osiedlach z kategorii II w stosunku do tych z kategorii I. Zauważalna jest różnica w nasyceniu prywatnymi usługami osiedla z III kategorii, rozwijającego się współcześnie. Współczynnik jest niższy niż w przypadku większości osiedli z okresu PRL. Średnia liczba prywatnych lokali usługowych na 1000 mieszkańców w obszarze badanych osiedli (kat. I i II) wynosi ok. 21.

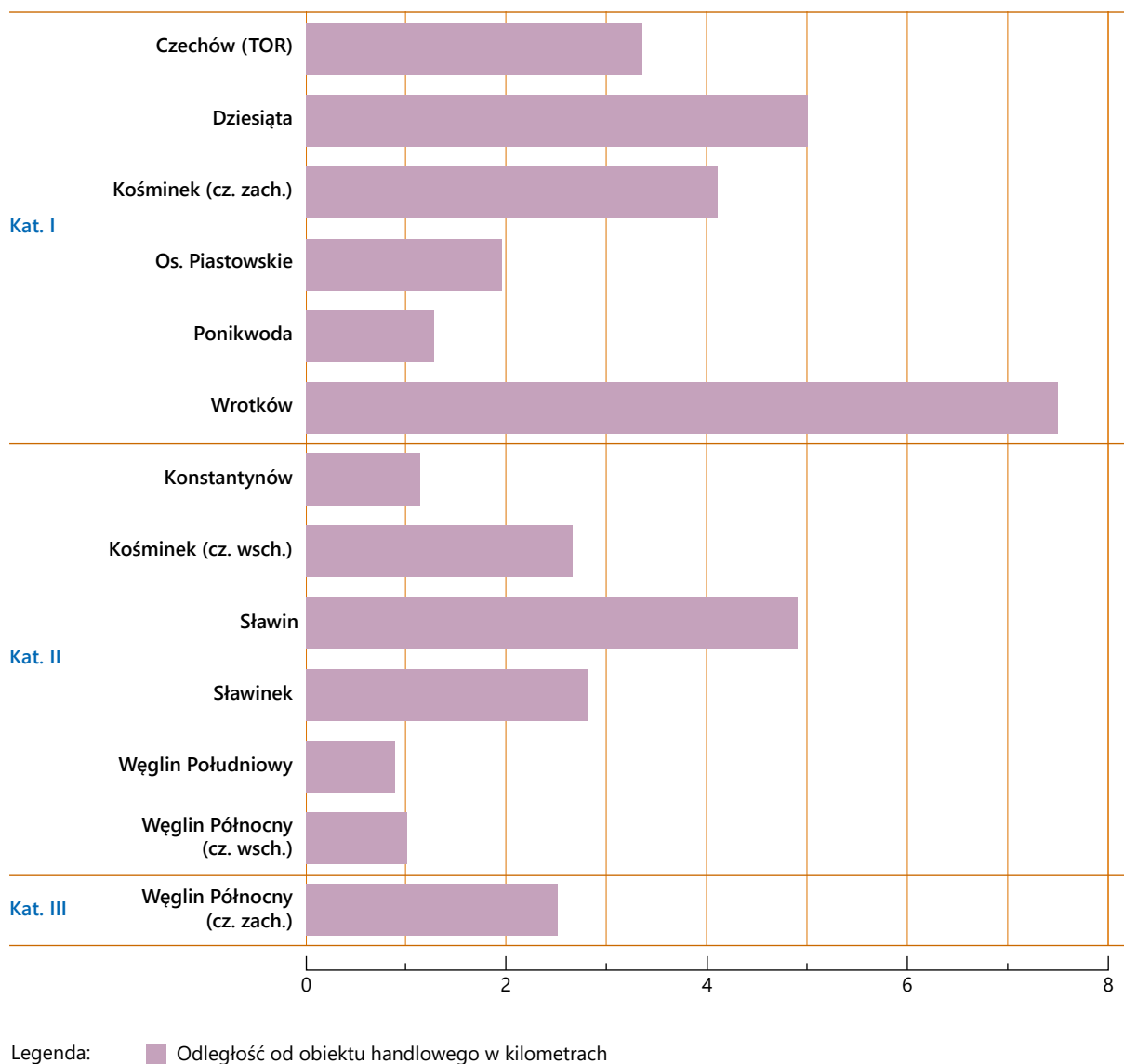
Przeprowadzono również analizę określającą dostępność samoobsługowych marketów spożywczych o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> dla mieszkańców badanych osiedli. Przyjęto tu kryterium średniego czasu dojazdu, zamiast wskaźnika liczby marketów przypadających na 1000 mieszkańców, bardziej odpowiedniego dla badania w skali większych struktur. Czas dojazdu zmierzono dla najbliższej i najdalej położonego domu, następnie uśredniono wynik.



**Wykres 10.** Średni czas dojazdu do samoobsługowych supermarketów o powierzchni pow. 500 m<sup>2</sup>, znajdujących się w obrębie badanego osiedla lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie

Średni czas dojścia dla osiedli kat. I i II wynosi 9 minut. Średnia liczba tego typu obiektów dla badanych osiedli wynosi 3 na 1 km<sup>2</sup> powierzchni.

W związku z ciągle utrzymującą się popularnością wielkopowierzchniowych obiektów handlowych przeprowadzono analizę określającą średnią odległość badanych osiedli od znajdujących się najbliżej nich tego typu obiektów. Odległości zmierzono wzdłuż najkrótszej średniej drogi komunikacji kołowej, mierzonej od najbliższej i najdalej położonego punktu osiedla, wg danych z narzędzia nawigacyjnego Google. Średnia odległość osiedli od wspomnianych obiektów wynosi 3,05 km. Zwrócić należy również uwagę, iż osiedla Kośminek (cz. zachodnia), Piastowskie i Konstantynów znajdują się w zbliżonej odległości do dwóch, a Ponikwoda nawet czterech dużych zespołów handlowych.

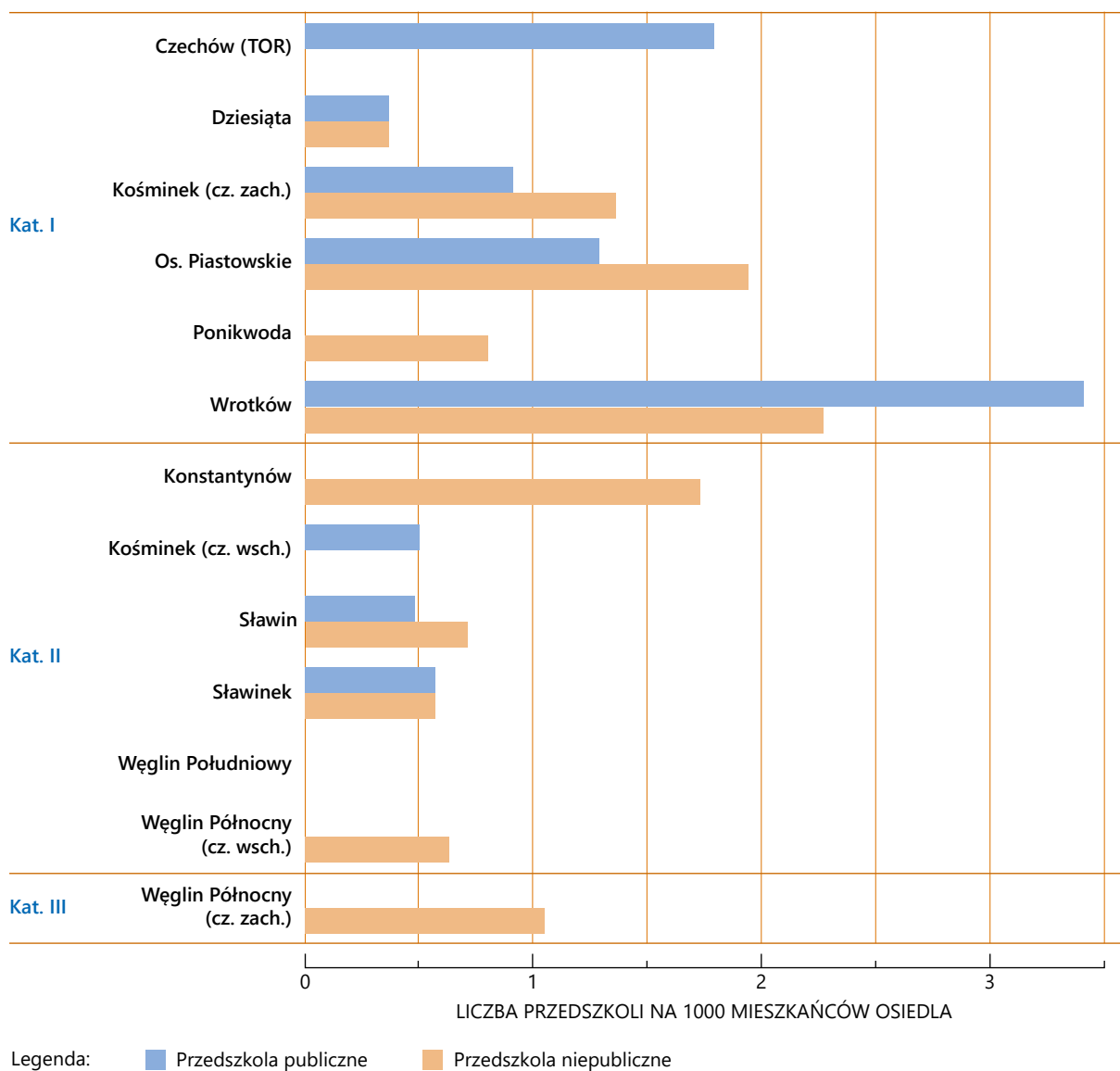


**Wykres 11. Średnia odległość badanego osiedla od najbliższego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego lub galerii handlowej (w km)**



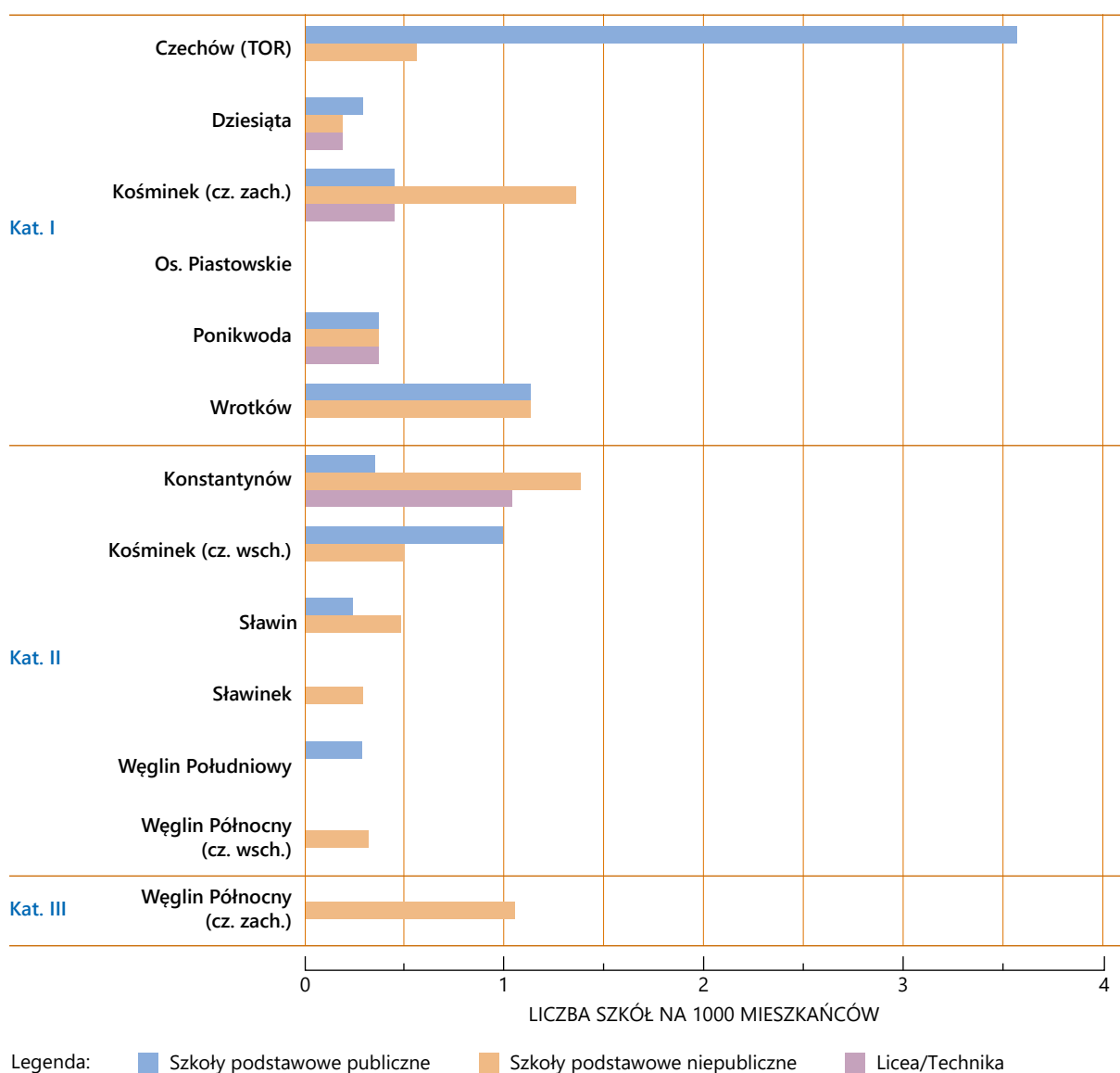
### 5.3.2. Oświata i edukacja

Bazując na informacjach serwisu miejskiego geoportal<sup>190</sup> i weryfikując zawarte tam informacje *in situ*, określono ilość placówek oświatowych przypadających na każdy 1000 mieszkańców badanego osiedla. Zbadano odsetek przedszkoli i szkół podstawowych (publicznych i niepublicznych), a także szkół średnich i techników znajdujących się w obrębie badanego osiedla lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie (nie dalej niż 10 minut pieszo).



**Wykres 12. Odsetek przedszkoli publicznych i niepublicznych na 1000 mieszkańców osiedla**

<sup>190</sup> <https://geoportal.lublin.eu> – stan na dzień 21.08.2021.

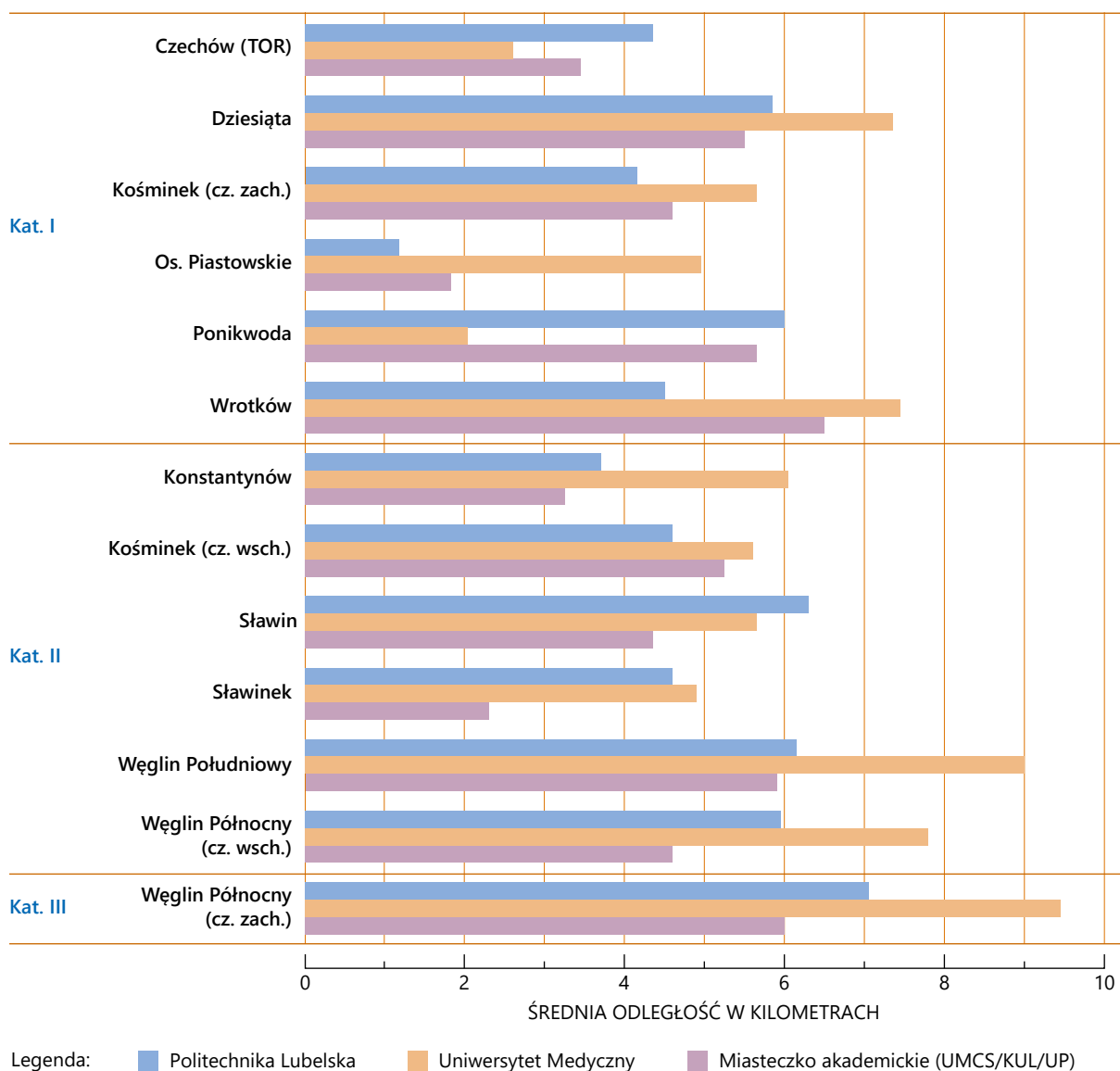


**Wykres 13. Odsetek szkół podstawowych publicznych, niepublicznych i liceów/techników na 1000 mieszkańców osiedla**

Porównując osiedla kategorii I i II, dostrzec można wyraźnie mniejszy odsetek przedszkoli (zarówno publicznych, jak i prywatnych) w tej drugiej grupie – a nawet zupełny ich brak w osiedlach Węglina. Z kolei porównując z osiedlem z kategorii III, można zaobserwować delikatnie większą liczbę niepublicznych przedszkoli i szkół.

Zgodnie z ustaleniami planów rozwojowych Lublina z okresu PRL postulowano utrzymanie funkcji naukowej, związanej ze szkolnictwem wyższym jako wiodącej w mieście. Z tej racji dokonano również pomiarów średniej odległości badanych osiedli od najważniejszych lubelskich uczelni wyższych będących istotnym elementem funkcjonowania miasta. Zmierzono odległość wzdłuż najkrótszej średniej drogi komunikacji kołowej, mierzonej od najbliższej i najdalej położonego punktu osiedla<sup>191</sup>. Dane zestawiono na wykresie nr 14.

<sup>191</sup> Wg danych z narzędzia nawigacyjnego Google.

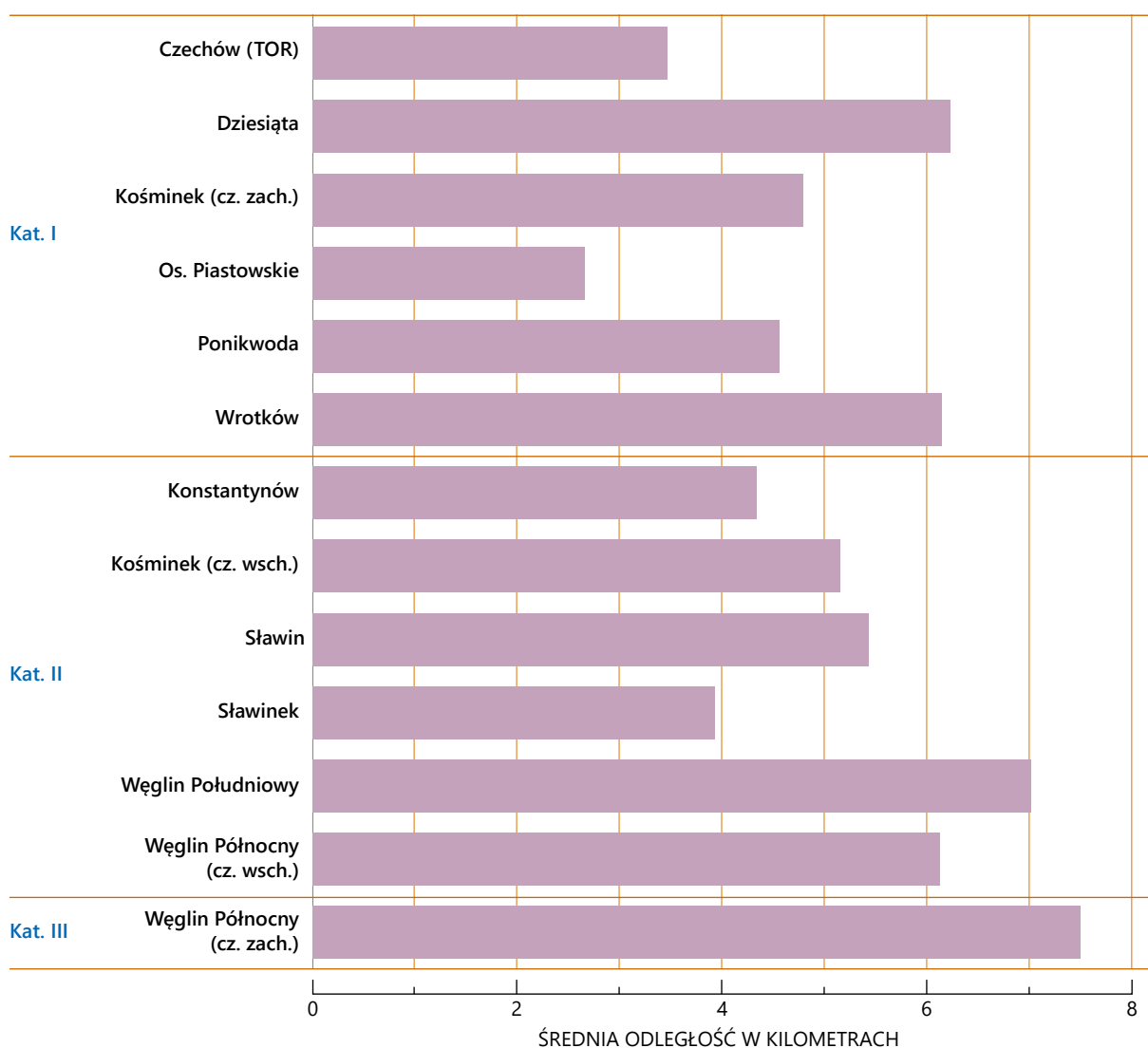


**Wykres 14. Średnia odległość od badanego osiedla do głównych uczelni wyższych Lublina (w km)**

Wyliczono również średnią odległość osiedla do dowolnego uniwersytetu, w celu wytypowania osiedla o najbardziej atrakcyjnym położeniu w stosunku do lubelskich uczelni wyższych. Najniższy współczynnik średnich odległości ma osiedle Piastowskie, które zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch ośrodków uniwersyteckich<sup>192</sup>. Mediana wykazanych niżej średnich odległości wynosi ok. 5 km. Zaobserwować można jedynie dwa osiedla z kategorii II znajdujące się pod medianą, gdzie w kategorii I były to aż cztery osiedla. Osiedle rozwijane wspólnie – Węglin Północny (część zachodnia – kat. III) znajduje się najdalej od uczelni, gdyż położone jest peryferyjnie względem centrum miasta.

<sup>192</sup> Miasteczko akademickie (UMCS, UP, KUL) i kampus Politechniki Lubelskiej.



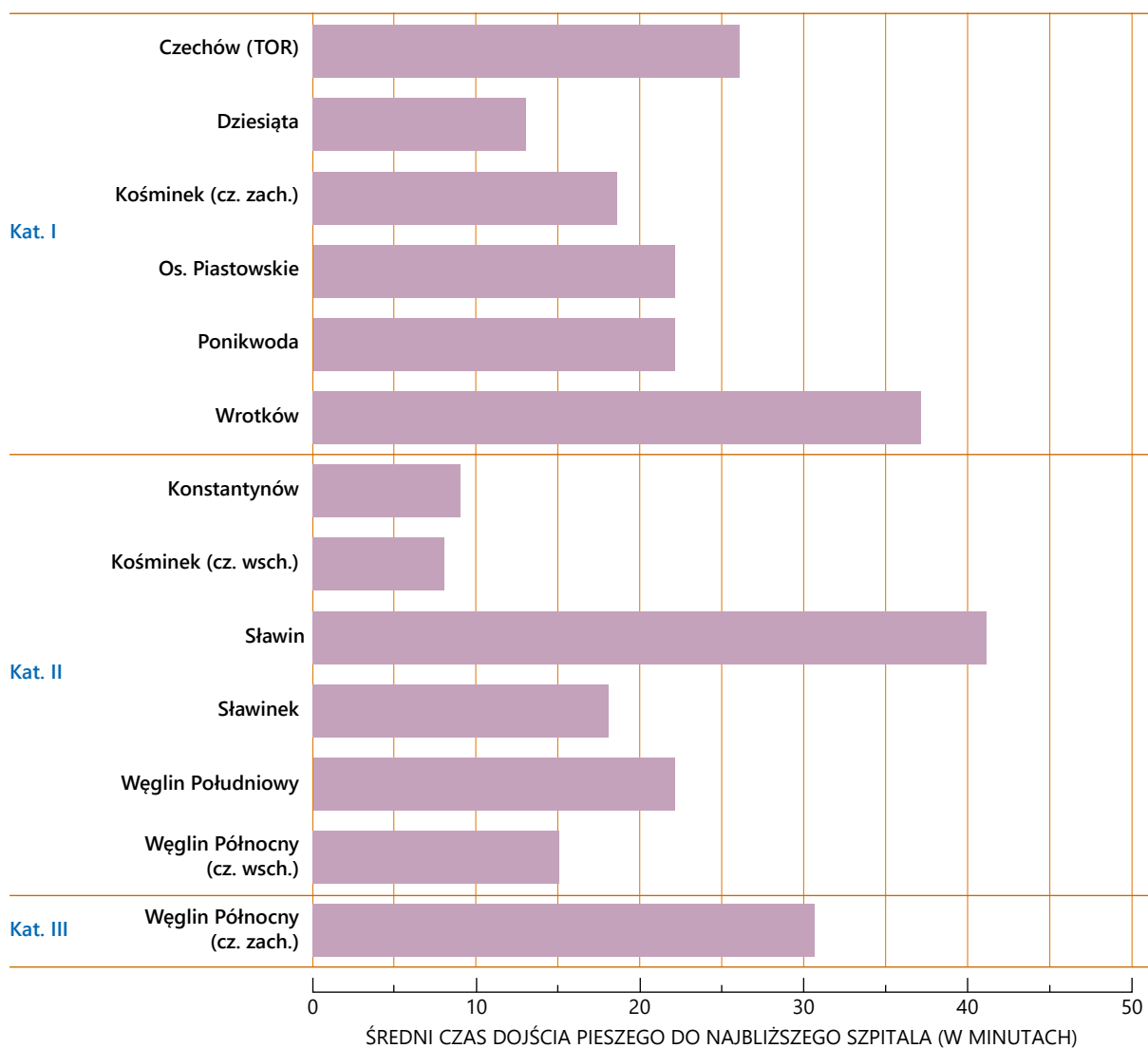


Legenda: ■ Średnia odległość od dowolnej uczelni wyższej

**Wykres 15. Średnia odległość badanego osiedla (w km) od dowolnej lubelskiej uczelni wyższej**

### 5.3.3. Opieka zdrowotna

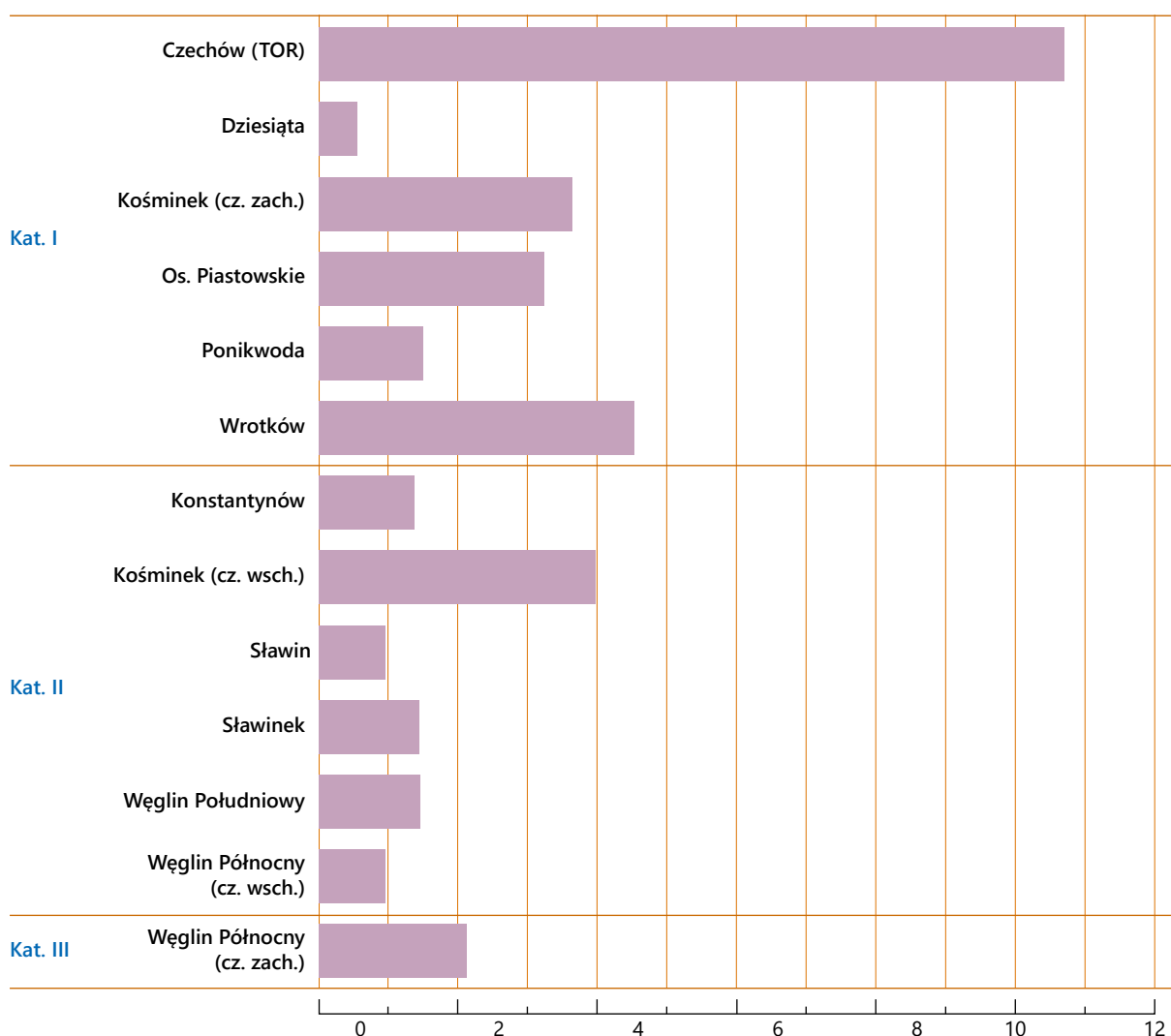
Ważnym aspektem wpływającym na jakość życia jest dostęp do placówek opieki zdrowotnej. Przeanalizowano średni czas dojścia od badanego osiedla do najbliższego szpitala oraz nasycenie placówkami opieki zdrowotnej, a także prywatnymi gabinetami lekarskimi przestrzeni osiedli. Dane dla dwóch ostatnich kategorii przeliczono na 1000 mieszkańców osiedla, w celu uzyskania odpowiedniej płaszczyzny porównawczej. Informacje o lokalizacji poszczególnych placówek zebrano z serwisu [geoportal.lublin.eu](http://geoportal.lublin.eu), zweryfikowano i uzupełniono obserwacjami *in situ*. Dane przedstawione zostały na wykresach: 16, 17 i 18.



Legenda: ■ Średni czas dojścia pieszego do najbliższego szpitala w minutach

**Wykres 16. Średni czas dojścia pieszego do najbliższego szpitala (w minutach)**

Średni czas dojścia pieszego do najbliższego szpitala dla badanych osiedli (kat. I i II) wynosi 21 minut. Zaobserwować można znacznie wydłużony czas dojścia na osiedlach położonych peryferyjnie względem centrum miasta, niezależnie od ich przydzielonej kategorii. Nie widać jednak zależności pomiędzy okresem powstawania osiedli a bliskim sąsiedztwem szpitali.



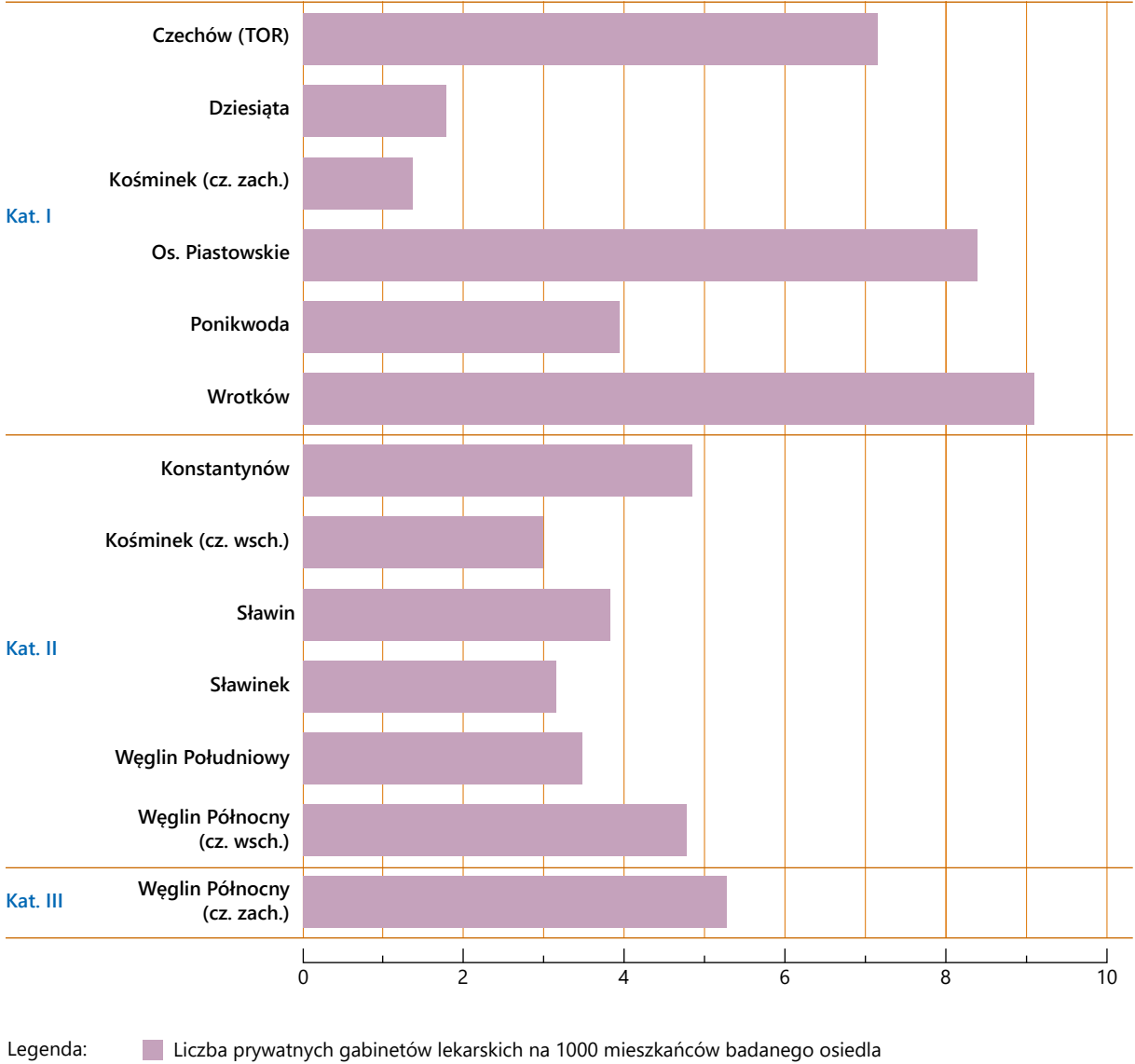
Legenda: ■ Liczba przychodni i poradni medycznych na 1000 mieszkańców badanego osiedla

**Wykres 17. Liczba przychodni i poradni medycznych na 1000 mieszkańców badanego osiedla**

Średni współczynnik nasycenia powierzchni badanych osiedli (kat. I i II) obiektami przychodni i poradni lekarskich wynosi 2,73 na 1000 mieszkańców. Najwyższą wartość badanej cechy uzyskano dla osiedla TOR (Czechów południowy). Średnia wartość parametru jest również nieznacznie wyższa dla pozostałych osiedli kat. I, względem kat. II i III.

Średni współczynnik nasycenia powierzchni badanych osiedli (kat. I i II) prywatnymi gabinetami lekarskimi wynosi 4,56 na 1000 mieszkańców. Najwyższe nasycenie badanej funkcji odnotowano na osiedlach: TOR, Piastowskim i Wrotkowie. Z kolei w przestrzeni dzielnicy Dziesiąta i Kośminek (część zachodnia) zaobserwować można wyraźnie mniejszą liczbę prywatnych gabinetów lekarskich.





**Wykres 18. Liczba prywatnych gabinetów lekarskich na 1000 mieszkańców badanego osiedla**

#### 5.3.4. Tereny zielone i rekreacyjne

Ze względu na trudności związane z określeniem mierzalnych wskaźników dotyczących wielkości, a także często specyficznym położeniem terenów zielonych i rekreacyjnych (m.in. na styku dwóch badanych osiedli lub poza nimi, ale w bliskiej odległości), zdecydowano się na wykonanie analizy jakościowej w formie krótkiej charakterystyki, opartej o badania *in situ* i spostrzeżenia własne. Dane zebrane w formie opisowej w tabeli 5.

Z tabeli można zaobserwować, że takie osiedla jak Sławin, Węglin Południowy, Czechów Południowy, Osiedle Piastowskie czy Wrotków mają liczne udogodnienia związane z zielenią miejską, sportem i rekreacją, zwiększające ich atrakcyjność osiedleńczą. Z kolei wyraźny brak funkcji wypoczynkowej i terenów zielonych obserwowalny jest w przestrzeni osiedli: Dziesiąta, Ponikwoda, Kośminek, Węglin Północny i Konstantynów.

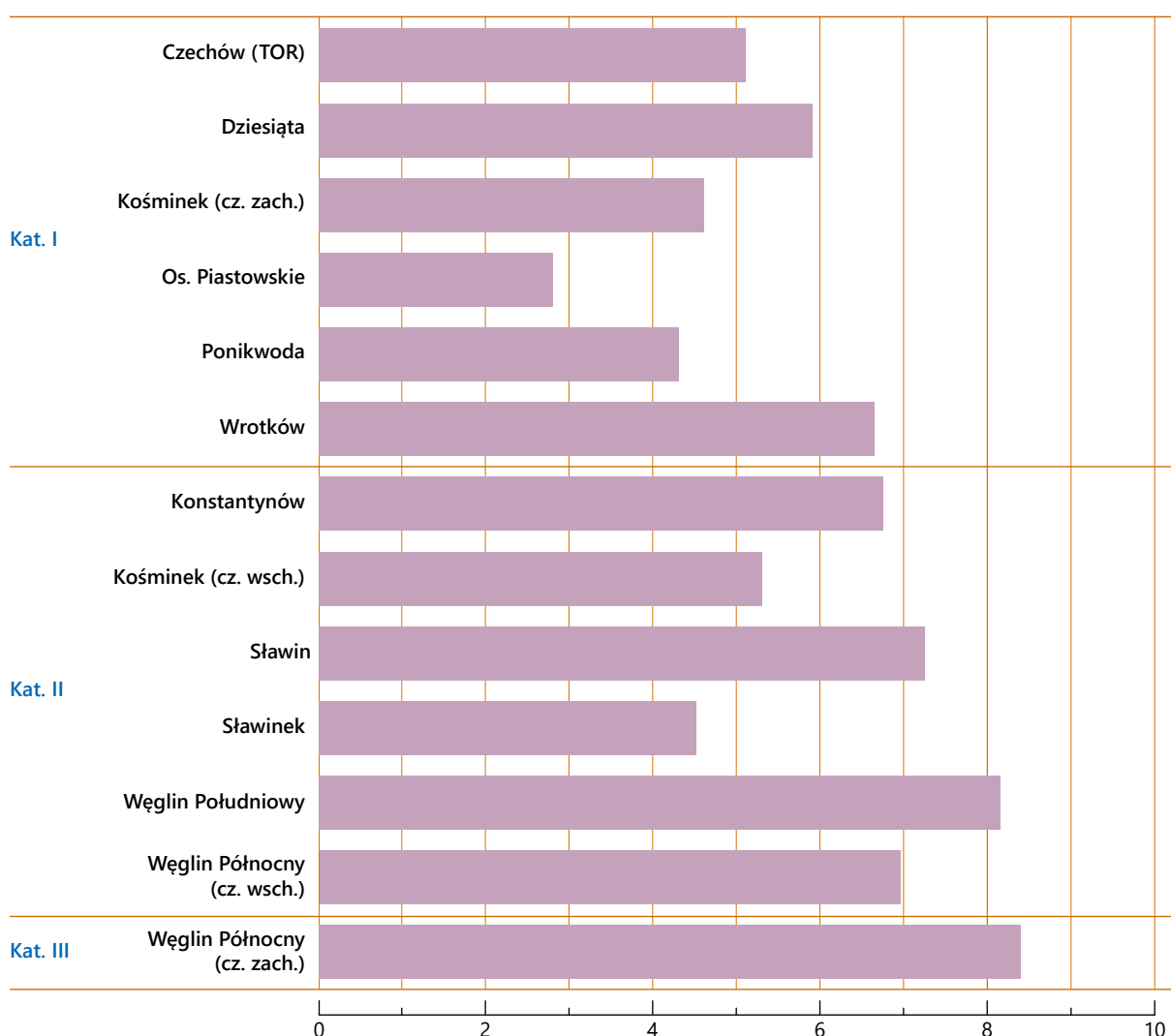
Tabela 5. Analiza jakości terenów zielonych i rekreacyjnych znajdujących się w obszarze badanych osiedli

| Kategoria | Badane osiedle                  | Publiczne tereny spacerowe, parkowe i skwery                                                                   | Strefy przeznaczone do uprawiania sportu, boiska i siłownie na otwartym powietrzu                                  | Place zabaw i ogródki jordanowskie                                                                                 | Osiedlowe ogródki działkowe                                                     | Charakterystyka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I         | Czechów (TOR)                   | Występują (aleje spacerowe pomiędzy rzędami domów, rezerwat przyrody tzw. Górek Czechowskich)                  | Nieliczne (boiska sportowe w sąsiedztwie – w złym stanie technicznym)                                              | Brak                                                                                                               | Występują                                                                       | Aleje lipowe i kasztanowe, wytyczone pomiędzy kwartałami zabudowy jednorodzinnej. Spośród znajdujących się tam drzew, aż 52 posiada status pomnika przyrody. W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla jest niemalże stuhektarowy obszar dawnego poligonu wojskowego (tzw. Górek Czechowskich). Jest to obszar z endemiczną fauną i florą, częściowo zalesiony, pozostawiony jako niezabudowany klin napowietrzający miasto. Ze względu na niemalże całkowity brak ingerencji człowieka w tym obszarze, a także bogatą topografię stanowi atrakcyjną przestrzeń spacerową.              |
|           | Dziesiąta                       | Występują (aleje spacerowe, pomiędzy rzędami domów)                                                            | Nieliczne (boisko piłkarskie „Sygnał” oraz boiska przyszkolne)                                                     | Znikome (3 publiczne place zabaw na ok. 10 760 mieszkańców)                                                        | Nieliczne (wzdłuż rzeki Czerniejówki)                                           | Osiedle zabudowy jednorodzinnej znajdujące się w obszarze dzielnicy Dziesiąta posiada bardzo niewiele terenów funkcjonujących jako zieleń publiczna, bądź tereny rekreacyjne. Tereny pierwotnie przeznaczone pod parki dzielnicowe w dużej mierze zabudowano. Naturalnym obszarem o atrakcyjnych walorach krajobrazowych jest, znajdująca się po wschodniej stronie osiedla, dolina rzeki Czerniejówki. Nie jest ona na chwilę obecną dostosowana do użytku publicznego.                                                                                                         |
|           | Kośminek (cz. zachodnia)        | Brak                                                                                                           | Znikome (jedno boisko przy szkole podstawowej w bardzo złym stanie technicznym)                                    | Znikome (dwa place zabaw przy przedszkolu i zabudowie wielorodzinnej)                                              | Brak                                                                            | Zachodnia część osiedla domów jednorodzinnych w dzielnicy Kośminek jest niemalże pozbawiona jakichkolwiek terenów wypoczynkowych. Zabudowa i przestrzenie publiczne ulegają stopniowej degradacji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|           | Osiedle Piastowskie             | Występują (park przy ul. Głębokiej oraz skwery osiedlowe; występuje również naturalny wąwóz spacerowy)         | Występują (górką do zjazdów narciarskich oraz duża hala sportowa)                                                  | Występują (w przestrzeni sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej)                                                     | Występują (w południowej części osiedla, na zboczu wąwozu)                      | W obszarze zabudowy jednorodzinnej osiedla Piastowskiego nie występują żadne istotne przestrzenie zielone czy rekreacyjne. W najbliższym otoczeniu osiedla położone są jednak atrakcyjne tereny spacerowe i wypoczynkowe m.in. park przy ul. Filaretów/Głębokiej i wąwóz wzdłuż ul. Zana. Należy również wspomnieć o bogatej zieleni obszaru zabudowy wielorodzinnej osiedla. Dojrzały, dobrze zaaranżowany drzewostan, wzbogacony licznymi elementami małej architektury stanowi atrakcyjną przestrzeń spacerową i wypoczynkową.                                                |
|           | Ponikwoda                       | Brak                                                                                                           | Nieliczne (boiska przy zespole szkół)                                                                              | Brak                                                                                                               | Brak                                                                            | Dzielnica Ponikwoda nie posiada atrakcyjnych terenów zielonych ani przestrzeni rekreacyjnych. Obszar w centrum osiedla, przeznaczony w MPZP na zieleń publiczną i usługi [175], został zabudowany w dużej mierze przez kościół i budynek plebanii. Teren wąwozu wzdłuż ul. Rumiankowej i Świdnickiej jest chroniony zapisami planu jako pas zieleni publicznej (ZP) [ibidem]. Posiada on znaczny potencjał jako przestrzeń rekreacyjna, gdyż prowadzi bezpośrednio do rzeki Bystrzycy. Obecnie nie jest to jednak obszar w jakikolwiek sposób zagospodarowany.                   |
|           | Wrotków                         | Występują (ścieżka spacerowo-rowerowa wzdłuż rzeki Bystrzycy)                                                  | Występują, jednakże w przestrzeni sąsiadującego osiedla zabudowy wielorodzinnej; na obszarze badanego osiedla brak | Występują, jednakże w przestrzeni sąsiadującego osiedla zabudowy wielorodzinnej; na obszarze badanego osiedla brak | Występują (duży zespół ogrodów działkowych na zachodnim brzegu rzeki Bystrzycy) | Charakterystycznym elementem osiedla jest jego plan, rozciągnięty wzdłuż rzeki Bystrzycy, gdzie zorganizowana jest ścieżka rowerowo-spacerowa, prowadząca w kierunku Zalewu Zemborzyckiego. Tam zlokalizowana jest dalsza infrastruktura sportowo-rekreacyjna. Jest to przestrzeń o wysokich walorach wypoczynkowych.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| II        | Konstantynów                    | Brak                                                                                                           | Występują (boiska Zespołu Szkół Elektronicznych, hala sportowa KUL oraz siłownia i salon fitness)                  | Znikome (1 plac zabaw w centralnej części osiedla)                                                                 | Brak                                                                            | Dzielnica Konstantynów niemalże nie posiada ani w obszarze osiedla, ani w najbliższej okolicy atrakcyjnych przestrzeni zielonych bądź rekreacyjnych. W centrum osiedla znajduje się działka z niewielkim placem zabaw, a także obszar intensywnie zadrzewiony, bez możliwości dostępu. Obszar ten, jako jedyny w obrębie osiedla, pozostaje nadal w opracowaniu miejskich planistów.                                                                                                                                                                                             |
|           | Kośminek (cz. wschodnia)        | Nieliczne (skwer z amfiteatrem i skateparkiem w centrum osiedla)                                               | Nieliczne (boisko szkolne i skatepark)                                                                             | Brak                                                                                                               | Występują (duży zespół od strony wschodniej oraz wzdłuż rzeki Czerniejówki)     | Od wschodu osiedla występuje pas zieleni izolacyjnej, mającej na celu odseparowanie zabudowy mieszkaniowej od terenów byłego niemieckiego obozu koncentracyjnego na Majdanku. Ze względu na kontekst miejsca, trudno mówić o roli rekreacyjnej znajdującej się tam zieleni, jednak jest to obszar, który z pewnością pozostanie wolny od zabudowy. Podobnie jak w przypadku dzielnicy Dziesiąta, elementem o dużym potencjale w kreowaniu funkcji rekreacyjnej jest dolina rzeki, jednak nie są obecnie prowadzone żadne prace w celu udostępnienia tej przestrzeni mieszkańcom. |
|           | Sławin                          | Występują (ogród botaniczny UMCS oraz Muzeum Wsi Lubelskiej stanowią wysoce atrakcyjną przestrzeń rekreacyjną) | Znikome (1 boisko przy Zespole Szkół nr 12)                                                                        | Znikome (2 place zabaw: przy Zespole Szkół nr 12 i zabudowie wielorodzinnej)                                       | Występują (od wschodniej strony osiedla)                                        | Osiedle znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Botanicznego UMCS oraz Muzeum Wsi Lubelskiej. Stanowią one wysokiej jakości przestrzeń zieloną i rekreacyjną. Obydwa wspomniane obszary w zupełności zaspokajają potrzeby osiedla w omawianym zakresie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | Sławinek                        | Znikome (niewielki park w centrum osiedla)                                                                     | Znikome (1 nieutwardzone boisko na obszarze dwóch niezagospodarowanych działek)                                    | Znikome (2 place zabaw: w parku oraz przy zabudowie wielorodzinnej)                                                | Występują (od strony północnej i zachodniej)                                    | W obszarze dzielnicy Sławinek znajduje się niewiele terenów zielonych i rekreacyjnych. Osiedle od strony północnej opływa rzeka Czechówka, jednak sąsiedztwo ruchliwej, wielopasmowej ulicy uniemożliwia wykorzystanie terenów nadrzecznych jako przestrzeni wypoczynkowej. W pobliżu osiedla znajdują się Ogród Botaniczny i skansen, jednak nie jest to bezpośrednie sąsiedztwo, a oddzielenie tych obszarów od badanego osiedla aleją Solidarności utrudnia komunikację.                                                                                                      |
|           | Węglin Południowy               | Występują (park w centralnej części osiedla oraz wąwóz spacerowy)                                              | Występują (hala sportowa z basenem przy szkole nr 50, boiska przy szkolne, trasa rowerowa wzdłuż wąwozu)           | Występują                                                                                                          | Występują (duży zespół ogródków działkowych od strony południowej osiedla)      | W przestrzeni osiedla Świt na Węglinie Południowym znajdują się skwery w centrum osiedla, przeznaczone wskazaniem Planu Miejscowego pod funkcję sportowo-rekreacyjną [176]. Pozostają one obecnie niezagospodarowane, choć są używane przez młodzież jako boiska piłkarskie. Istotną przestrzenią rekreacyjną jest jednak naturalny wąwóz, do którego zejście znajduje się na badanym obszarze. Jest on wyposażony w niezbędną infrastrukturę, umożliwiającą jazdę na rowerze, rolkach, a także bierny wypoczynek.                                                               |
|           | Węglin Północny (cz. wschodnia) | Występują (cztery niewielkie skwery osiedlowe)                                                                 | Nieliczne (zespół boisk piłkarskich w centralnej części osiedla)                                                   | Występują (4 place zabaw na terenie skwerów osiedlowych)                                                           | Znikome (na zboczach wąwozów, od strony wschodniej i zachodniej)                | Większość terenów zielonych osiedla zlokalizowana jest na stromych stokach wąwozów, uniemożliwiając ich właściwe funkcjonowanie. W przestrzeni osiedla zlokalizowano 4 skwery z placami zabaw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| III       | Węglin Północny (cz. zachodnia) | Znikome (jeden skwer z placem zabaw w centralnej części osiedla)                                               | Brak                                                                                                               | Znikome (jeden plac zabaw w centralnej części osiedla)                                                             | Nieliczne (w południowo-wschodniej części osiedla)                              | Znajdująca się na terenie osiedla zieleń, wyznaczona zapisami Planu Miejscowego pokrywa zbocza wąwozów lub działki o kształcie bardzo nieregularnym, (wynikowym po podziale parcelacyjnym), w rzeczywistości uniemożliwiającym ich wykorzystanie. Obecnie terenów zielonych w przestrzeni osiedla jest sporo, jednak są to obszary przewidziane pod zabudowę jednorodzinną [175] (M4a) i będą stopniowo zagęszczane.                                                                                                                                                             |

## 5.4. Analiza połączeń komunikacyjnych badanych osiedli

### 5.4.1. Dostęp do strefy śródmiejskiej

Zgodnie z realizowaną koncepcją rozwoju Lublina w postaci osiedli satelickich, zlokalizowanych dookoła śródmieścia, któremu przypisano funkcje administracyjne i kulturowe<sup>193</sup>, obszar ten stanowi centralny punkt łączący i obsługujący wszystkie lubelskie dzielnice. Ważny jest zatem sposób skomunikowania badanych osiedli z centrum. Przeprowadzono analizę średniej odległości dojazdu mierzonej po najkrótszej trasie od najbliższej i najdalej położonej części badanego osiedla do Placu Litewskiego, który jest centralnym punktem miasta. Dane zebrano na podstawie informacji z narzędzia nawigacyjnego Google. Wyniki zestawiono na wykresie 19.



Legenda: ■ Średnia odległość od centrum Lublina (w kilometrach)

**Wykres 19. Średnia odległość badanego osiedla od centrum miasta (Plac Litewski)**

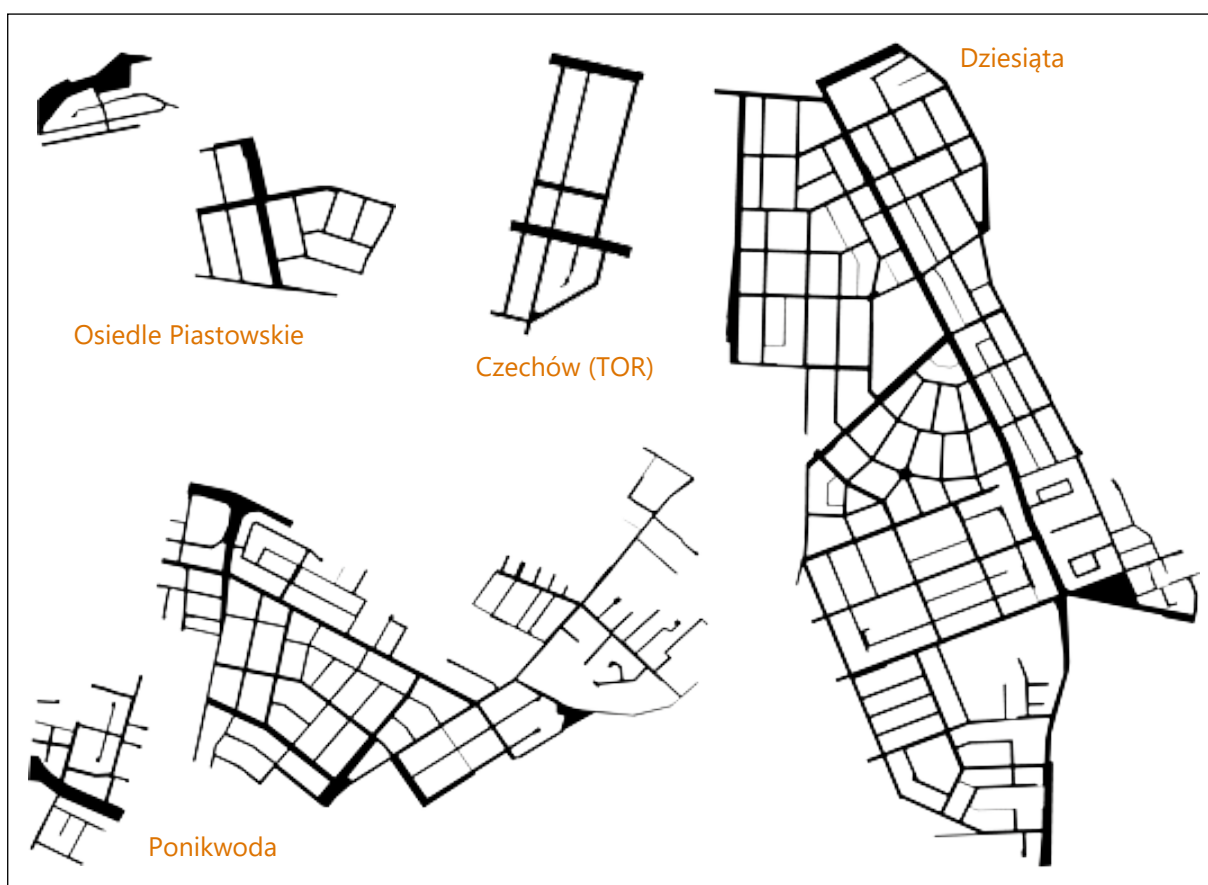
193 Zgodnie z Ogólnym Planem Zagospodarowania Miasta Lublina z 1959 roku.



Średnia długość trasy dojazdowej do centrum Lublina dla badanych osiedli kategorii I wynosi 4,89 km, a dla kategorii II 6,46 km. Dla osiedla z kategorii III – porównawczej, ta odległość wynosi aż 8,4 km.

#### 5.4.2. Wewnętrzna siatka ulic

W przestrzeni badanych osiedli komunikacja drogowa rozwiązana została na różne sposoby. W większości przypadków wyznaczono siatkę ulic, dzielącą teren osiedla na sektory, z których większość ma dwa rzędy zabudowy, każdy z dostępem do odrębnej drogi publicznej. Z każdej z wyznaczonych działek jest bezpośredni dostęp do ulicy okalającej sektor. Tego typu rozwiązania charakterystyczne są głównie dla osiedli z kategorii I, o formie urbanistycznej zapoczątkowanej w okresie przedwojennym<sup>194</sup>. Bardzo rzadko występują tu ulice o typie sięgaczowym.

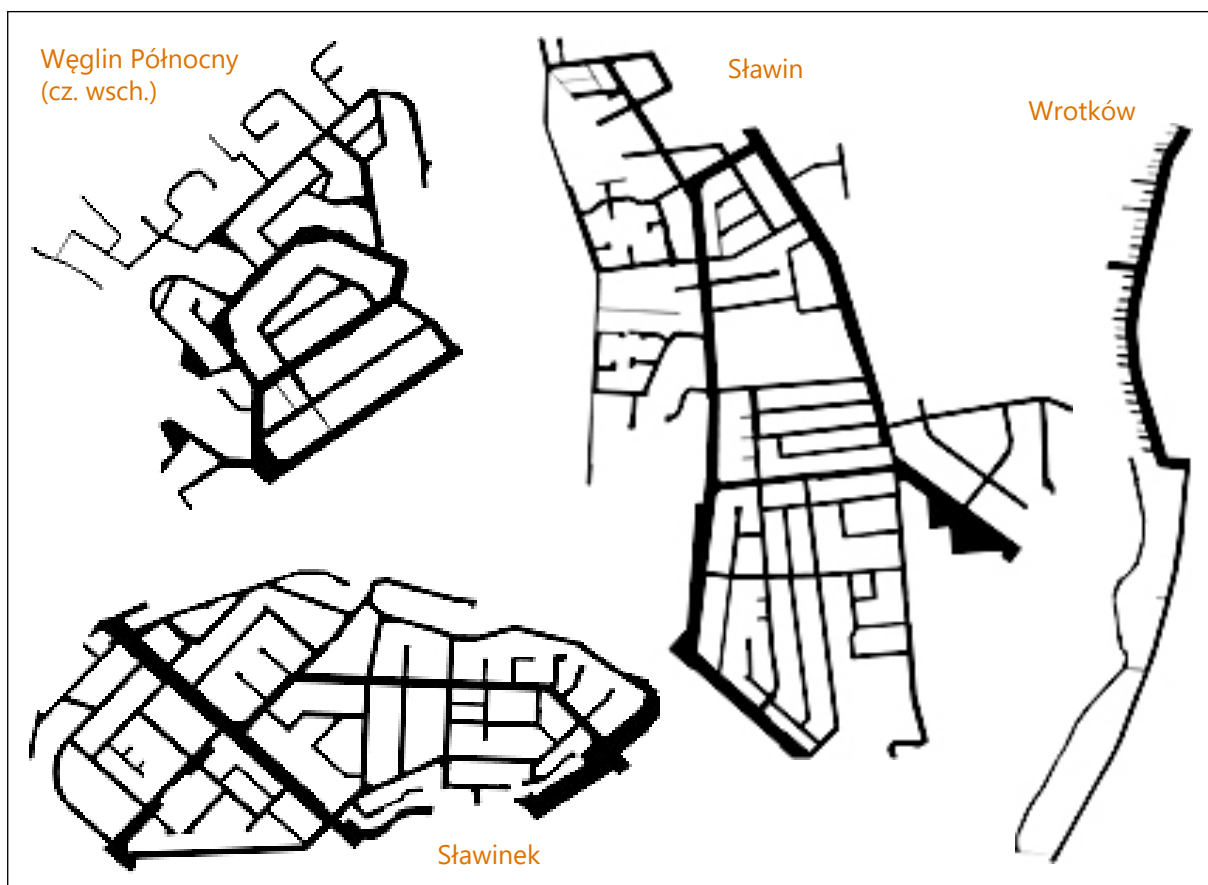


**Ilustracja 120.** Schematy układów drogowych w osiedlach I kategorii

Osiedla młodsze, rozwijające się od lat 70. i 80., posiadają już mieszany układ komunikacyjny, bazujący zarówno na podziale na sektory z okalającymi je ulicami, jak i z ulicami sięgaczowymi, zapewniającymi dostęp do głębiej położonych budynków. Zaobserwować można tendencję do zwiększania się rozmiarów sektorów i wprowadzaniu większej ilości sięgaczy

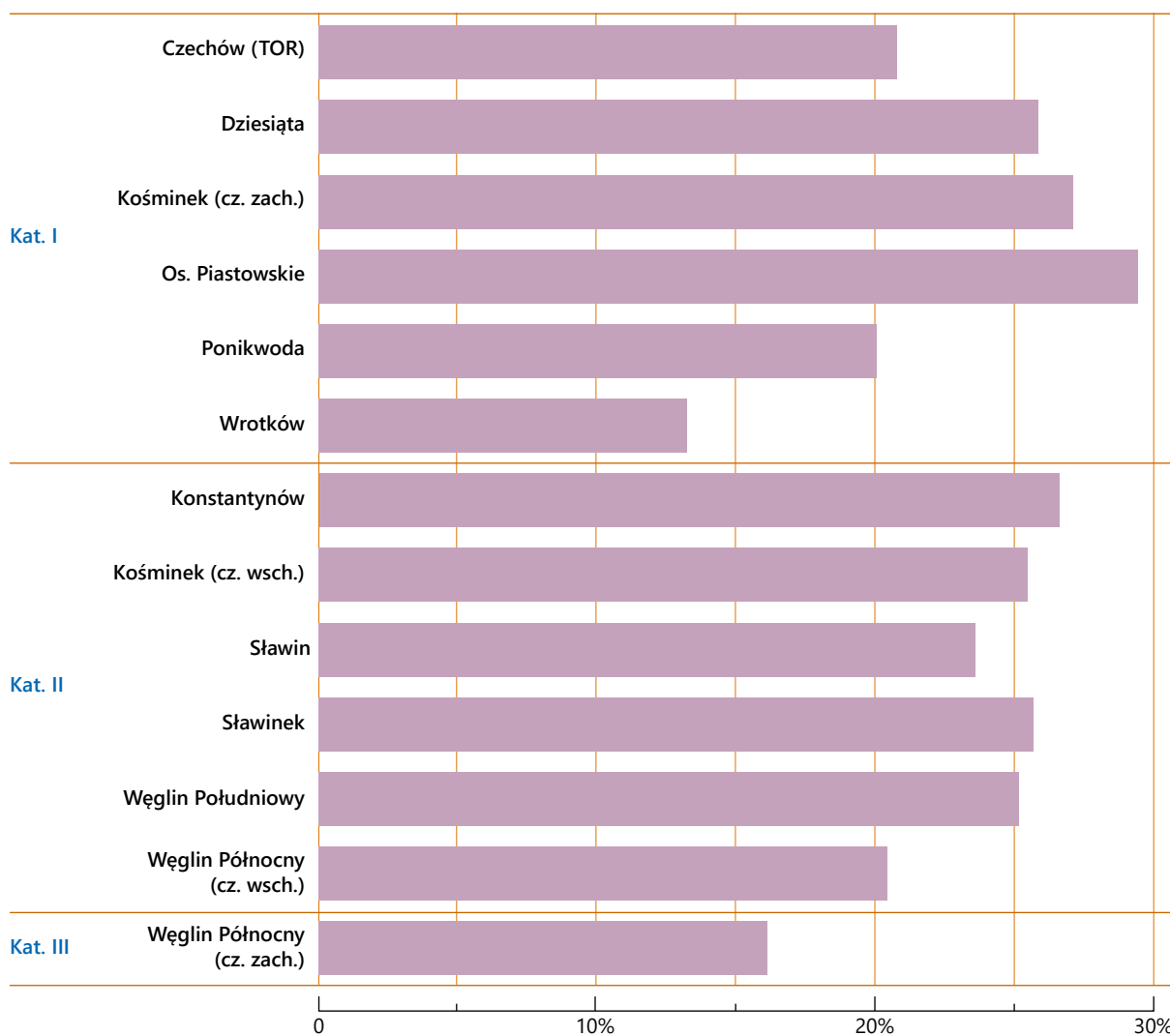
<sup>194</sup> Czechów Południowy (TOR), Kośminek, Dziesiąta, Ponikwoda czy Os. Piastowskie.

w młodszych częściach osiedli. Widoczne jest to np. w części północno-zachodniej osiedla Sławin, jak i w przestrzeni osiedla Węglin Północny. Poprzez zastosowanie tych rozwiązań, kwartały zabudowy często tracą swój symetryczny, prostokreślny kształt. Charakterystycznym przypadkiem jest układ drogowy osiedla Wrotków, powstałego wzdłuż rzeki, w miejscu wsi-rzędówki [42], gdzie w dużej mierze zachowano jej pierwotny układ. Komunikacja tego osiedla jest oparta niemalże w całości na ulicach sięgaczowych prowadzących do jedynej drogi zbiorczej – ul. Eugeniusza Romera.



**Ilustracja 121.** Schematy układów drogowych w osiedlach II kategorii

Przeprowadzono analizy pokrycia siecią drogową badanych osiedli. Otrzymane dane statystyczne zestawiono na wykresie 20. Zaobserwować można nieznaczną tendencję zmniejszenia procentowego udziału dróg w obszarze osiedla, pomiędzy kategorią I a II. Z kolei wyraźny spadek mierzonej wartości dostrzec można w przestrzeni osiedla Węglin Północny (cz. zachodnia – kat. III). Średnia procentowego pokrycia terenu osiedla drogami dla kategorii I i II wynosi 23,63%.



Legenda: ■ Procent obszaru osiedla przeznaczony na drogi

**Wykres 20. Procent pokrycia siecią drogową obszaru badanych osiedli**

### 5.4.3. Miejsca parkingowe i postojowe

Analizę dotyczącą parkowania pojazdów osobowych w przestrzeniach osiedli przeprowadzono metodą obserwacji *in situ*. Zauważono, że problem brakujących miejsc postojowych jest wyraźnie mniejszy niż w przypadku osiedli zabudowy wielorodzinnej Lublina. Spostrzeżenia związane ze sposobem parkowania aut, wraz z krótką charakterystyką ujęto w tabeli 6.



**Tabela 6. Obserwacje dotyczące sposobu parkowania aut w przestrzeni osiedla**

| Kat. | Osiedle                       | Sposób rozwiązania parkowania aut                                                | Czy występują utrudnienia z parkowaniem | Charakterystyka                                                                                                |
|------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I    | Czechów Południowy (TOR)      | Wyłącznie w ramach prywatnej parceli                                             | Nie                                     | Niewielkie osiedle na uboczu dzielnicy. Ograniczony ruch kołowy                                                |
|      | Dziesiąta                     | Głównie w ramach prywatnej parceli                                               | Nie                                     | Nieznaczne utrudnienia z parkowaniem przy osiedlu zabudowy wielorodzinnej i prywatnych lokalach usługowych     |
|      | Kośminek cz. zachodnia        | W ramach prywatnej parceli oraz wzdłuż traktów komunikacyjnych                   | Nieznaczne                              | Nieznaczne utrudnienia z parkowaniem przy osiedlu zabudowy wielorodzinnej i strefie przemysłowej               |
|      | Osiedle Piastowskie           | W ramach prywatnej parceli oraz wzdłuż traktów komunikacyjnych                   | Znaczne                                 | Ze względu na sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej oraz znaczną liczbę zamieszkałych studentów                   |
|      | Ponikwoda                     | W ramach prywatnej parceli oraz wzdłuż traktów komunikacyjnych                   | Nieznaczne                              | Nieznaczne utrudnienia z parkowaniem przy zespole szkół, osiedlu wielorodzinnym i cmentarzu                    |
|      | Wrotków                       | Wyłącznie w ramach prywatnej parceli                                             | Nie                                     | Duże parcele w pełni mieszczące nadprogramowe auta                                                             |
| II   | Konstantynów                  | W ramach prywatnej parceli oraz wzdłuż traktów komunikacyjnych                   | Nieznaczne                              | —                                                                                                              |
|      | Kośminek cz. Wschodnia        | W ramach prywatnej parceli oraz w znacznej mierze wzdłuż traktów komunikacyjnych | Znaczne                                 | Ze względu na wielolokalowe domy, obserwowalny jest wyraźny nadmiar samochodów w przestrzeni osiedla           |
|      | Sławin                        | W ramach prywatnej parceli oraz w znacznej mierze wzdłuż traktów komunikacyjnych | Znaczne                                 | Ze względu na liczne dogęszczania zabudowy, obserwowalny jest wyraźny nadmiar samochodów w przestrzeni osiedla |
|      | Sławinek                      | W ramach prywatnej parceli oraz wzdłuż traktów komunikacyjnych                   | Nieznaczne                              | Nieznaczne utrudnienia w parkowaniu przy zabudowie wielorodzinnej i głównych traktach komunikacyjnych          |
|      | Węglin Południowy             | W ramach prywatnej parceli oraz wzdłuż traktów komunikacyjnych                   | Nieznaczne                              | —                                                                                                              |
|      | Węglin Północny cz. Wschodnia | Głównie w ramach prywatnej parceli                                               | Nie                                     | Nieznaczne utrudnienia w parkowaniu przy zabudowie usługowej wzdłuż al. Kraśnickiej                            |
| III  | Węglin Północny cz. Zachodnia | Wyłącznie w ramach prywatnej parceli                                             | Nie                                     | Auta właścicieli nieruchomości oraz ich gości parkowane są wyłącznie w granicach poszczególnych nieruchomości  |

#### 5.4.4. Ścieżki i stacje rowerowe

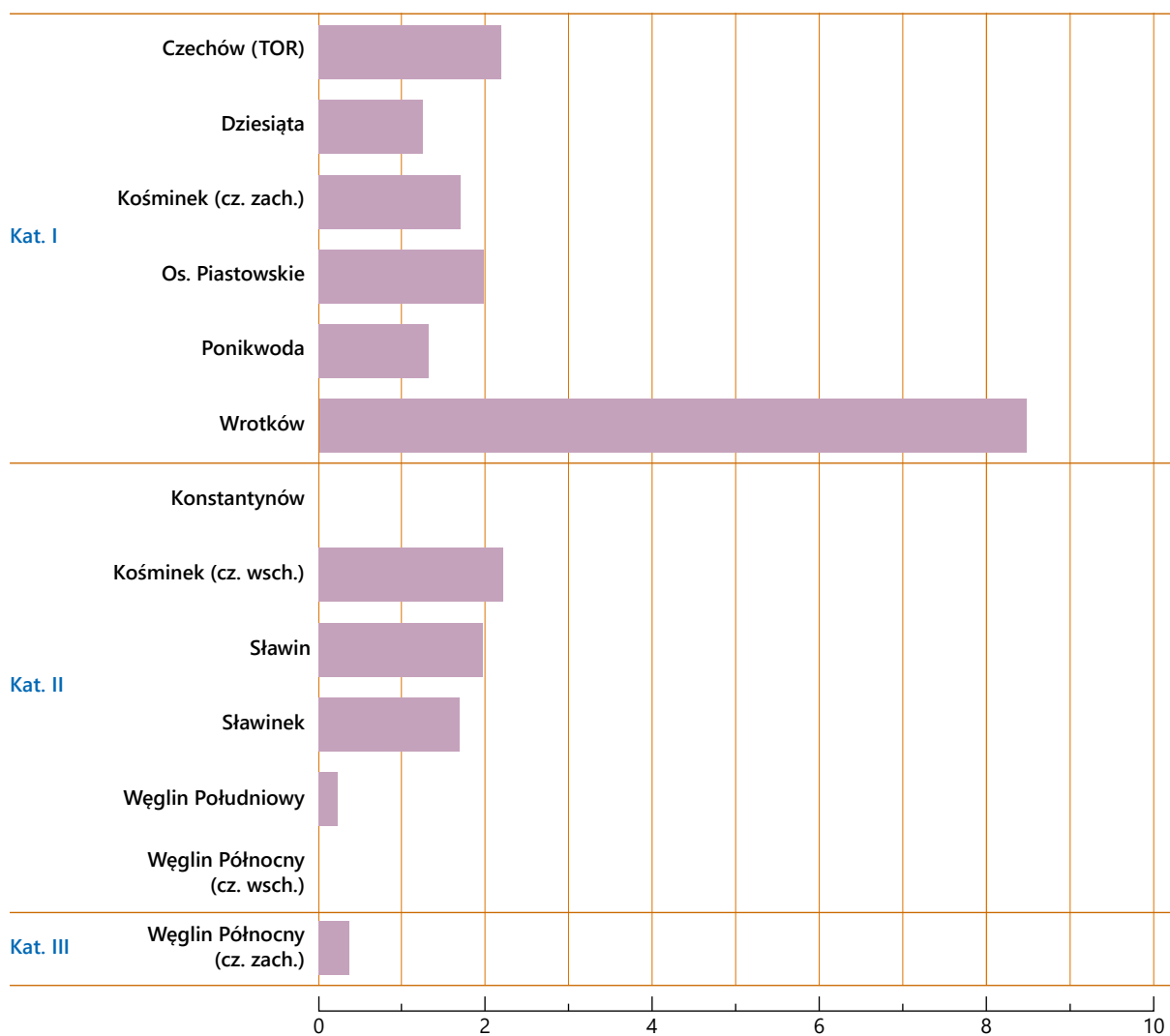
System wypożyczania rowerów miejskich otworzono w Lublinie w 2014 roku i od tamtej pory cieszy się dużą popularnością. W jego skład wchodzi 90 stacji i 891 rowerów, które można wynająć przy pomocy aplikacji mobilnej. Obecnie jest to drugi co do wielkości tego typu system w kraju<sup>195</sup>. W Lublinie sukcesywnie powstaje również sieć ścieżek rowerowych, stanowiący część miejskiej infrastruktury rowerowej. Przeprowadzono analizę długości ścieżek w obrębie badanych osiedli i ich najbliższej okolicy oraz obecności stacji rowerów miejskich. Dane zebrano w tabeli 7.

**Tabela 7.** Dane dotyczące infrastruktury rowerowej w obszarze badanych osiedli

| Kat. | Osiedle                    | Długość ścieżek rowerowych na terenie osiedla | Długość ścieżek rowerowych prowadzących bezpośrednio do osiedla | Liczba stacji rowerów miejskich w przestrzeni osiedla | Liczba stacji rowerów miejskich odległości dziesięciominutowego dojścia od osiedla |
|------|----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| I    | Czechów Pd. (TOR)          | 0,30 km                                       | 1,35 km                                                         | 0                                                     | 2                                                                                  |
|      | Dziesiąta                  | 2,75 km                                       | 7,18 km                                                         | 4                                                     | 1                                                                                  |
|      | Kośminek (cz. zachodnia)   | 0,50 km                                       | 2,96 km                                                         | 1                                                     | 1                                                                                  |
|      | Os. Piastowskie            | 0,55 km                                       | 0,98 km                                                         | 1                                                     | 3                                                                                  |
|      | Ponikwoda                  | 1,61 km                                       | 4,65 km                                                         | 0                                                     | 4                                                                                  |
|      | Wrotków                    | 2,28 km                                       | 15,61 km                                                        | 2                                                     | 3                                                                                  |
| II   | Konstantynów               | —                                             | 2,9 km                                                          | 1                                                     | 2                                                                                  |
|      | Kośminek (cz. wschodnia)   | 0,86 km                                       | 5,25 km                                                         | 0                                                     | 1                                                                                  |
|      | Sławin                     | 2,30 km                                       | —                                                               | 3                                                     | 0                                                                                  |
|      | Sławinek                   | 1,15 km                                       | 3,30 km                                                         | 1                                                     | 1                                                                                  |
|      | Węglin Pd.                 | 0,14 km                                       | 4,18 km                                                         | 1                                                     | 2                                                                                  |
|      | Węglin Pn. (cz. wschodnia) | —                                             | 1,4 km                                                          | 2                                                     | 0                                                                                  |
| III  | Węglin Pn. (cz. zachodnia) | 0,29 km                                       | 3,92                                                            | 0                                                     | 1                                                                                  |

W celach porównawczych obliczono sumaryczną długość ścieżek rowerowych przypadających na 1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla. Dane zestawiono na wykresach nr 21 i 22.

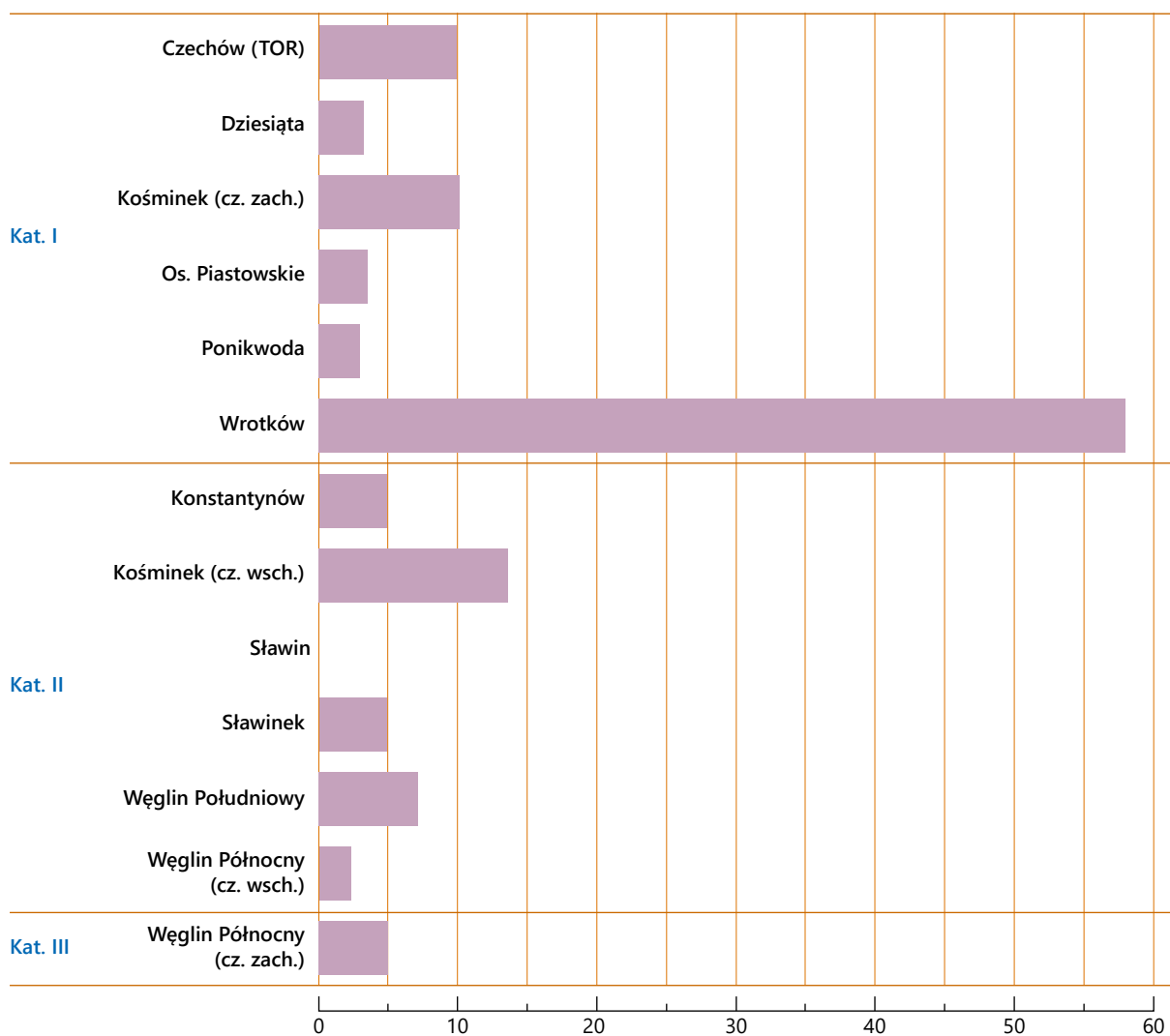
<sup>195</sup> Za: <https://lubelskirower.pl/> – stan na dzień 11.08.2019.



Legenda: ■ Średnia długość ścieżki rowerowej wewnątrz osiedla w km na 1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla

**Wykres 21. Długości osiedlowych ścieżek rowerowych w km/1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla**





Legenda: ■ Średnia długość ścieżki rowerowej prowadzącej do osiedla w km na 1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla

**Wykres 22. Długości ścieżek rowerowych prowadzących do osiedla w km/1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla**

Analizując dane, zaobserwować można, że nie występuje silna tendencja do lokalizowania ścieżek rowerowych wewnątrz osiedli zabudowy jednorodzinnej. Większość badanych osiedli połączona jest jednak ścieżkami rowerowymi prowadzącymi do pozostałych części miasta. Zaobserwować można, że infrastruktura rowerowa w szczególności rozwinięta jest na osiedlu Wrotków. W pozostałych przypadkach wyniki prezentują się w sposób porównywalny ze średnią sumaryczną długością osiedlowych ścieżek rowerowych na poziomie 1,32 km na 1 km<sup>2</sup> osiedla i 5,68 km na 1 km<sup>2</sup> osiedla dla tras dojazdowych.

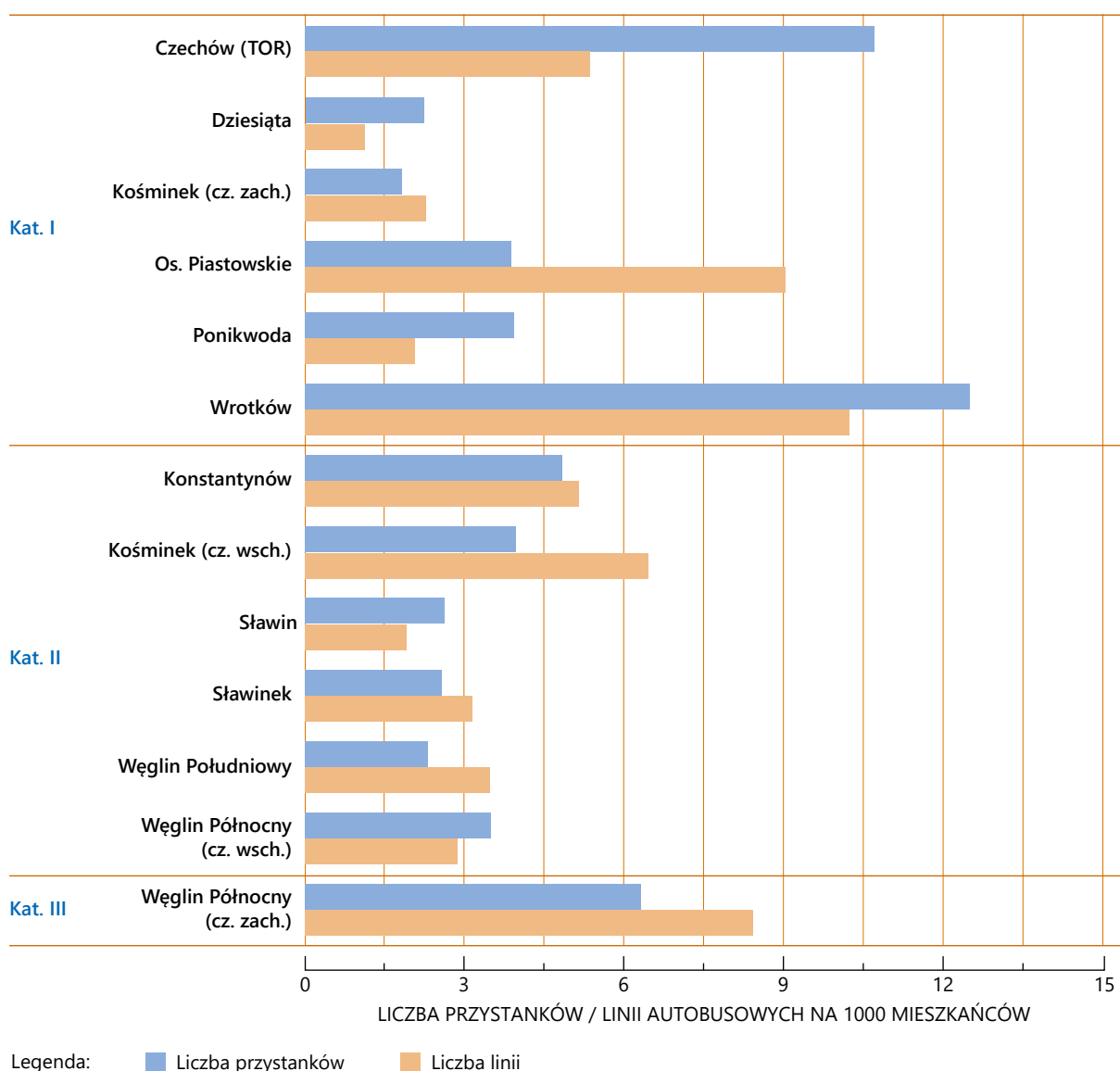
#### 5.4.5. Transport publiczny

Wszystkie badane osiedla połączone są w skali miasta siecią komunikacji autobusowej i trolejbusowej, zapewniającą sprawne ich funkcjonowanie. Zbadano ilość połączeń autobusowych dla poszczególnych osiedli, zakładając maksymalny czas dojścia do przystanku od granic osiedla wynoszący 10 minut. Dane zestawiono w tabeli 8.

**Tabela 8.** Dane dotyczące dostępu do transportu publicznego z obszaru badanych osiedli

| Kat.       | Osiedle                    | Liczba przystanków autobusowych w odległości dziesięciominutowego dojścia od osiedla | Ilość obsługiwanych linii | Numery autobusów                                               |
|------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>   | Czechów Pd. (TOR)          | 6                                                                                    | 3                         | 13, 29, 42                                                     |
|            | Dziesiąta                  | 24                                                                                   | 12                        | N3, 3, 16, 17, 19, 20, 21, 25, 29, 38, 50, 73, 157, 160        |
|            | Kośminek (cz. zachodnia)   | 4                                                                                    | 5                         | 3, 12, 21, 50, 157                                             |
|            | Os. Piastowskie            | 6                                                                                    | 14                        | N1, 8, 14, 15, 26, 31, 32, 39, 40, 44, 152, 153, 154, 159      |
|            | Ponikwoda                  | 21                                                                                   | 11                        | 4, 6, 11, 17, 18, 24, 31, 32, 36, 74, 154                      |
|            | Wrotków                    | 11                                                                                   | 9                         | N1, 1, 6, 15, 21, 25, 37, 38, 40                               |
| <b>II</b>  | Konstantynów               | 14                                                                                   | 15                        | N2, 10, 12, 26, 33, 39, 42, 50, 57, 78, 79, 151, 155, 158, 161 |
|            | Kośminek (cz. wschodnia)   | 8                                                                                    | 13                        | 0N2, 3, 14, 16, 21, 23, 47, 50, 153, 156, 158, 161, 950        |
|            | Sławin                     | 11                                                                                   | 8                         | N3, 2, 7, 18, 20, 30, 37, 47                                   |
|            | Sławinek                   | 9                                                                                    | 11                        | N3, 7, 18, 20, 30, 33, 37, 42, 151, 155, 158                   |
|            | Węglin Pd.                 | 8                                                                                    | 12                        | N2, 10, 12, 26, 38, 45, 54, 57, 78, 87, 153, 154               |
|            | Węglin Pn. (cz. wschodnia) | 11                                                                                   | 9                         | 10, 12, 38, 78, 85, 151, 153, 154, 161                         |
| <b>III</b> | Węglin Pn. (cz. zachodnia) | 6                                                                                    | 8                         | 12, 38, 78, 85, 151, 153, 154, 161                             |

Liczbę przystanków i linii obsługujących teren, zebrano na wykresie 23, przeliczając ich współczynniki ilościowe na 1000 mieszkańców osiedla, w celu otrzymania płaszczyzny porównawczej.



**Wykres 23. Wskaźnik proporcjonalny liczby przystanków autobusowych i linii obsługujących osiedla na 1000 mieszkańców**

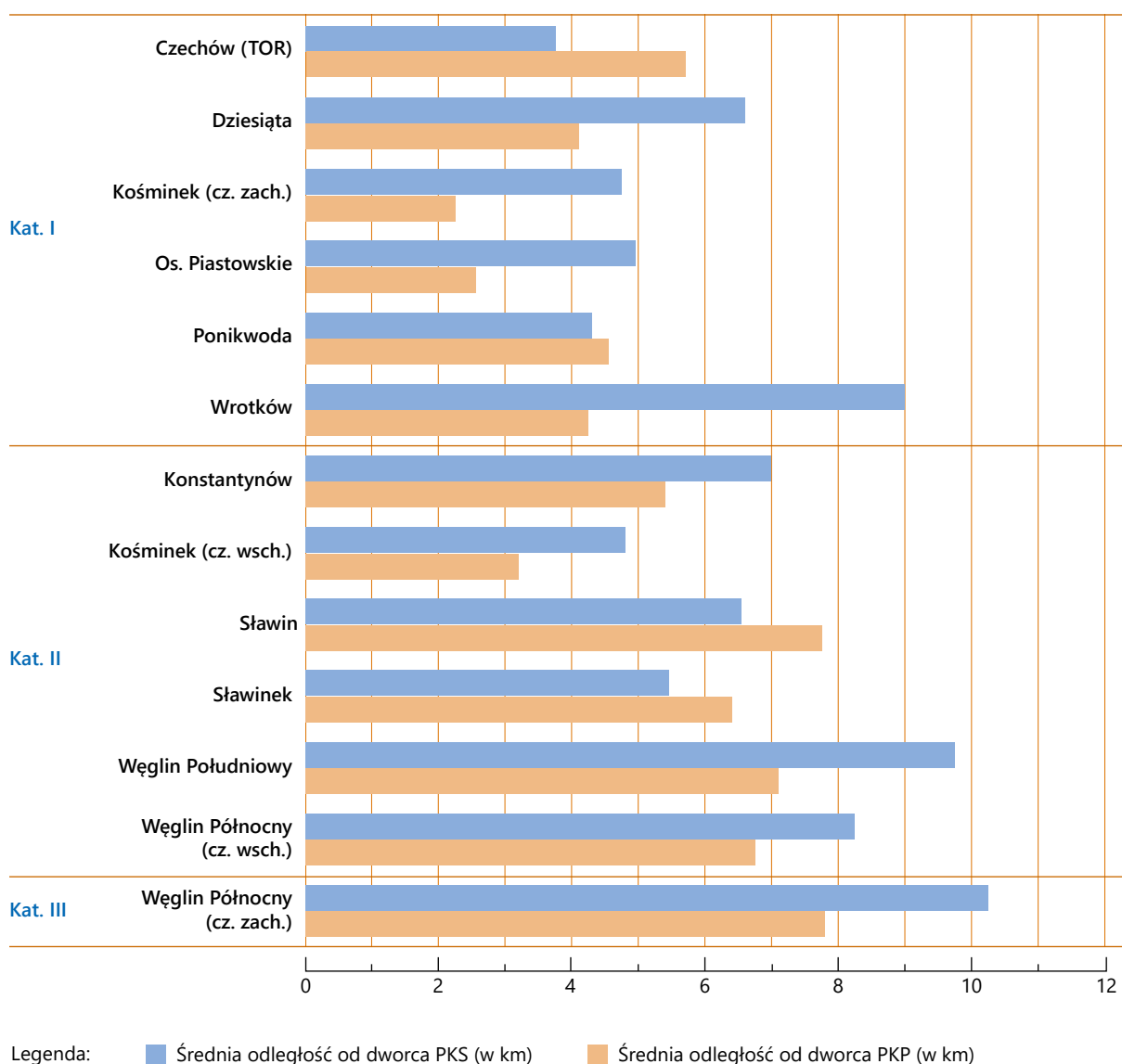
Z zebranych danych wynika, że średnia liczba przystanków dla badanych osiedli przypadająca na 1000 mieszkańców wynosi 5 (4,57), a średnia liczba linii obsługujących wynosi 4 (4,42).

Istotnym, intensywnie rozwijającym się elementem komunikacji miejskiej są rozwiązania typu „car sharing”, gdzie przy pomocy aplikacji można wynająć samochód i poruszać się po mieście. Nie wszystkie z badanych osiedli są jednak w strefie działania systemu. Wypożyczane samochody można odbierać i zostawiać na terenie osiedli: Piastowskiego, Sławinka, Węglina Południowego, a także części dz. Dziesiąta, Sławin, Konstantynów, Kośminek (cz. zachodnia) czy Węglin Północny. Osiedla: Czechów południowy, Ponikwoda, Wrotków, Kośminek (cz. wschodnia) i znaczna część dz. Dziesiątej pozostają jednak poza zasięgiem działania systemu wypożyczalni.



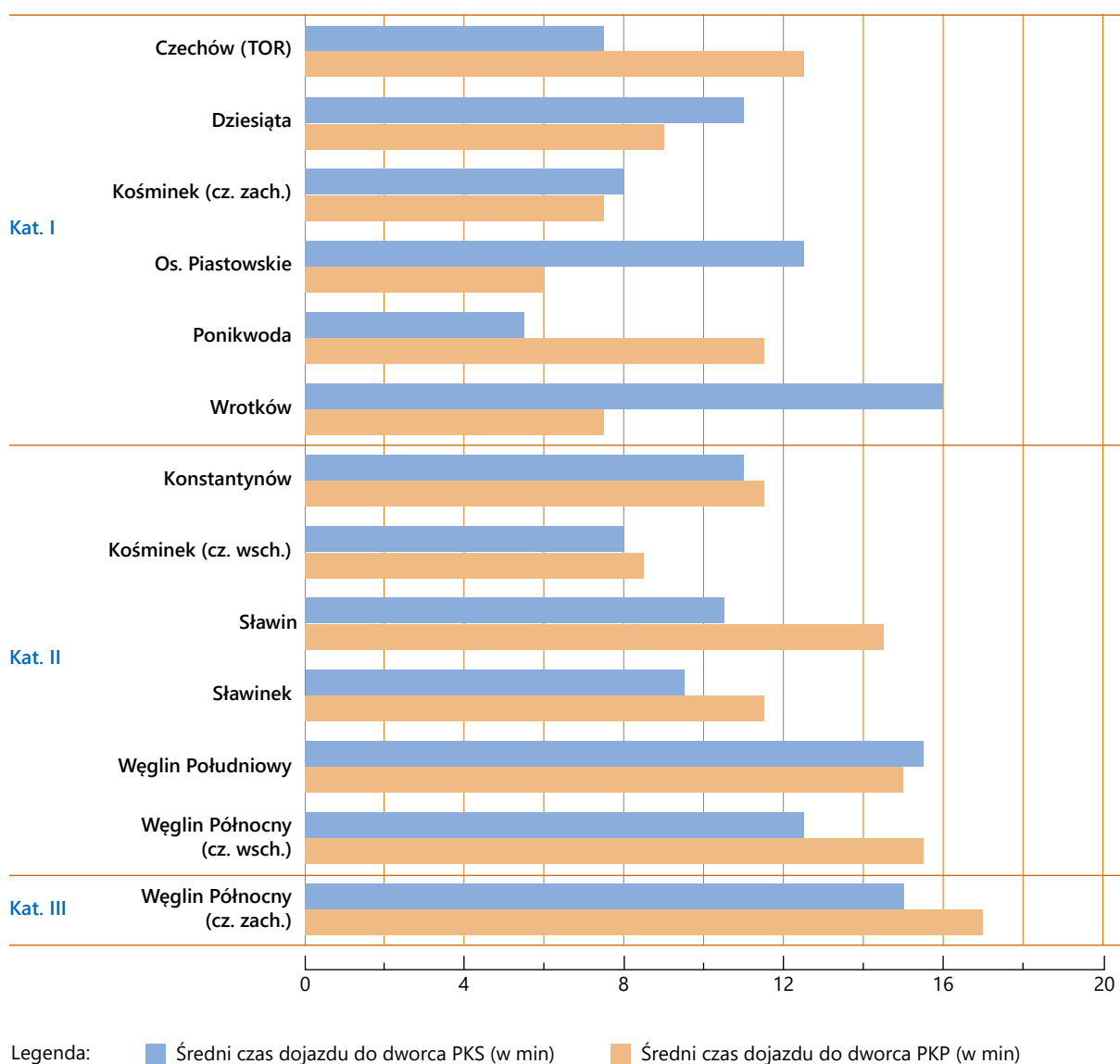
#### 5.4.6. Odległości osiedli od węzłów komunikacyjnych

W ramach analiz zagadnień komunikacyjnych zbadano średnie odległości osiedli zabudowy jednorodzinnej do głównych węzłów komunikacyjnych Lublina: dworca głównego PKS i PKP. Zmierzono odległość od najbliższego i najdalszego punktu osiedla, wyliczając wartość średnią, jak i szacunkowy czas dojazdu. Odległości zmierzono najkrótszą trasą wzdłuż dróg publicznych. Dane odnośnie czasu i odległości zebrano na podstawie informacji z urządzenia nawigacyjnego Google, w godzinach średniego natężenia ruchu<sup>196</sup> i umieszczono na wykresach 24 i 25.



**Wykres 24. Średnia odległość od badanego osiedla do dworców głównych PKS i PKP (w kilometrach)**

<sup>196</sup> Dane zmierzono o g. 14.00 i 19.00, uśredniając wyniki.



**Wykres 25. Średni czas dojazdu od badanego osiedla do dworca głównego PKS i PKP (w minutach)**

Analizując zebrane dane, zaobserwować można, że osiedla z kategorii II (młodsze) i III (współczesne) znajdują się dalej od umieszczonych w centrum miasta węzłów komunikacyjnych, co wiąże się również z dłuższym czasem dojazdu. Średnia długość dojazdu z badanych osiedli do dworca głównego PKS wynosi 6,26 km, a do dworca PKP 5 km. Średni czas dojazdu do dworca głównego PKS, jak i również PKP plasuje się w okolicach 10,5 minuty. Warto dodać, iż w pobliżu zabudowy jednorodzinnej dzielnicy Ponikwoda zlokalizowano przystanek kolei podmiejskiej, co wpływa na poprawę połączeń komunikacyjnych osiedla.

## 5.5. Ranking osiedli na bazie zebranych parametrów urbanistycznych

Podjęto próbę uszeregowania badanych osiedli względem ich atrakcyjności w oparciu o zgromadzone i zestawione parametry urbanistyczne. Wstępną czynnością był podział zbadanych atrybutów na 3 grupy. Pierwsza zawiera cechy, których wysoki poziom można uznać za zjawisko pozytywne w przestrzeni osiedli. Do tej grupy należą:

- wskaźnik proporcjonalny ilości przystanków autobusowych i linii obsługujących osiedla na 1000 mieszkańców osiedla;
- długość osiedlowych ścieżek rowerowych w km na 1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla;
- długość ścieżek rowerowych prowadzących do osiedla, w km na 1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla;
- odsetek prywatnych lokali usługowo-handlowych na 1000 mieszkańców osiedla, zlokalizowanych w domach indywidualnych w obrębie badanych osiedli;
- odsetek szkół podstawowych publicznych, niepublicznych i liceów/techników na 1000 mieszkańców osiedla;
- odsetek przedszkoli publicznych i niepublicznych na 1000 mieszkańców osiedla;
- odsetek przychodni i poradni lekarskich na 1000 mieszkańców osiedla;
- odsetek prywatnych gabinetów lekarskich na 1000 mieszkańców osiedla;
- jakość terenów zielonych i rekreacyjnych.

Kolejna grupa zawiera cechy, których niski poziom można uznać za korzystny dla funkcjonowania osiedla. Są to:

- stopień przeobrażeń (rozbudowa, dobudowa, budowa) w stosunku do powierzchni badanego osiedla;
- procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodzinne;
- procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodzinne i obiekty im towarzyszące;
- średnia odległość badanego osiedla od najbliższego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego / galerii handlowej;
- współczynnik intensywności zabudowy w obszarze badanych osiedli;
- średnia odległość badanego osiedla od głównych uczelni wyższych Lublina (w kilometrach);
- średnia odległość badanego osiedla od dowolnej lubelskiej uczelni wyższej (w kilometrach);
- średnia odległość badanego osiedla od centrum miasta (Plac Litewski) (w kilometrach);
- średnia odległość badanego osiedla od dworca głównego PKS i PKP (w kilometrach);
- średni czas dojazdu od badanego osiedla do dworca głównego PKS i PKP (w minutach);
- średni czas dojścia od osiedla do najbliższego szpitala (w minutach);
- średni czas dojścia od osiedla do najbliższego samoobsługowego marketu spożywczego o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> (w minutach).



Ostatnią, trzecią grupę stanowią cechy, których wpływ na jakość funkcjonowania badanych osiedli jest trudny w ocenie i zostaną one pominięte w analizie porównawczej, gdyż wynik porównania nie dostarczy jednoznacznej informacji o wpływie cechy na atrakcyjność osiedli. Do tej grupy należą:

- średnia ważona liczby kondygnacji nadziemnych w domach jednorodzinnych na terenie badanych osiedli;
- procent powierzchni kwartałów zabudowy w stosunku do powierzchni badanego osiedla;
- odsetek domów o 1, 2, 3 lub 4 kondygnacjach nadziemnych w obszarze badanych osiedli;
- procent pokrycia siecią drogową obszaru badanych osiedli;
- procent domów wolnostojących, typu bliźniaczego i szeregowego na terenie badanych osiedli.

Kolejnym krokiem było opracowanie matrycy, w której zgodnie ze zgromadzonymi danymi, każdej z wymienionych wyżej cech przyporządkowano wartość od 0–12<sup>197</sup>, zgodnie z wartościami odczytanymi z poszczególnych wykresów. Zaobserwowano, że nie wszystkie badane cechy są w równym stopniu istotne dla funkcjonowania osiedla dlatego też, w celu obiektywizacji wyniku, założono odpowiednie współczynniki wagowe określające wpływ cechy na atrakcyjność badanego osiedla. Wartości współczynników wagowych określono na podstawie oczekiwań mieszkańców sformułowanych w badaniach społecznych [210] oraz na podstawie wywiadów przeprowadzonych z mieszkańcami. Dane zebrano w tabeli 9.

Bazując na uzyskanych wynikach, opracowano ranking atrakcyjności osiedli, w oparciu o mierzalne parametry urbanistyczne, przyjmując porządek – od najatrakcyjniejszego do najmniej atrakcyjnego. Prezentuje się on następująco:

1. Wrotków
2. Czechów Pd. (TOR)
3. Os. Piastowskie
4. Konstantynów
5. Sławinek
6. Sławin
7. Węglin Południowy
8. Węglin Północny (cz. zachodnia)
9. Ponikwoda
10. Kośminek (cz. wschodnia)
11. Węglin Północny (cz. wschodnia)
12. Kośminek (cz. zachodnia)
13. Dziesiąta

---

197 Liczba ta wynika z ilości badanych osiedli.

**Tabela 9.** Matryca oceny parametrów urbanistycznych badanych osiedli wraz z uwzględnieniem współczynnika wagowego

|                                                               | Czechów (TOR) | Dziesiąta | Kośminek (cz. zach.) | Os. Piastowskie | Ponikwoda | Wrotków | Konstantynów | Kośminek (cz. wsch.) | Sławin | Sławinek | Węglin Południowy | Węglin Pn. (cz. wsch.) | Węglin Pn. (cz. zach.) | Współczynnik wagowy |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------------------|-----------------|-----------|---------|--------------|----------------------|--------|----------|-------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| Liczba przystanków i linii autobusowych                       | 11            | 0         | 1                    | 9               | 5         | 12      | 7            | 8                    | 2      | 4        | 3                 | 6                      | 10                     | 75%                 |
| Długość osiedlowych ścieżek rowerowych                        | 10            | 4         | 6                    | 9               | 5         | 12      | 0            | 11                   | 8      | 7        | 2                 | 0                      | 3                      | 50%                 |
| Długość ścieżek rowerowych prowadzących do osiedla            | 9             | 3         | 10                   | 4               | 2         | 12      | 6            | 11                   | 0      | 5        | 8                 | 1                      | 7                      | 50%                 |
| Liczba prywatnych lokali usługowo-handlowych                  | 10            | 6         | 0                    | 5               | 3         | 7       | 12           | 4                    | 11     | 9        | 8                 | 1                      | 2                      | 200%                |
| Liczba szkół podst. publ., niepubl. oraz liceów/techników     | 12            | 4         | 9                    | 0               | 6         | 10      | 11           | 8                    | 5      | 1        | 2                 | 3                      | 7                      | 150%                |
| Liczba przedszkoli publicznych i niepublicznych               | 9             | 2         | 10                   | 11              | 4         | 12      | 8            | 1                    | 7      | 6        | 0                 | 3                      | 5                      | 175%                |
| Liczba przychodni i poradni lekarskich                        | 12            | 0         | 9                    | 8               | 6         | 11      | 3            | 10                   | 2      | 4        | 5                 | 1                      | 7                      | 100%                |
| Liczba prywatnych gabinetów lekarskich                        | 10            | 1         | 0                    | 11              | 6         | 12      | 8            | 2                    | 6      | 3        | 4                 | 7                      | 9                      | 75%                 |
| Jakość terenów zielonych i rekreacyjnych                      | 9             | 2         | 0                    | 8               | 1         | 10      | 3            | 6                    | 12     | 7        | 11                | 4                      | 5                      | 125%                |
| Stopień przeobrażeń (rozbudowa, dobudowa, bud.)               | 6             | 2         | 1                    | 3               | 4         | 5       | 7            | 0                    | 10     | 8        | 12                | 9                      | 11                     | 150%                |
| Procent powierzchni osiedla zajęty przez domy jednorodn.      | 4             | 3         | 1                    | 8               | 9         | 12      | 6            | 5                    | 7      | 0        | 2                 | 10                     | 11                     | 75%                 |
| Procent pow. osiedla zajęty przez domy jednorodn. i inne bud. | 4             | 2         | 0                    | 7               | 8         | 11      | 6            | 1                    | 3      | 9        | 5                 | 10                     | 12                     | 100%                |
| Średnia odległość do najbliższej wielkopow. galerii handlowej | 4             | 1         | 3                    | 8               | 9         | 0       | 10           | 6                    | 2      | 5        | 12                | 11                     | 7                      | 125%                |

|                                                          | Czechów (TOR) | Dziesiąta | Kośminek (cz. zach.) | Os. Piastowskie | Ponikwoda | Wrotków | Konstantynów | Kośminek (cz. wsch.) | Sławin | Sławinek | Węglin Południowy | Węglin Pn. (cz. wsch) | Węglin Pn. (cz. zach) | Współczynnik wagowy |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------------------|-----------------|-----------|---------|--------------|----------------------|--------|----------|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Współczynnik intensywności zabudowy brutto               | 6             | 4         | 7                    | 8               | 9         | 11      | 1            | 5                    | 3      | 2        | 0                 | 10                    | 12                    | 50%                 |
| Średnia odległość od głównych uczelni wyższych lublina   | 11            | 2         | 7                    | 12              | 8         | 3       | 9            | 6                    | 5      | 10       | 1                 | 4                     | 0                     | 50%                 |
| Średnia odległość od dowolnej lubelskiej uczelni wyższej | 11            | 2         | 7                    | 12              | 8         | 3       | 9            | 6                    | 5      | 10       | 1                 | 4                     | 0                     | 50%                 |
| Średnia odległość badanego osiedla od centrum miasta     | 8             | 6         | 9                    | 12              | 11        | 5       | 4            | 7                    | 2      | 10       | 1                 | 3                     | 0                     | 75%                 |
| Średnia odległość od dworca głównego PKS i PKP           | 8             | 7         | 12                   | 11              | 9         | 6       | 5            | 10                   | 3      | 4        | 1                 | 2                     | 0                     | 25%                 |
| Średni czas dojazdu do dworca głównego PKS i PKP         | 8             | 7         | 11                   | 9               | 12        | 6       | 4            | 10                   | 3      | 5        | 1                 | 2                     | 0                     | 25%                 |
| Średni czas dojścia do najbliższego szpitala             | 3             | 10        | 7                    | 6               | 5         | 1       | 11           | 12                   | 0      | 8        | 4                 | 9                     | 2                     | 50%                 |
| Średni czas dojścia do najbliższego marketu spożywczego  | 8             | 7         | 10                   | 2               | 4         | 12      | 0            | 5                    | 6      | 9        | 11                | 3                     | 1                     | 175%                |
| Suma pkt. podstawowa                                     | 173           | 75        | 120                  | 163             | 134       | 173     | 130          | 134                  | 102    | 126      | 94                | 103                   | 111                   |                     |
| ~Suma pkt. ważona                                        | 163           | 66        | 99                   | 133             | 109       | 168     | 129          | 103                  | 115    | 122      | 111               | 95                    | 110                   |                     |

## 5.6. Badania atrakcyjności osiedli w opinii mieszkańców i rynku nieruchomości

### 5.6.1. Studium poziomu zadowolenia z miejsca zamieszkania wg mieszkańców lubelskich osiedli

Poprawności rozwiązań układów przestrzennych nie da się zweryfikować i ocenić jedynie w oparciu o przyjęte, nawet najbardziej wyrafinowane wskaźniki, a jedynie po zrealizowaniu całości założenia i znacznym okresie użytkowania, niejednokrotnie przekraczającym czas aktywności zawodowej planistów. Najlepszym kryterium oceny sposobu funkcjonowania



badanych osiedli jest analiza potrzeb mieszkańców i poziomu zadowolenia. Ponieważ badane osiedla stanowią w pełni rozwinięte struktury w przestrzeni Lublina, a okres ich funkcjonowania, obejmujący kilkadziesiąt lat, pozwala na ocenę zastosowanych w nich rozwiązań, możliwe jest porównanie jakości ich przestrzeni zmierzonej wcześniej poprzez wskaźniki urbanistyczne z oceną jakości życia, wyrażoną przez mieszkańców.

Zakres niniejszej pracy nie obejmował wprawdzie własnych badań społecznych, lecz założoną od początku intencją autora było skonfrontowanie wyników badań własnych z indeksem warunków życia w poszczególnych dzielnicach Lublina opracowanym przez dra Piotra Maleszyka i opublikowanym w 2018 roku w biuletynie Wydziału Strategii i Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta Lublin [210]. Wykonane porównanie ma charakter poglądowy, gdyż cytowane badania społeczne prowadzone przez Maleszyka dotyczą całości dzielnic, a przedmiotem niniejszej pracy są wyłącznie osiedla zabudowy jednorodzinnej, często będące jedynie fragmentem dzielnicy. Podkreślić jednak należy, iż w przypadku 10 z 13 badanych osiedli zabudowa jednorodzinna poddana analizie stanowi dominujący typ zabudowy całej dzielnicy, co uzasadnia przyjęte porównanie.

Na poczucie zadowolenia mieszkańców z warunków życia wpływać może wiele aspektów, które trudno jest zmierzyć w sposób obiektywny badaniami ankietowymi, z tego względu w cytowanych badaniach skupiono się na tych wymiarach jakości życia, na które mogą wpływać bezpośrednio działania polityki prowadzonej przez samorząd miejski, czyli m.in. bezpieczeństwo, infrastruktura, bądź obecność terenów rekreacyjnych. Pytania zawarte w kwestionariuszu w dużym stopniu pokrywają się zatem ze zmierzonymi i zebranymi w poprzednich rozdziałach danymi urbanistycznymi, co pozwoli stwierdzić, czy odczucia mieszkańców wynikają z rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych. Wspomniane badania przeprowadzono w okresie od 23 września do 10 października 2018 roku, w formie kwestionariusza internetowego, który kompletnie uzupełniony został przez 5753 osoby. Każdy z respondentów mógł udzielić odpowiedzi w skali od 1 do 7, gdzie najniższa wartość określała zły stan badanego aspektu, a najwyższa bardzo dobry. Można również było zaznaczyć opcję „nie wiem / nie korzystam”, w przypadku której wynik nie był wliczany do zestawienia statystycznego. Cytowane badania zawierają 15 kryteriów dotyczących: ilości terenów zielonych i rekreacyjnych, poziomu bezpieczeństwa, czystości powietrza, połączeń komunikacyjnych z pozostałymi dzielnicami Lublina, stanu ulic osiedlowych, stanu chodników, kwestii parkowania aut, czystości przestrzeni publicznych, obsługi komunikacją miejską, warunków uprawiania sportu, dostosowania przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych, dostępności tras rowerowych, dostępności przedszkoli, jakości nauczania w szkołach podstawowych i ilości placów zabaw dla dzieci. Osiem spośród badanych ankietowo cech odnosi się do mierzonych w części analitycznej niniejszej monografii wskaźników urbanistycznych, zatem stanowi odpowiednią płaszczyznę porównawczą.

Spośród wszystkich zbadanych przez dra Maleszyka 18 dzielnic Lublina, wybrano 11, w obrębie których zawierają się obszary badań niniejszej pracy. Wartości indeksu ujęto na wykresie 26.



Legenda: ■ Wartość indeksu w skali 1–7

**Wykres 26. Indeks warunków życia w wybranych dzielnicach Lublina.**

Źródło: [210, s. 9]

Jak podkreśla dr Piotr Maleszyk – indeks ma charakter subiektywny, gdyż oparty jest na ocenie respondentów, natomiast pomija dane mierzalne, takie jak wysokość dochodów, poziom bezrobocia itp. Może zatem służyć jedynie jako narzędzie pomocnicze w ocenie rzeczywistego poziomu życia. Stanowi jednak wystarczający materiał do porównania zmierzonych wskaźników urbanistycznych z indywidualnymi odczuciami mieszkańców odnośnie funkcjonowania osiedla. Jest również pomocny w ocenie, jakie wartości parametrów urbanistycznych wpływają na pozytywny odbiór przestrzeni osiedlowej przez mieszkańców.

W cytowanych badaniach, na tle Lublina najczęściej wskazywanym problemem był niedostatek miejsc parkingowych oraz pielęgnacja i utrzymanie terenów zielonych i rekreacyjnych. Znaczny odsetek respondentów wskazał również jako istotny aspekt potrzebę remontu ulic i chodników, rozwoju infrastruktury rowerowej oraz poprawę bezpieczeństwa. Źle oceniono również dostosowanie stref publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych. W poszczególnych badanych dzielnicach zwrócono uwagę na następujące aspekty, ujęte w tabeli 10.

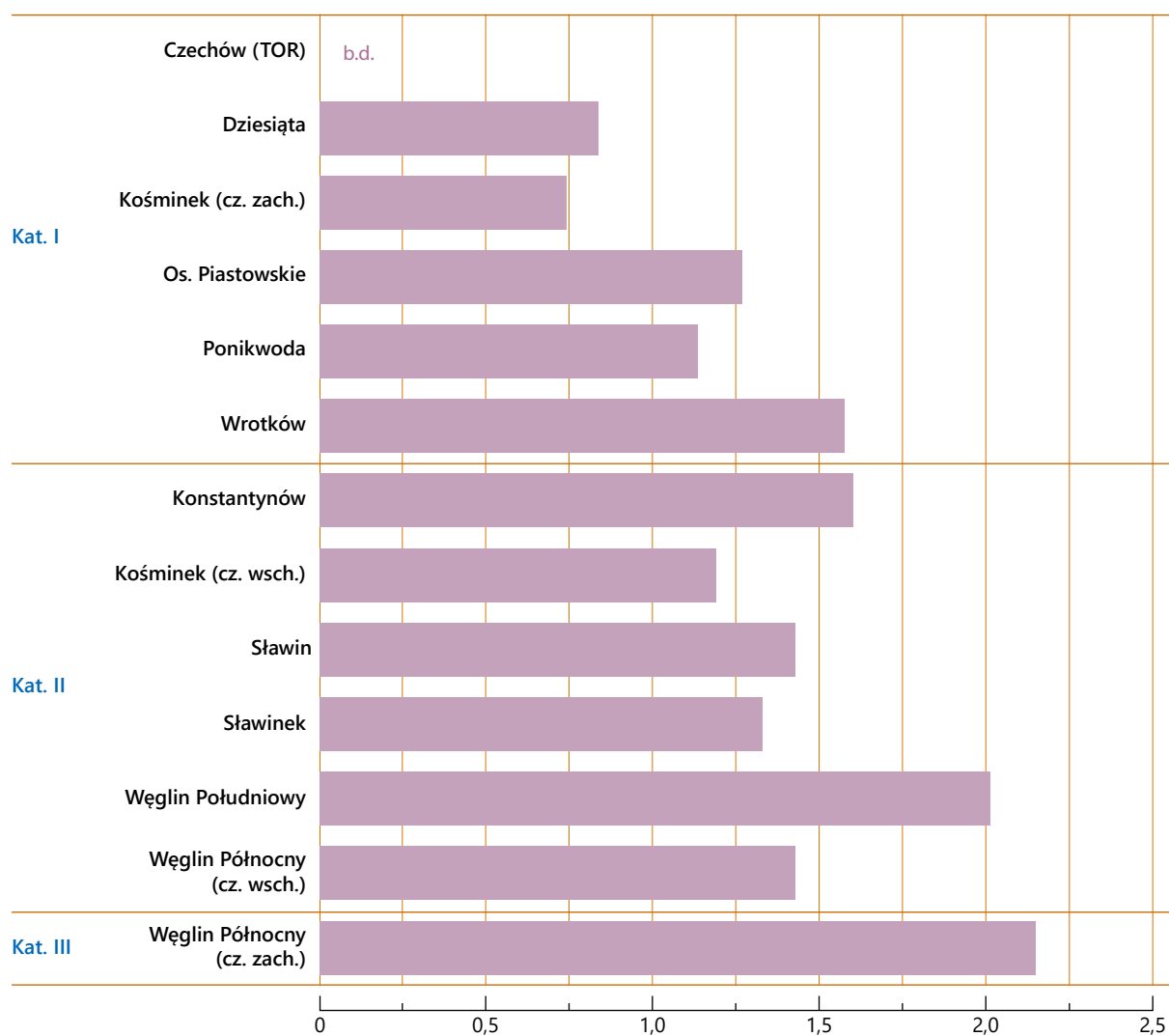
**Tabela 10. Opinie respondentów dotyczące jakości życia w przestrzeni badanych osiedli**

| Kat. | Dzielnica                  | Aspekty pozytywnie ocenione przez mieszkańców                                        | Aspekty wymagające interwencji                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I    | Czechów Pd. (TOR)          | Stan chodników i ulic osiedlowych, dostęp do placówek edukacyjnych                   | Pielęgnacja i rozwój przestrzeni zielonych, poprawa bezpieczeństwa i dostępności dla osób niepełnosprawnych                                                                                    |
|      | Dziesiąta                  | Liczba miejsc parkingowych                                                           | Stan osiedlowych ulic i chodników                                                                                                                                                              |
|      | Kośminek (cz. zachodnia)   | Nie wskazano                                                                         | Stan nawierzchni dróg i chodników, organizacja i pielęgnacja terenów zielonych, obsługa osiedla transportem publicznym                                                                         |
|      | Os. Piastowskie            | Infrastruktura sportowa, połączenia komunikacyjne                                    | Niewystarczająca ilość miejsc parkingowych, stan osiedlowych dróg i chodników                                                                                                                  |
|      | Ponikwoda                  | Nie wskazano                                                                         | Brak odpowiedniej liczby placówek oświatowych, niewystarczająca obsługa komunikacją miejską, brak stref sportu i rekreacji, dostępność miejsc parkingowych, stan utrzymania osiedlowej zieleni |
|      | Wrotków                    | Ilość i stan przestrzeni zielonych, rekreacyjnych oraz placów zabaw                  | Stan ulic i chodników                                                                                                                                                                          |
| II   | Konstantynów               | Poziom bezpieczeństwa, jakość połączeń komunikacyjnych z pozostałymi strefami miasta | Złej jakości infrastruktura drogowa, niedostateczna ilość ścieżek rowerowych, niedostateczna ilość terenów przeznaczonych na sport i rekreację                                                 |
|      | Kośminek (cz. wschodnia)   | Nie wskazano                                                                         | Stan nawierzchni dróg i chodników, organizacja i pielęgnacja terenów zielonych, obsługa osiedla transportem publicznym                                                                         |
|      | Sławin                     | Bezpieczeństwo dzielnicy                                                             | Konieczność rozwoju infrastruktury rowerowej                                                                                                                                                   |
|      | Sławinek                   | Dostępność do placówek oświatowych (gł. przedszkoli), dostępność miejsc parkingowych | Konieczność realizacji obiektów sportowych w przestrzeni osiedla                                                                                                                               |
|      | Węglin Pd.                 | Stan infrastruktury komunikacyjnej dzielnicy                                         | Rozwój i utrzymanie terenów zielonych, rozwój placówek przedszkolnych                                                                                                                          |
|      | Węglin Pn. (cz. wschodnia) | Ilość i jakość placów zabaw, dostępność miejsc parkingowych                          | Poprawa stanu dróg i chodników                                                                                                                                                                 |
| III  | Węglin Pn. (cz. zachodnia) | Dostępność miejsc parkingowych                                                       | Budowa dróg i chodników                                                                                                                                                                        |



### 5.6.2. Analiza cen rynkowych nieruchomości wraz z domami jednorodzinnymi w poszczególnych osiedlach

Różnica średnich cen rynkowych nieruchomości w poszczególnych osiedlach w obrębie jednego miasta jest w pewnym stopniu odzwierciedleniem poziomu atrakcyjności danego obszaru. Poza mierzalnymi parametrami urbanistycznymi, często uwzględnia ona subiektywny odbiór przestrzeni, dotycząc takich zagadnień jak prestiż czy specyficzny klimat miejsca.



Legenda:  Średnia cena nieruchomości (w tys. zł)

**Wykres 27. Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości wraz z domem na terenie badanych osiedli (2019 r.).** Źródło: opracowano na podstawie zbioru danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości (domy jednorodzinne), otrzymanych od Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Lublin. Licencja nr: GD-EG-IV.6642.275.2020\_0663\_N

Do celów analitycznych uzyskano od Wydziału Geodezji Urzędu Miasta w Lublinie zestawienie cen transakcyjnych dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w 2019 roku. W wykazie znalazło się 99 ofert z obszaru niemalże wszystkich

badanych osiedli<sup>198</sup>. Na podstawie zestawienia wybrano działki zagospodarowane budynkami jednorodzinnymi i wyliczono średnie ceny rynkowe nieruchomości. Z uwagi na fakt, że ceny ujęte w wykazie dotyczyły całości nieruchomości (działka+dom) oraz w wielu przypadkach brakowało informacji o powierzchni użytkowej zabudowy, przeliczono je proporcjonalnie do powierzchni zakupionej parceli. Nie udało się uzyskać danych dotyczących wartości nieruchomości na osiedlu TOR, a w przypadku Wrotkowa i zachodniej części Węglina Północnego uzyskano informacje dotyczące zaledwie kilku transakcji, co uniemożliwiło stworzenie miarodajnej statystyki. Wyniki mają zatem jedynie charakter poglądowy, a badania formę pilotażową. W zaprezentowanej formie średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości wraz z domem mają charakter jedynie orientacyjny, ukazujący ogólną tendencję. Dane zebrano na wykresie nr 27.

Z wykresu zaobserwować można, że średnie ceny nieruchomości w dużym stopniu pokrywają się proporcjonalnie z wartościami przytaczanego powyżej indeksu jakości życia. Dostrzec można również, że przeobrażone w mniejszym stopniu osiedla z kategorii II, gdzie znajduje się młodsza zabudowa, charakteryzują się wyższymi średnimi cenami nieruchomości<sup>199</sup>. Najwyższe wartości notowane są na terenie rozwijanego obecnie osiedla Węglin Północny (część zachodnia – kat. III), jednak należy dostrzec, że charakteryzujące się wysokim stopniem uporządkowania architektonicznego i szerokim zapleczem funkcji towarzyszących osiedle Węglin Południowy posiada jedynie nieznacznie niższy współczynnik cenowy.

## 5.7. Wpływ badanych czynników na atrakcyjność osiedleńczą – porównanie

Przeprowadzono analizę porównawczą 26 zebranych i zbadanych cech osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina z okresu PRL z przytoczonymi w podrozdziale 5.5.1. wartościami indeksu poziomu życia w poszczególnych dzielnicach. Poniżej dokonano weryfikacji, w jakim stopniu poziom badanej cechy odpowiada wykresowi indeksu warunków życia. W celu ułatwienia porównania, dzielnice ujęte w indeksie warunków życia podzielono na dwie grupy: ocenione powyżej i poniżej średniej.

W pierwszej grupie znalazły się:

- Czechów Południowy (TOR),
- Rury (Os. Piastowskie),
- Wrotków,
- Węglin Południowy,
- Konstantynów,
- Sławin.

---

198 Z wyjątkiem osiedla TOR (Czechów Południowy), gdzie tego typu transakcje nie miały w ostatnim roku miejsca.

199 Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości wraz z domem, na terenie badanych osiedli kategorii I wynosi 1034 zł, a kategorii II – 1562 zł.

W drugiej grupie znalazły się:

- Sławinek,
- Kośminek (cz. zach. i wsch.),
- Węglin Północny (cz. zach. i wsch.),
- Dziesiąta,
- Ponikwoda.

Wyraźny wpływ na jakość warunków życia zdaje się mieć gęstość zabudowy brutto. Pięć spośród sześciu najlepiej ocenianych przez mieszkańców osiedli posiada mierzony współczynnik wyraźnie niższy niż wartość średnia, z kolei 3 z 7 osiedli najniżej ocenianych ma wysoką gęstość zabudowy brutto. Gęstość zabudowy netto (powierzchnia samych domów) zdaje się nie wywierać równie znaczącego wpływu na odbiór jakości przestrzennej badanych dzielnic<sup>200</sup>, niemniej zauważalna jest tendencja w gorszej ogólnej ocenie osiedli gęściej zabudowanych. Średnia gęstość zabudowy brutto dla osiedli lepiej ocenianych wynosi 13,59% powierzchni przeznaczonych pod zabudowę, a gorzej ocenianych 16,37%. Zachodnia część Węglina Północnego, rozwijana obecnie, ma gęstość zabudowy wynoszącą jedynie 7,07%, co jednak nie wpływa na podwyższenie oceny jakości życia mieszkańców. Ważnym czynnikiem wydaje się być stopień przeobrażeń urbanistycznych, w których skład wchodzi dogęszczenia zabudowy osiedla, zarówno te uprawnione, jak i samowolne. Bardzo wysokimi współczynnikami tego typu przeobrażeń charakteryzują się nisko oceniane dzielnice: Dziesiąta i Kośminek. Z kolei sześć wysoko ocenianych osiedli nie zostało poddane znacznym przeobrażeniom/dogęszczeniom, a wartość cechy występuje tu znacznie poniżej średniej<sup>201</sup>. Na poziom zadowolenia zdaje się nie wpływać w sposób znaczący intensywność zabudowy. Osiedla (głównie z kategorii II), posiadające wysokie współczynniki intensywności zabudowy, takie jak Konstancynów, Sławin czy Węglin Południowy, nadal są wysoko oceniane przez mieszkańców. Średnie wartości intensywności zabudowy dla osiedli pozytywnie i negatywnie ocenianych są również bardzo zbliżone, wynoszące odpowiednio: 0,57 i 0,56. W związku z powyższym, trudno jest dopatrzeć się zależności pomiędzy wspomnianymi cechami a poziomem zadowolenia.

Istotnym czynnikiem decydującym o jakości życia na badanym osiedlu jest sposób skomunikowania go z pozostałymi strefami miejskimi. Zaobserwować można, że osiedla wysoko ocenione przez mieszkańców cechują się również w dużej mierze znaczną liczbą obsługujących linii autobusowych, jak i dużą liczbą przystanków. 4 na 6 wysoko ocenionych osiedli ma w tym względzie współczynnik znacznie przewyższający wartość przeciętną, z kolei każde z 7 negatywnie ocenionych osiedli ma wspomniany współczynnik niższy od średniej. Mniejsze znaczenie dla funkcjonowania osiedla ma infrastruktura rowerowa. Można zaobserwować nieznaczną tendencję istnienia większej ilości stacji rowerowych i długości prowadzonych ścieżek w osiedlach lepiej ocenianych, a niższe wartości towarzyszą częściej osiedlom gorzej ocenianym. Średnia długość ścieżek rowerowych na 1 km<sup>2</sup> powierzchni osiedla dla osiedli lepiej ocenianych wynosi 2,47 km, a dla osiedli gorzej ocenianych jedynie 1,37 km.

---

200 Co nie jest zjawiskiem nietypowym, gdyż przeciętny obserwator jest w stanie ocenić gęstość ogólną zabudowy, jednak trudno jest oszacować procent zabudowany jedynie domami.

201 Z najniższą wartością obserwowalną na terenie Węglina Południowego, realizowanego w dużej mierze metodą spółdzielczą.



Kolejnym mierzonym czynnikiem, którego wartość ma wyraźne odzwierciedlenie w poziomie indeksu warunków życia, jest szeroko pojęta oświata. Najistotniejszą badaną cechą zdaje się być ilość przedszkoli przypadająca na 1000 mieszkańców. Dla 4 spośród 6 najlepiej ocenionych osiedli, wykres przyjmuje wartości ponadprzeciętne, z kolei dla 5 z 7 negatywnie ocenionych osiedli ilość przedszkoli jest wyraźnie niedostateczna. Kolejne badane cechy, takie jak odsetek szkół podstawowych publicznych i niepublicznych, liceów i techników, a także odległość od głównych lubelskich uniwersytetów, zdają się być cechami drugorzędnie wpływającymi na poziom zadowolenia mieszkańców osiedla. Ma to racjonalne uzasadnienie, gdyż miejsce edukacji młodzieży i studentów nie jest w tak silnym stopniu uzależnione od miejsca zamieszkania. Niemniej nadal dostrzegalna jest tendencja przejawiająca się tym, że lepiej oceniane osiedla posiadają wyższy współczynnik ilości szkół podstawowych i średnich w swoim obszarze oraz zlokalizowane są bliżej lubelskich ośrodków akademickich. W przypadku szkół podstawowych publicznych wartość średnia ich ilości, przypadająca na 1000 mieszkańców w lepiej ocenianych osiedlach, wynosi 0,93, z kolei w tych ocenianych gorzej, zaledwie 0,35. Różnica w przypadku szkół prywatnych jest mniejsza i wynosi odpowiednio: 0,59 i 0,51 na 1000 mieszkańców dla lepiej i gorzej ocenianych osiedli. Zbliżone średnie parametry ilościowe techników i liceów oraz średnie odległości badanych osiedli od lubelskich uczelni wyższych pojawiają się w przypadku zarówno lepiej, jak i gorzej ocenianych osiedli.

Dość istotną cechą kształtującą poziom zadowolenia jest również dostęp do placówek służby zdrowia, w szczególności do przychodni specjalistycznych i prywatnych gabinetów lekarskich. Średnia liczba przychodni przypadająca na 1000 mieszkańców osiedla dla grupy lepiej ocenianej wynosi 3,71, a dla grupy negatywnie ocenianej 1,92. Odpowiednio do wspomnianych powyżej grup, średnia liczba prywatnych gabinetów lekarskich wynosi: 6,12 oraz 3,31.

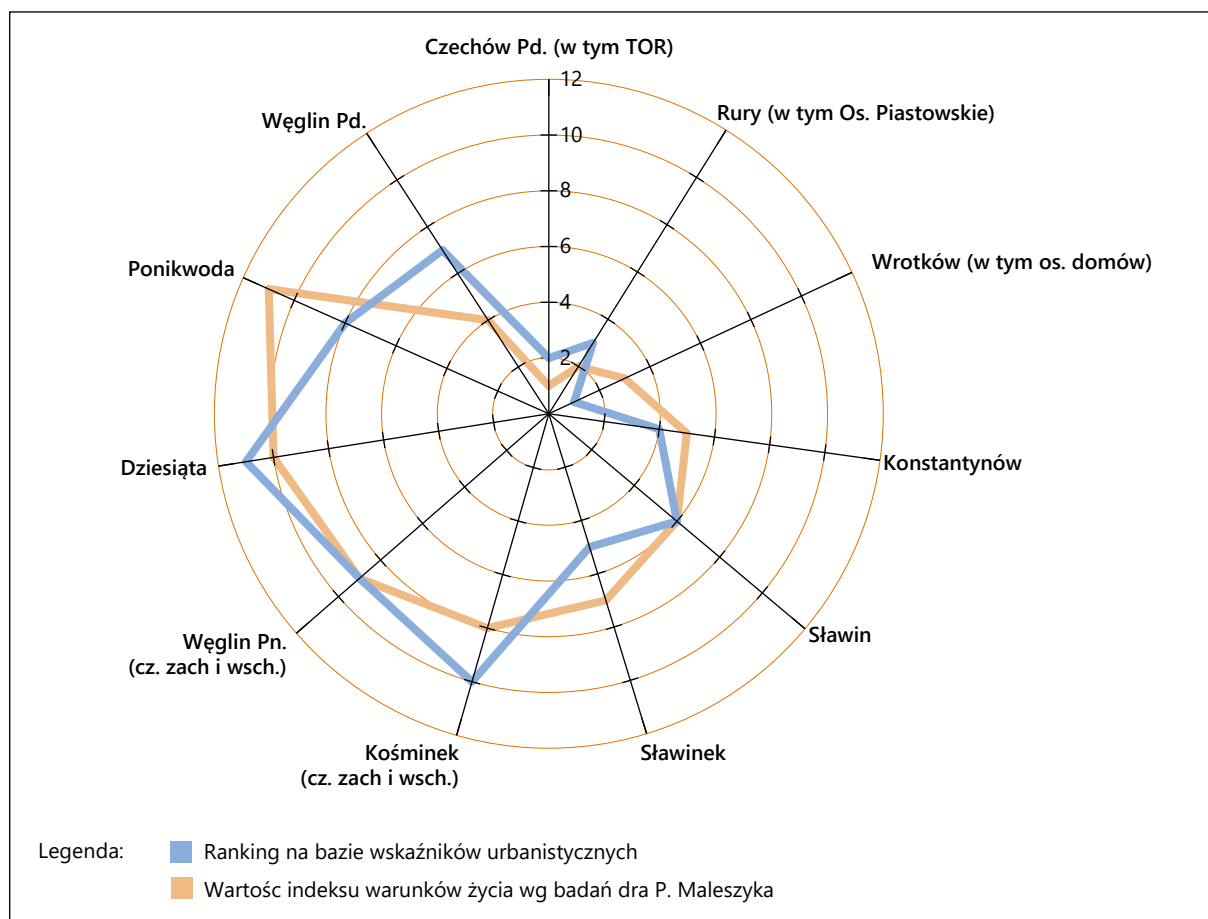
Dla mieszkańców badanych osiedli istotną cechą jest również dostęp do usług. Jak pokazuje analiza, bliskość wielobranżowych supermarketów, zaopatrujących mieszkańców w produkty codziennych potrzeb, wpływa na poczucie zadowolenia. Cztery spośród sześciu najlepiej ocenianych osiedli ma wyraźnie krótszy średni czas dojścia do tego typu obiektu. Z kolei 3 z pośród 7 najgorzej ocenianych osiedli posiada wyraźnie dłuższą drogę dojścia.

W mniejszym stopniu czynnikiem wpływającym na zadowolenie mieszkańców jest odsetek prywatnych lokali usługowych w obrębie badanych osiedli. Dla grupy lepiej ocenionej przez mieszkańców średnia ilość tego typu funkcji wynosi ~23 lokale na 1000 mieszkańców osiedla, z kolei dla grupy gorzej ocenianej, wartość ta wynosi ~18 lokali.

Z wykresu nr 26, przedstawiającego indeks poziomu zadowolenia, zaobserwować można również, że wyższe oceny otrzymują osiedla posiadające atrakcyjne, duże przestrzenie zielone i rekreacyjne. Na osiedlu TOR (Czechów Południowy) są to Góry Czechowskie, na Osiedlu Piastowskim wąwóz rekreacyjny i obiekty sportowe, na terenie Wrotkowa ścieżka rowerowa wzdłuż rzeki Bystrzycy i Zalew Zemborzycki, w sąsiedztwie osiedla Świt (Węglin Południowy) wąwóz ze ścieżką rekreacyjną, a na terenie osiedla Sławin – Ogród Botaniczny UMCS i Muzeum Wsi Lubelskiej. Osiedla ocenione negatywnie mają wyraźny deficyt tego typu obszarów. Zdecydowanie mniejsze znaczenie na odczuwalny standard życia w przestrzeni badanych osiedli mają takie cechy, jak średnia ilość kondygnacji domów mieszkalnych, średnia odległość i czas dojazdu do dworców PKS i PKP oraz średnia odległość od centrum miasta. W tych wypadkach trudno było o ustalenie wyraźnego wzoru zależności.

Obserwując przygotowane wykresy i zestawienie rankingowe, a następnie analizując ich wartości, można dostrzec wyraźne zależności względem wyników badań poziomu zadowolenia

mieszkańców. Tendencje w rozkładzie proporcjonalnym poszczególnych badanych w niniejszej pracy parametrów urbanistycznych często odpowiadają danym z wykresu poziomu zadowolenia. Podobnie, w zestawieniu rankingowym przedstawionym w rozdziale 5.5, osiedla najlepiej ocenione znajdują się w obrębie najlepiej ocenionych przez mieszkańców dzielnic. Z kolei te z najniższą punktacją w rankingu, otrzymują również niskie oceny w badaniach Maleszyka.



**Wykres 28. Porównanie rankingu osiedli opracowanego na bazie wskaźników urbanistycznych z wartościami indeksu warunków życia wg badań dra P. Maleszyka [210]**

Zaobserwować można pewne wahania pomiędzy pozycjami w rankingu a tymi w zestawieniu Maleszyka, jednak ogólna tendencja w ocenie zdaje się kształtować w sposób zbliżony. Świadczyć to może o tym, że na ogólne poczucie zadowolenia z zamieszkiwanej przestrzeni życiowej wpływa zdecydowanie więcej czynników, w tym również tych, których nie można zweryfikować obiektywnie, jak: prestiż, atrakcyjność estetyczna, historyczna tożsamość miejsca i wynikające z niej uwarunkowania bądź towarzystwo atrakcyjnych przestrzeni w okolicy. Porównanie wykresów dowodzi jednak, iż wskaźniki urbanistyczne mają przełożenie na subiektywne poczucie zadowolenia, nie stanowią jednak jedynych warunków prawidłowego rozwoju i funkcjonowania osiedla. Powyżej wskazano cechy, które mają najistotniejszy wpływ na ogólne funkcjonowanie badanych osiedli oraz wykazano, w przypadku których z nich obserwowane są wyraźne braki utrudniające prawidłowe funkcjonowanie.

Przytoczone w niniejszym rozdziale badania dają ogólny rzeczywisty obraz potrzeb i priorytetów inwestycyjnych w przestrzeni lubelskich dzielnic, pomagając jednocześnie odpowiednio ukierunkować politykę władz miejskich. Zebrane dane, ujęte w formie wykresów, rankingu i indeksu warunków życia, służą do oszacowania, które z mierzalnych elementów architektury i urbanistyki badanych osiedli mogą mieć wpływ na ich sprawne funkcjonowanie i odpowiedni poziom życia mieszkańców. W wielu przypadkach wartości ocen zestawionych przez Piotra Maleszyka aspektów życia ma pokrycie z wynikami badań analitycznych wskaźników urbanistycznych, co wzajemnie potwierdza ich wiarygodność i miarodajność.

## 5.8. Osiedla PRL a współczesne osiedla zabudowy jednorodzinnej – próba oceny porównawczej

Badane osiedla jednorodzinne z lat 1952–1989 zasadniczo różnią się od tych realizowanych współcześnie. W celu wykazania różnic, razem z osiedlami będącymi podstawowym obiektem badań, zbadano również zachodnią część dzielnicy Węglin Północny, w skład której wchodzi nowo realizowane osiedle zabudowy jednorodzinnej. Podstawową różnicą w urbanistyce osiedli jest odmienny system parcelacyjny. Gdy przestał obowiązywać normatywny urbanistyczny z okresu PRL [157], narzucający ścisłe, nieprzekraczalne wielkości działek budowlanych, zaczęto realizować podziały zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, a wielkość pojedynczej działki zależna była jedynie od budżetu inwestora. Kolejnym efektem odejścia od wspomnianego normatywu jest realizacja bardziej swobodnych kształtów sektorów zabudowy, gdyż nie występowała już potrzeba wytworzenia regularnej siatki ulic. Ograniczono siatkę ulic, na rzecz terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tworząc układy sprzyjające spowolnieniu ruchu wewnątrz osiedli<sup>202</sup>. Zamiast wyraźnej siatki ulic pojawiły się formy nieregularne, dopasowane do topografii i innych uwarunkowań lokalnych, zaopatrujące poszczególne parcele przy pomocy ulic sięgaczowych.

Osiedla zasadniczo różnią się również intensywnością zabudowy. Obiekty z okresu PRL realizowane były bardzo gęsto. Miały również wyraźnie więcej kondygnacji nadziemnych (zwykle od dwóch do czterech). Współczesna zabudowa realizowana jest zdecydowanie ekstensywnie. Współczynnik intensywności zabudowy dla osiedli z lat 1952–1989 wynosi 0,57, z kolei dla realizowanej obecnie części Węglina Północnego zaledwie 0,16 – czyli ponad 3,5 razy mniej.

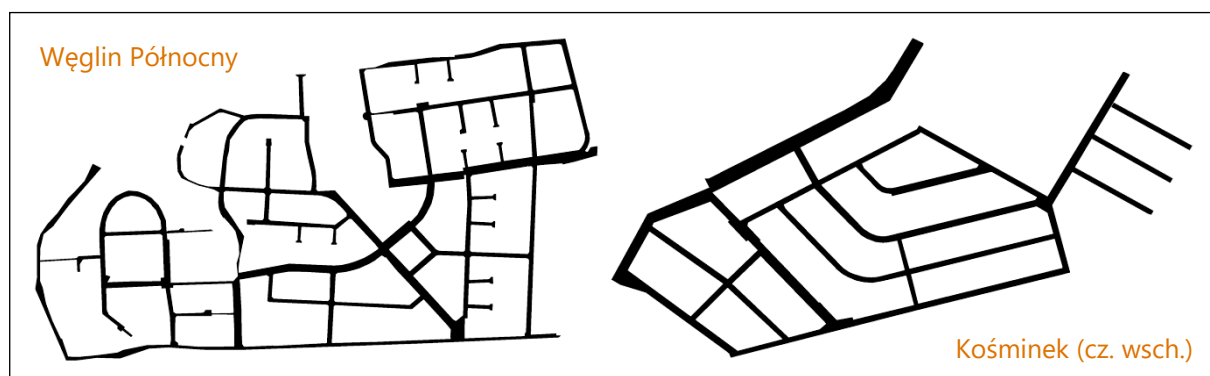
Odmienne jest również wyrażenie architektoniczne osiedli obydwu epok. W czasach obowiązywania katalogów typowych domów jednorodzinnych, powtarzalne, proste, sześcienne formy domów dominowały w krajobrazie osiedli. Przy obecnej swobodzie wyboru formy swojego domu, nie występują osiedla o jednolitym charakterze architektonicznym, a sam budynek staje się odbiciem obowiązującej mody lub zapatrywań estetycznych właścicieli. Jak pisze Przesmycka: *Architektura [współczesnych osiedli domów – przyp. red] jest wypadkową „indywidualizmu”, chęci zaimponowania, wyróżnienia się lub oszczędności na etapie budowy*

---

202 W okresie PRL, ze względu na znacznie mniejszą ilość samochodów, nie kształtowano urbanistyki osiedli pod kątem konieczności spowolnienia ruchu kołowego, gdyż nie występowała taka potrzeba ani wyraźne zagrożenie dla osób poruszających się pieszo.



[135, s. 31]. Mimo słusznego postulatu samorealizacji poprzez architekturę własnego domu, jak i ścisłych reguł określanych przez Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, trudno zaobserwować pojawienie się spójnej estetyki budowanych obiektów lub wyraźnej poprawy ładu przestrzennego w ostatnich latach.



**Ilustracja 122.** Porównanie układu ulic osiedla realizowanego współcześnie (Węglin Północny) i z okresu PRL (Kośminek cz. wsch.)

Mimo znacznie wyższego standardu przestrzennego nowo realizowanej zabudowy oraz większej swobody w określaniu zarówno formy, jak i funkcji swojego domu, osiedla realizowane w okresie PRL pod wieloma względami zapewniają korzystniejsze warunki życiowe. Głównie dotyczą one odległości od pozostałych ośrodków miejskich i sposobu skomunikowania. Osiedla realizowane w Lublinie za czasów Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej lokalizowane były wokół ośrodka centralnego, natomiast te rozwijane współcześnie, z powodu braku odpowiednich terenów, realizowane są na obrzeżach miasta lub przedmieściach. Często są to obszary znacznie gorzej skomunikowane transportem miejskim, co utrudnia jakąkolwiek aktywność poza obszarem dzielnicy i uzależnia mieszkańców od transportu indywidualnego, generując tym samym dodatkowe koszty i wymagając przeznaczenia dodatkowego czasu na dojazd. Kolejną istotną przewagą głównej grupy badanych osiedli jest dostęp do placówek usługowych, oświatowych i opieki zdrowotnej, wynikający z sąsiedztwa zespołów budynków wielorodzinnych. Tendencja do lokalizowania osiedli domów jednorodzinnych jako osiedli satelickich zabudowy wielorodzinnej jest szczególnie wyraźna w przypadku tych z kategorii I<sup>203</sup>. Tego typu rozwiązanie urbanistyczne przekłada się na bardziej rozwiniętą ofertę usług i wyraźnie łatwiejszy do nich dostęp. Wpływa to również pozytywnie na rozwój prywatnych biznesów w obrębie indywidualnych domów, gdyż świadczone są tam usługi również mieszkańcom zabudowy wielorodzinnej. Satelickie osiedla zabudowy jednorodzinnej mają również dostęp do większej ilości publicznych przestrzeni sportowo-rekreacyjnych. Nowe osiedla uzależnione są w powyższych kwestiach od dojazdów do innych dzielnic, gdyż mniejsza gęstość zaludnienia warunkuje mniejsze zagęszczenie i ograniczenie różnorodności funkcji towarzyszących. Powyższe argumenty potwierdzać mogą wyniki przytoczonych w podrozdziale 5.6.1 badań poziomu zadowolenia mieszkańców, które plasują porównywane, współczesne osiedle Węglin Północny jako trzecie najgorzej ocenione spośród dwunastu badanych w niniejszej monografii.

<sup>203</sup> Wszystkie osiedla z kategorii I towarzyszą zabudowie wielorodzinnej, gdzie w kategorii II ten typ mieszkalnictwa pojawia się jedynie w przestrzeni dzielnicy Kośminek oraz rozwija się współcześnie w dzielnicy Sławin.

Równie nisko są oceniane, nieujęte w niniejszym opracowaniu, inne podmiejskie osiedla jednorodzinne, takie jak Szerokie, Hajdów-Zadębie czy Abramowice [210, s. 9]. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej lub strefy śródmiejskiej generuje niejednokrotnie jednak dodatkowe problemy, niewystępujące w przypadku wspólnie realizowanych osiedli, jak wzmożony ruch samochodowy, problemy z niedoborem miejsc parkingowych, a także, jak wspomniano w rozdziale 2.5, pewne napięcia społeczne pomiędzy mieszkańcami. Pozostałe istotne różnice w parametrach urbanistycznych i architektonicznych wykazane zostały w analizach zawartych w rozdziale 5.

## CZĘŚĆ IV. Podsumowanie

### 6. Wnioski końcowe

#### 6.1. Powojenne osiedla zabudowy jednorodzinnej w dzisiejszym układzie przestrzennym Lublina

Badane osiedla zabudowy jednorodzinnej z lat 1952–1989 stanowią istotny element tkanki miejskiej Lublina. Zajmują one łącznie około 860,4 ha, co stanowi 5,8% powierzchni miasta w jego granicach administracyjnych. Badany obszar łącznie zamieszkuje przez około 40 500 osób, co stanowi aż 11,8% mieszkańców Lublina. Przeprowadzone w niniejszej monografii studia literatury, dokumentów archiwalnych, badania *in situ*, wywiady oraz analizy pomogły w realizacji pierwszego postawionego celu niniejszej monografii, którym było **rozpoznanie, przeanalizowanie i usystematyzowanie wiedzy na temat założeń urbanistycznych i rozwiązań architektonicznych osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina z okresu PRL, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu ówczesnych uwarunkowań prawnych, politycznych, ideologicznych i społecznych na ostateczną formę badanych osiedli**. Na podstawie zgromadzonych informacji można stwierdzić, że każde z badanych osiedli jest żywym i funkcjonującym elementem tkanki miejskiej, która się przeobraża, rozwija, bądź degradowa. Stanowią one obecnie w przeważającej mierze skończone i zamknięte układy urbanistyczne, co ułatwia analizę i ocenę przyjętych rozwiązań. Przeprowadzając badania starano się zwrócić (w szerokim kontekście) uwagę na czynniki wpływające na lokalizację, kształt i funkcjonowanie osiedli oraz ich wpływ na obecne warunki życiowe mieszkańców. Już pierwsze, przedwojenne osiedla zabudowy jednorodzinnej Lublina rozwijały się peryferyjnie względem centrum miasta. Kolejne, w okresie PRL, powstawały w sposób odśrodkowy, zajmując rezerwy terenowe okalające śródmieście, determinowane łatwością realizacji uzbrojenia technicznego terenu. Zlokalizowane są w dużej mierze blisko ścisłego centrum miasta i skomunikowane w sposób prawidłowy, co daje im znaczną przewagę nad powstającymi obecnie przedmieściami. Istotną korzyścią przeważającej części badanych



osiedli jest sąsiedztwo dużych zespołów zabudowy wielorodzinnej, z bogato rozwiniętym zapleczem usługowym. Tego typu rozwiązania, powszechnie stosowane w Lublinie w okresie PRL, wpływają wyraźnie pozytywnie na funkcjonowanie badanych obszarów. W przypadku osiedli funkcjonujących samodzielnie, zaobserwować można pewne braki w ilości obiektów oświaty bądź handlu. Zauważalne są również wyraźnie mniejsze nakłady na budowę i remont infrastruktury drogowej bądź tras rowerowych. Brakuje także odpowiednich nakładów na realizację przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych w obrębie badanych osiedli. Wyraźnie niższy jest również standard przestrzenny zabudowy i funkcjonalny poszczególnych budynków, gdyż domy ulokowane są gęsto na niewielkich działkach, wymuszając piętrzenie się kondygnacji. W tej kwestii osiedla powstające obecnie zdają się być rozwiązane lepiej. Wśród analizowanych zespołów zabudowy nie odnotowuje się radykalnych procesów degradacyjnych, można więc założyć, że będą one sprawnie funkcjonować w obszarze miasta w najbliższych dekadach.

## 6.2. Charakterystyka i stopień przekształceń przestrzennych

Przeprowadzone studium uwarunkowań historycznych, założeń planistycznych badanych osiedli, a także badania analityczne wskaźników urbanistycznych realizują również drugi z postawionych w niniejszej książce celów, mianowicie: **Rozpoznanie uwarunkowań i ocena przekształceń architektonicznych i urbanistycznych lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej zarówno pod kątem zachowania wartości, jak też ich wpływu na ich obecną funkcjonalność (wewnętrzną i w szerszej w strukturze miasta) oraz na poziom jakości życia mieszkańców.** Na przestrzeni lat w obszarze badanych osiedli nastąpiło wiele przeobrażeń. Zostały one szczegółowo opisane w części poświęconej każdemu z osiedli. Ten rozdział stanowić ma próbę podsumowania i oceny omawianych zjawisk. W kategorii urbanistycznej najistotniejsze zmiany dotyczą osiedli o rodowodzie przedwojennym. Władze komunistyczne w sposób radykalny egzekwowały wykonywanie ogłoszonych aktów prawnych, na mocy których zarówno odbierano tereny prywatne (nacionalizacja gruntów rolnych na Wrotkowie) oraz dzielono działki budowlane na mniejsze, dogęszczając zabudowę (wtórne parcelacje w dzielnicy Dziesiąta, Konstantynów, Ponikwoda i Czechów). Postanowiono nie kontynuować przedwojennych założeń w ich pierwotnej formie, w celu uzyskania dodatkowych terenów pod zabudowę. Kolejne zmiany w obszarze niemalże wszystkich badanych osiedli przyniosła transformacja ustrojowa z 1989 roku. Zmiany prawodawstwa dotyczącego budownictwa jednorodzinnego zdjęły ograniczenia powierzchniowe wielkości domów, co z kolei przełożyło się na ich formę. Klarujące się dopiero w tamtym okresie reguły kształtowania nowej architektury dały możliwość realizacji w przestrzeni osiedli obiektów nieprzystających do zasad i wytycznych obowiązujących w latach poprzedzających. Pierwotny willowy charakter dzielnicy Dziesiąta przekształcony jest tak intensywnie, że prawdopodobnie jest już nie do uratowania. Radykalna i bezkompromisowa realizacja wytycznych normatywnych z okresu PRL z jednej strony wymusiła pewne uporządkowanie zabudowy na badanych osiedlach, z drugiej zaś narzuciła niezwykle rygorystyczny standard przestrzenny, niweczący pierwotne założenia planistyczne, silnie wpływający na kształt architektury, nieodpowiadający współczesnym potrzebom mieszkańców, jak i uniemożliwiający obecnie dokonania korekty

przyjętych rozwiązań. Nie tylko działania władz państwowych, ale również samych mieszkańców wpłynęły istotnie na jakość urbanistyki badanych osiedli. Pojawiające się niezwykle często samowolne, niekontrolowane przeobrażenia tkanki urbanistycznej, polegające na rozbudowie domów, budowie obiektów gospodarczych czy łączeniu domów bliźniaczych w szeregi, często wpływają negatywnie na odbiór estetyczny przestrzeni osiedlowej, jej funkcjonalność oraz na czytelność pierwotnych założeń urbanistycznych. Powyższe dowodzi prawdziwości hipotezy, że **przeobrażenia, których dokonano w tkance architektonicznej i urbanistycznej osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina w okresie PRL i później, zaburzyły ich pierwotny układ funkcjonalno-przestrzenny, a także zakłóciły możliwość harmonijnego rozwoju tych dzielnic, przez co wpłynęły na zmianę standardu zamieszkiwania.**

Charakteryzowany w rozdziale trzecim styl architektoniczny zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL programowo odcinał się estetycznie od archetypicznej formy domu. Forsowana idea nowoczesności i oderwanie od historyzmu powodowały, iż oryginalna tkanka architektoniczna nie stanowiła dla władz PRL wartości i często ulegała zniszczeniu. Tak się również stało w przypadku badanych osiedli, gdzie zabudowania folwarczne (Ponikwoda) i wiejskie (Wrotków, Czechów, Os. Piastowskie czy Dziesiąta) często ulegały likwidacji, a w ich miejsce lokalizowana była zabudowa z katalogów projektowych, zmieniając radykalnie charakter estetyczny osiedli. Jak mało istotna dla władz PRL była pamięć historyczna, może świadczyć zlokalizowanie zabudowy dzisiejszego osiedla Kośminek na terenach byłego niemieckiego obozu koncentracyjnego na Majdanku. O wpływie realizowanej w latach 1952–1989 architektury na charakter i założenia kompozycyjne najlepiej świadczą przeobrażenia wsi-rzędówki na Wrotkowie, gdzie wypierając zabudowę zagrodową, realizowano domy-kostki, tworząc osiedle o kuriozalnej, wydłużonej formie. W przeprowadzonych badaniach można zatem znaleźć poparcie dla hipotezy, że **rozwiązania architektoniczne, zaproponowane dla badanych osiedli, w dużym stopniu przyczyniły się do wyparcia elementów rodzimej, tradycyjnej zabudowy jednorodzinnej z terenów Lublina, a ich pierwotne założenia funkcjonalne i kompozycyjne w dużej mierze uległy zatarciu.** Wspomnieć jednak należy, że osiedla realizowane od podstaw (Węglin Pn. i Pd., Sławin czy cz. wschodnia Kośminka) charakteryzują się dużym stopniem uporządkowania architektonicznego i przynajmniej w fragmentach mają wyraźny, jednolity i uporządkowany styl.

Jednak nie tylko wprowadzenie nowych form architektury jednorodzinnej wpłynęło na zakres postępujących przeobrażeń architektonicznych. Największe zmiany postępują do tej pory za sprawą użytkowników. Rozbudowy, nadbudowy, modernizacje, czy nawet zmiany kolorystyki budynków często prowadzone są samowolnie, bez odpowiedniego nadzoru. W zapisach planów miejscowych (tam gdzie są opracowane) zdaje się brakować wytycznych określających kierunek zmian<sup>204</sup>. Opisywane i analizowane w rozdziałach powyżej przeobrażenia architektoniczne należy ocenić w znacznej mierze negatywnie, gdyż w większości przypadków nie są realizowane wg spójnej reguły, często na przekór ogólnie przyjętej stylistyce osiedli. Daje się jednak zaobserwować pewną tendencję do wykonywania prac modernizacyjnych z poszanowaniem formy architektonicznej, ale z wprowadzeniem nowoczesnego rytu.

---

204 Być może dlatego, że nie dokonano do tej pory jednolitej charakterystyki stylistycznej domów z okresu PRL, definiując cechy stylistyczne. Może to być również spowodowane tym, że architektura z badanego okresu w powszechnej opinii nie jest uznawana za wartościową.

Może to być wynikiem budzącego się swoistego sentymentu do architektury minionej epoki bądź rosnącego zaufania do architektów, którzy są w stanie wykorzystać odpowiednio walory budynków. Należy pamiętać, że domy znajdujące się w przestrzeni badanych osiedli stanowią istotną część zasobu mieszkaniowego miasta, w związku z tym nakreślenie odpowiednich programów modernizacyjnych powinno stać się priorytetem władz miasta, w celu niedopuszczenia do rozwijania się w ich przestrzeni procesów degradacyjnych.

### 6.3. Osiedla zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL jako pożądana przestrzeń życia w ocenie mieszkańców Lublina

Badane osiedla zabudowy jednorodzinnej z lat 1952–1989 nadal stanowią pożądaną przestrzeń do mieszkania. Spośród wszystkich 27 dzielnic Lublina, siedem z jedenastu badanych w niniejszej monografii osiedli plasuje się w lepiej ocenianej połowie indeksu warunków życia przytaczanego w rozdziałach powyżej. Osiedla zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL nadal oferują wyższy standard przestrzenny i większe poczucie prywatności niż współczesna zabudowa deweloperska, jednocześnie często kosztując mniej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej<sup>205</sup>. Obserwowalne jest również w przestrzeni miasta pojawienie się tendencji do nabywania i renowacji domów z lat 1952–1989. Jak zauważa Przesmycka: *W okolicach dużych miast daje się zaobserwować pozytywne zjawisko, „wykańczania” domów wzniesionych w latach 70-tych. Obecnie wykańczają je dzieci, które powracają do domu rodzinnego, z przyczyn ekonomicznych lub sentymentalnych. Młodzi często wolą zainwestować swoje pieniądze w doprowadzenie do stanu zamieszkania domu rodziców, niż kupować mieszkanie u dewelopera, które i tak będzie miało niższy standard życia niż dom* [135, s. 31]. Jest to właściwy kierunek, który powinien być wspierany przez władze lokalne i inicjatywy społeczne, gdyż jest w stanie spowolnić, wstrzymać, a być może nawet odwrócić procesy degradacyjne występujące na tych osiedlach. Jest to również kwestia istotna dla funkcjonowania miasta. Atrakcyjne, dobrze funkcjonujące osiedla zabudowy jednorodzinnej w obrębie śródmieścia i sąsiednich dzielnic wielorodzinnych zapewniają różnorodność architektoniczną oraz spowalniają procesy dezurbanizacyjne (*urban sprawl*), które mają negatywny wpływ zarówno na aspekty ekologiczne, ekonomiczne, jak i miasta. Pojawienie się swoistej mody na rearanżację architektury i przestrzeni osiedli z okresu PRL nie może jednak odbyć się bez zapewnienia odpowiedniego zaplecza infrastrukturalnego i usługowego. Samorząd miejski musi zadbać o zapewnienie atrakcyjnej przestrzeni życiowej mieszkańcom, oferując standard usług, oświaty czy przestrzeni rekreacyjnych nieodbiegający od tego, który oferowany jest w dzielnicach zabudowy wielorodzinnej. Odpowiednia kampania promocyjna zdaje się również być dobrą metodą na zachęcenie młodych ludzi do zainwestowania swoich środków w domy już istniejące. Przeprowadzone badania analityczne wskazują na pewne negatywne aspekty związane z funkcjonowaniem poszczególnych badanych osiedli, co

---

205 Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni domu z okresu PRL, znajdującego się w Lublinie, wg przeprowadzonych analiz wynosi ok. 3437 zł, gdy średnie ceny mieszkań w Lublinie wynoszą ok. 5416 zł – za: Puls Biznesu – 1 kwartał 2019 – <https://www.pb.pl/ceny-mieszkan/lublin> – stan na dzień 01.10.2019. Oczywiście należy liczyć się z tym, że domy posiadają większą powierzchnię całkowitą niż przeciętne mieszkanie, w związku z tym wydatek będzie większy.



może okazać się pomocne w wyznaczeniu odpowiedniego kierunku przemian, zachęcających do inwestowania w domy już istniejące osoby poszukujące mieszkań. Z kolei badania socjologiczne pokazują, iż osiedla z okresu PRL, mimo odmiennych od dzisiejszych standardów przestrzennych i estetycznych, nadal są w stanie właściwie funkcjonować. Podczas badań *in situ* nie zaobserwowano wśród zabudowy z okresu PRL pustostanów bądź obiektów o wyraźnie złym stanie technicznym. Oznacza to, że popularność tego typu miejsc zamieszkania wciąż się utrzymuje. Nie zaobserwowano również tendencji wykluczających badane osiedla ze stref miejskich, przejawiające się wstrzymaniem inwestycji, zamykaniem prywatnych biznesów, ograniczaniem linii komunikacyjnych, czy też wyraźnego spadku poziomu prestiżu wśród opinii mieszkańców miasta. Prawdziwa zatem okazuje się hipoteza stanowiąca, że **pomimo wielu przeobrażeń, osiedla zabudowy jednorodzinnej Lublina powstałe bądź rozwijane w okresie PRL, pozostają funkcjonującą strukturą miejską i pożądanym przez mieszkańców miejscem zamieszkania.**

## 6.4. Uniformizacja rozwiązań a charakter zabudowy

W przeprowadzanych badaniach i obserwacjach potwierdzona zostaje hipoteza, że **wprowadzona ustawowo uniformizacja rozwiązań architektonicznych w okresie PRL w znacznym stopniu wpłynęła na koncepcje urbanistyczne i uporządkowanie charakteru architektury badanych osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina. Pomimo ograniczeń systemowych, w badanym okresie zaobserwować można innowacyjne rozwiązania i rozwój myśli architektonicznej i urbanistycznej w zakresie projektowania osiedli zabudowy jednorodzinnej.** Realizacja zaleceń normatywów urbanistycznych i typizacja rozwiązań architektonicznych wprowadziła w dużej mierze optyczny porządek w przestrzeni osiedli, który nie jest możliwy do wyegzekwowania w realiach wolnorynkowych jedynie za pomocą ogólnych wytycznych Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Radykalizacja rozwiązań urbanistycznych w dużej mierze wstrzymała spontaniczny rozwój osiedli, dając wyraźne ramy porządkujące ich strukturę. Przyjęty charakter architektury stanowi świadectwo epoki niemającej precedensu wcześniej oraz niebędące kontynuowanym w latach transformacji ustrojowej. Przy realizacji założeń na szeroką skalę eksperymentowano również z nowymi technologiami konstrukcji, co pomagało przyspieszyć i zoptymalizować procesy budowlane, gdzie w obecnych czasach indywidualny inwestor rzadko kiedy jest skłonny podjąć tego typu ryzyko. Budownictwo jednorodzinne okresu PRL należy potraktować więc jako istotny etap w rozwoju myśli urbanistycznej i architektonicznej, na podstawie którego można opracować racjonalny kompromis pomiędzy szeroko pojętymi ludzkimi potrzebami a zachowaniem ładu przestrzennego, przy realizacji współczesnych założeń.

## 6.5. Pożądane przekształcenia a ochrona wartości architektury i urbanistyki lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL – wnioski i wytyczne

Ustanowienie zasad ochrony wartości architektury i urbanistyki lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej z okresu PRL jest trudne, w dużej mierze przez pewną postawę społeczną, ściśle wiążącą poruszaną w niniejszej pracy problematykę badawczą z opresyjnym systemem państwowym, nadając jej jednocześnie negatywne konotacje. Objęcie ochroną konserwatorską badanych obszarów byłoby zdecydowanie nadużyciem w stosunku do chronionych obiektów i założeń historycznych o znacznie wyższej wartości. Kluczem dla prawidłowych działań rewitalizacyjnych jest przede wszystkim zrozumienie przyjętych rozwiązań, ich genezy i tła historycznego, w czym ma pomóc niniejsza monografia, której jednym z celów jest **identyfikacja przesłanek i rozpoznanie najważniejszych potrzeb dla procesów przekształceń i rewitalizacji lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej**.

Trudne jest jednoznaczne wskazanie pożądanych kierunków przeobrażeń i jednolitego programu rewitalizacyjnego. Znacznie łatwiej natomiast wskazać na podstawie obserwacji wieloletnich procesów zachodzących w przestrzeni osiedli, które z działań mają negatywny wpływ na ich funkcjonowanie. Szkodliwym zjawiskiem jest niewątpliwie niekontrolowane dogęszczanie zabudowy, również poprzez przeprowadzane w okresie PRL wtórne parcelacje gruntów. Na odbiór estetyczny osiedli negatywnie wpływają również postępujące indywidualne rozbudowy domów bądź budowy przydomowych garaży, warsztatów, zakładów usługowych bądź pomieszczeń gospodarczych, prowadzone bez odpowiedniego nadzoru i kontroli organów miejskich, jak i niejednokrotnie brak odpowiednich wytycznych urzędowych odnośnie zasad projektowania na badanych terenach.

Zwrócić uwagę należy, że aż 5 spośród 11 badanych osiedli<sup>206</sup> nie ma jeszcze opracowanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Ważne jest, że miejscy planiści zdają się zauważać powstałe problemy ze spontanicznymi dogęszczaniami zabudowy, w związku z czym np.: w opisie do MPZP dotyczącego wschodniej części Węglina Północnego pojawiają się zapisy o zakazie łączenia budynków wolnostojących i bliźniaczych w układy szeregowe oraz zakazy nadbudowy budynków powyżej II kondygnacji (z wyjątkiem poddasza użytkowego o stromym dachu) [180, § 27, pkt. 2].

Wspomniany plan zakazuje również wtórnych podziałów działek, jak i postuluje, aby ewentualne rozbudowy kubatury pozostawały integralnie funkcjonalnie i architektonicznie z całością budynku, nie precyzując jednak tych wytycznych. Wyraźnym zjawiskiem, wynikającym z trudności komunikacyjnych wewnątrz wielopoziomowego budynku, jest dostawianie zewnętrznych klatek schodowych, w celu utworzenia poziomego podziału budynku na obiekt dwulokalowy. Samo zjawisko niekoniecznie musi negatywnie wpłynąć na architekturę budynków. W opinii autora niniejszej pracy jest ono wręcz wskazane, jeśli miałyby to poprawić funkcjonalność obiektu. Jednak tego typu działania nie mogą być realizowane bez profesjonalnej opinii architekta, najlepiej poprzedzonej wytycznymi MPZP, określającymi,

---

206 Dziesiąta, Kośminek cz. wsch. i zach., Sławin i Sławinek.

w jaki sposób przeprowadzać tego typu działania. Prowadzone badania ujawniły, że stopień przekształceń urbanistycznych i architektonicznych osiedli w większości przypadków ocenić można negatywnie, a także jest zdecydowanie wyższy w osiedlach starszych, co pozwala wnioskować, że jest procesem trwającym i ciągłym. Zatem obserwując procesy przeobrażeń w osiedlach starszych, pojawia się możliwość domniemania kierunku zmian w osiedlach młodszych i jeśli to konieczne, podjęcia odpowiednich kroków zaradczych. Wyrażna jest również postępująca z biegiem czasu degradacja stanu technicznego zarówno samych budynków, jak i infrastruktury osiedlowej. O ile kwestia stanu technicznego domu pozostaje w gestii właściciela, o tyle ze strony władz publicznych należałoby oczekiwać zapewnienia środków finansowych na poprawę jakości osiedlowych chodników bądź utrzymanie zieleni. Ważnym aspektem pozostają również zagadnienia ekologiczne. Domy z okresu PRL nadal w dużej mierze nie mają odpowiedniej izolacji termicznej, a instalacja grzewcza wewnątrz budynku opiera się na kotłach grzewczych, opalanych paliwem stałym, co wpływa negatywnie na jakość powietrza. Być może odpowiedni program dofinansowań<sup>207</sup> pomógłby rozwiązać kwestię wydajności energetycznej budynków i sposobu ich ogrzewania.

Podejmując próbę określenia pożądanych działań i wskazania wytycznych w celu poprawy jakości przestrzeni badanych osiedli, powinno się w pierwszej kolejności ustalić działania powstrzymujące scharakteryzowane wyżej negatywne przeobrażenia:

- ustalić wyraźne reguły prowadzenia prac projektowych (a w następstwie budowlanych) w obrębie znajdujących się na badanych obszarach obiektów;
- określić dopuszczalne wysokości zabudowy i sposób przekrycia budynku;
- ustalić dopuszczalne materiały wykończeniowe remontowanych domów (wykluczyć okładziny z tworzyw sztucznych, typu siding i tym podobne);
- przeprowadzić kontrolę obiektów w celu weryfikacji legalności, jak i zgodności z rozwiązaniami zatwierdzonymi odpowiednimi pozwoleniami na budowę;
- wyznaczone przestrzenie usługowe zagospodarować w sposób atrakcyjny, służący ogółowi mieszkańców osiedla<sup>208</sup>;
- umożliwić lokalizację obiektów handlowych, zapewniających podstawowe produkty codziennego użytku, jednak w obszarach specjalnie do tego przeznaczonych, nie kosztem innych atrakcyjnych przestrzeni usługowych bądź rekreacyjnych;
- zrealizować wysokiej jakości rekreacyjne przestrzenie publiczne w miejscach pierwotnie na to przeznaczonych bądź innych nadających się na wspomnianą funkcję;
- zadbać o tereny zieleni publicznej, przeznaczając odpowiednie środki na jej utrzymanie; powstrzymać proces jej degradacji bądź samowolnych wycinek drzew;
- zadbać o odpowiedni stan infrastruktury drogowej osiedli;

---

207 Realizowany obecnie w pewnych zakresie, zgodnie z uchwałą nr 544/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia Programu Ograniczania Niskiej Emisji.

208 Dwie z wyznaczonych tego typu przestrzeni w dzielnicy Dziesiąta zagospodarowano stacjami benzynowymi, które nie dość, że nie posiadają potencjału do wzmacniania relacji sąsiedzkich i życia społecznego, to jeszcze są uciążliwe dla mieszkańców.



- umożliwić zaangażowanie lokalnych społeczności na każdym etapie prowadzonych prac rewitalizacyjnych osiedli;
- zadbać o właściwe połączenia osiedli liniami komunikacji publicznej z innymi dzielnicami miasta;
- zapewnić odpowiednią liczbę placówek oświatowych, zorganizowanych w obiektach dostosowanych do tej funkcji<sup>209</sup>.

Pomocnym rozwiązaniem, które mogłoby wpłynąć korzystnie na kierunek przeobrażeń architektonicznych osiedli, byłoby opracowanie i opublikowanie katalogu zalecanych rozwiązań projektowych. Miałby to być zbiór rozwiązań projektowych dotyczących zarówno poprawy funkcjonalności wewnątrz budynków, jak i ich walorów estetycznych. Mogłby również rozwiązać w sposób właściwy problem podziału wysokich domów na dwulokalowe poprzez dostawienie zewnętrznej klatki schodowej. Pomógłby w utrzymaniu jednolitej stylistyki osiedli, co wpłynęłoby na spójny charakter ogółu osiedlowej zabudowy. Istotną zaletą w tym wypadku może się okazać powszechne zastosowanie zabudowy z katalogów projektów typowych. Przykładowe opracowanie projektowe mogłoby mieć zastosowanie na terenie osiedli ze znaczną liczbą powtarzalnych obiektów, jak np.: Węglin Północny, Węglin Południowy, Sławin, Konstantynów, Kośminek, cz. wschodnia, a w mniejszym zakresie również w pozostałych badanych osiedlach. Rady dzielnic mogłoby udostępniać opracowanie nieodpłatnie, lub po kosztach druku, w celu zachęcenia do stosowania ujednoliconych rozwiązań. Zabiegi tego typu stosowane są już w przypadku budynków wielorodzinnych w systemach prefabrykowanych, między innymi na osiedlu im. Jana Zamoyskiego w Zamościu, gdzie mieszkańcom bloków oferowane są katalogi dopuszczalnych przeobrażeń w obrębie mieszkania<sup>210</sup>. W internecie pojawiają się również strony oferujące gotowe rozwiązania, dedykowane pod konkretny system budowlany<sup>211</sup>. Głównie dotyczą one jednak zabudowy wielorodzinnej. Typizacja w budownictwie jednorodzinnych badanych osiedli, mimo wielu krytycznych opinii, może ułatwić utrzymanie odpowiedniego charakteru architektonicznego i przy niewielkim nakładzie środków finansowych pomóc ukierunkować przyszłe prace modernizacyjne. Na podstawie przytoczonych w treści przykładów i badań analitycznych można stwierdzić, że postawiona we wstępnej części pracy hipoteza dodatkowa jest prawdziwa. Stanowi ona iż **poprawa standardów funkcjonalno-przestrzennych dzielnic zabudowy jednorodzinnej oraz ochrona najcenniejszych wartości dziedzictwa architektury i urbanistyki okresu PRL są możliwe. W tym celu należy podjąć systemowe i innowacyjne działania nakierowane na rewitalizację tych dzielnic**. Opisywane wyżej działania prawne, przyjęte na terenie Węglina Północnego jako korygujące negatywne zjawiska, powinny zostać poszerzone również na inne dzielnice, jak i prewencyjnie na obszary osiedli, w których zakres negatywnych nie dotyczy w tak szerokim stopniu.

209 Wiele placówek wczesnej edukacji (żłobki, przedszkola) jest zorganizowanych w domach jednorodzinnych, nieposiadających właściwego układu przestrzennego wewnątrz budynku ani odpowiedniej przestrzeni do zabaw ruchowych na zewnątrz. Nie posiadają one również odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, co prowadzi do utrudnień w ruchu podczas godzin odbioru dzieci.

210 Zmiana układu funkcjonalnego, zabudowa loggii, kolorystyka i rodzaj stolarki itp.

211 Dostępne m.in. na stronie <http://www.panelplus.cz/>, stan na dzień 03.10.2019.

## 6.6. Podsumowanie

Mimo ogromnych trudności gospodarczych, technologicznych, społecznych i politycznych Polski z lat 1952–1989, był to okres najintensywniejszego rozwoju zabudowy jednorodzinnej w historii miasta Lublina. W badanym okresie powstało około 10000 domów jednorodzinnych, zamieszkałych obecnie przez niemalże 12% lublinian. Po kilkudziesięciu latach funkcjonowania można dokonać obiektywnej charakterystyki i oceny założeń projektowych. Specyfika sytuacji politycznej Polski Ludowej wywarła olbrzymi wpływ na sposób kształtowania się badanych osiedli. Począwszy od przeprowadzanych wywłaszczeń w celu pozyskania odpowiednich terenów, po lokowanie zabudowy jednorodzinnej na terenach silnie uwarunkowanych historycznie<sup>212</sup>. Tego typu przedsięwzięcia realizacyjne w zakresie architektury mieszkaniowej nie występowały w Polsce w okresie poprzedzającym PRL ani po transformacji ustrojowej.

Władze komunistyczne traktowały swoją politykę wzrostu gospodarczego jako wartość najwyższą, nie zważając na czynnik ludzki ani kontekst lokalny. Ściśle określone, ciągle rozwijające się uwarunkowania prawne regulowały proces budowlany na każdym jego etapie, a normatywy określały parametry działek, jak i samych budynków. Ideologia oparta na poczuciu „sprawiedliwości społecznej” narzucała rozwiązania typowe, zunifikowane, niedające możliwości dostosowania architektury domów do potrzeb użytkownika.

Dziś zaobserwować można, że przyjęte w ówczesnym okresie założenia urbanistyczne i rozwiązania architektoniczne odbiegają swoim standardem od realizowanych współcześnie, niemniej nadal są w stanie poprawnie funkcjonować w układzie miejskim. Charakterystyka historyczna osiedli ma na celu ukazać stopniowy rozwój osadnictwa na badanych obszarach, opis założeń planistycznych, pokazać, jak formułowała się myśl urbanistyczna i jaki miała wpływ na kształtowanie się osiedli. Z kolei charakterystyka uwarunkowań prawnych pokazuje specyfikę rozwoju budownictwa jednorodzinnego w czasach trwania ustroju totalitarnego. Zebrane dane analityczne mają na celu ukazać czynniki wpływające na warunki życia oraz wskazać parametry, które wymagają pilnej poprawy.

Całość zgromadzonego materiału posłużyć może do lepszego zrozumienia genezy zastosowanych rozwiązań oraz odpowiedniego ukierunkowania starań władz miejskich i mieszkańców w celu zapewnienia bądź utrzymania sprawnego funkcjonowania tych niezwykle istotnych części miasta w przyszłości.

## 6.7. Summary

The most intensive development of single-family housing in Lublin's history happened between 1952–1989, despite enormous economic, infrastructural, social and political challenges in Poland. In this analysed period of time, about 10,000 single-family residences were built, providing housing for roughly 12% of Lublin's population. Several decades after these neighborhoods construction we are able to make an objective analysis towards their urbanistic success.

---

212 Kośminek na terenie Obozu na Majdanku, Ponikwoda na terenach pofolwarczych czy Sławin i Sławinek na obszarze dawnych uzdrowisk.

Communist era politics exerted huge influence on the urban form and development of the analysed single-family residences and their neighbourhoods. Beginning with expropriations carried out in order to acquire appropriate developable land, single-family houses were placed in strongly historically significant areas (such as the Majdanek concentration camp), the communist authorities considered their policy of economic growth as paramount, regardless of the human element or the local context. These attitudes towards urban form, with regards to residential architecture exclusively occurred in Poland between 1952–1989 under the communist regime. With the number of strictly defined legal conditions constantly expanding, construction processes were regulated at every stage, their standards and codes determined the parameters of the plots and structures themselves. Communist ideology based on ideals of social justice imposed standardized, unified solutions that did not allow for adaptation of home architecture to suit the needs of the user. Though prior urban assumptions and architectural solutions differ largely from those implemented today, these developments are still largely able to function properly in today's Lublin.

The historical characteristics of housing developments are intended to show the gradual growth of the studied areas, the evolution of planning assumptions to show how urban thought has shaped how it influenced the analysed neighbourhoods. Additionally, the described legal conditions show the specificity of development of single-family housing during the totalitarian rule. The collected analytical data is intended to show the factors that affect living conditions, as well as parameters that need urgent improvement.

All the collected material can be used to better understand the genesis of the solutions used, as well as to direct the efforts of municipal authorities and residents to ensure or maintain the smooth functioning of these extremely important parts of the city.



# Bibliografia

## Pozycje książkowe, artykuły i opracowania zbiorcze

1. Adamczewska-Wejchert H., *Domy atrialne: Jeden z typów jednorodzinnego budownictwa zespolonego*, PWN, Warszawa 1978.
2. Adamkiewicz S., *W mrokach propagandy PRL*, Histmag, źródło: <https://histmag.org/>, stan na dzień 05.07.2020.
3. Alexander C., *Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcja*, GWP Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008.
4. Basista A., *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, PWN, Warszawa–Kraków 2001.
5. Bieniaszkiewicz H., *Historia lubelskiej Pracowni Urbanistycznej*, [w:] Lubelska Pracownia Urbanistyczna 1955–2005, Urząd Miasta Lublin, Wydział Strategii i Rozwoju, Lublin 2005.
6. Brzuszkiewicz T., *Podwaliny dzielnicy willowej Ponikwoda*, 2016, ryneklubelski.pl, stan na dzień 18.11.2021.
7. Brzuszkiewicz T., *Rozwój urbanistyczny Lublina w latach 1944–1989*, UMCS, 2014.
8. Brzuszkiewicz T., *Sławin i Sławinek – nazwy podobne, osady różne*, 2014, ryneklubelski.pl, stan na dzień 18.11.2021.
9. Brzuszkiewicz T., *Węglin – dzielnica Lublina*, 2016, ryneklubelski.pl, stan na dzień 18.11.2021.
10. Buczyński M., *Nazwy dzielnic i przedmieść Lublina*, Rocznik Lubelski 5, Lublin 1962.
11. Chadał J., Mącik H., Szulc D. [red.], *Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta*, Lublin 2017.
12. Chadał J., Jakimowicz K., *Rury w XVI-XVIII wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadał, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
13. Chadał J., *Sławin i Wola Sławińska do początku XVII wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadał, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
14. Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
15. Chmielewski J.M., *Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa*, Zakład Graficzny Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 1996.
16. Curtis W., *Le Corbusier – Ideas and Forms*, Phaidon Press, 2006.

17. Czaczereda W., *Preferencje indywidualne i społeczne a projektowanie mieszkań w wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej*, Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa 1983.
18. Danczowska H., *Dziesiąta: dzieje dzielnicy Lublina*, Drukarnia Liber Duo Wanda i Józef Rumińscy, Lublin 2007.
19. Denys M., Ochalska H., Dylewski R., *50 lat Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Lublin 2007.
20. Długosz J., *Liber beneficiorum dioecesis Cracoviensis*, Kraków 1863.
21. Dmitruk M., *Origins of the Kalinowszczyzna district in Lublin: history, design principles and current condition*, [w:] Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych PAN, t. 14, nr 3, Lublin 2018.
22. Dmitruk M., *Osiedle Czechów Południowy. Analiza prac konkursowych SARP i rozwiązań przyjętych do realizacji*, Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych, T. 15, nr 1, 2019.
23. Domagała M., *Osiedle TOR*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
24. Drabik L., Kubiak-Sokół A., Sobol E., *Słownik Języka Polskiego PWN*, Wydanie 3, Warszawa 2021.
25. Economidou M., *Europe's buildings under the microscope. A country-by-country review of the energy performance of buildings*, Buildings Performance Institute Europe BPIE, 2011.
26. Feliński R., *Budowa miast*, Lwów 1916.
27. Furgał E., *Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Lublina z 1959 roku*, [w:] Lubelska Pracownia Urbanistyczna 1955–2005, Urząd Miasta Lublin, Wydział Strategii i Rozwoju, Lublin 2005.
28. Frampton K., *Modern architecture a critical history*, Thames and Hudson, London 1990.
29. Garnier T., *Une cité industrielle: étude pour la construction des villes*, Paris 1988.
30. Gawarecki H., Gawdzik Cz., *Lublin. Krajobraz i architektura*, Arkady, Warszawa 1964.
31. Gawarecki H., Gawdzik Cz., *Ulicami Lublina*, Wydawnictwo Lubelskie, Lublin 1976.
32. Heil A., *Projekt budynku jednorodzinnego nawiązującego do zabudowy okresu międzywojennego dla dzielnicy Dziesiąta w Lublinie*, Lublin 1999, maszynopis, praca magisterska napisana pod kier. E. Przesmyckiej, archiwum KAUiPP, PL.
33. Hansen O., *Ku formie otwartej*, Fundacja Galerii Foksal, Warszawa 2005.
34. Howard E., *Garden cities of tomorrow*, Faber and Faber, London 1902.
35. Izdebski H., *Ideologia i zagospodarowanie przestrzeni*, Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2013.
36. Jacobs J., *Cities and the wealth of nations*, Vintage, 1985 (1 wyd. 1984).
37. Jacobs J., *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Centrum Architektury, 2014 (1 wyd. 1964).
38. Jakimowicz K., *Czechów, Czechówka oraz Wieniawa w XVII–XVIII w.*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
39. Jezierski A., Leszczyńska C., *Dzieje gospodarcze Polski w zarysie do 1989 r.*, Key Text, Warszawa 1994.
40. Kamiński Ł., *Struktury propagandy w PRL*, [w:] Propaganda w PRL – wybrane problemy, [red.] P. Semkow, Gdańsk 2004.
41. Kazimierzczak-Smuga B. [red.], *Osiedla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Wojewódzki Ośrodek Informacji Turystycznej w Lublinie, Lublin 1987.
42. Kiełczewska-Zaleska M., *Geografia osadnictwa – zarys problematyki*, Warszawa 1969.
43. Kociuba D., *Rola planowania przestrzennego w rozwoju miasta Lublina*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Sectio B: Geographia, Geologia, Mineralogia et Petrographia, 2010, Vol. 65.

44. Kociuba D., *Rozwój terytorialny Lublina od średniowiecza do współczesności*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Sectio B: Geographia, Geologia, Mineralogia et Petrographia, 2007, Vol. 62.
45. Korzeniewski W., *Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. wczoraj i dzisiaj*, Problemy Rozwoju Miast, t. 6, nr 1–2, 2009.
46. Korzeniewski W., *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Warszawa 1980.
47. Kowalczyk I., *Zwiedzamy Lublin*, Przewodnik, Lublin 2011.
48. Kuraś S., *Dzieje Lubelszczyzny*, t. III. *Słownik historyczno-geograficzny województwa lubelskiego w średniowieczu*, Warszawa 1983.
49. Lewartowicz U., *Lublin. Przewodnik*, Wydawnictwo Test, Lublin 2014.
50. *Lublin. Przewodnik*, Wydawnictwo GAUDIUM, Lublin 2012.
51. Malisz B., *Zarys teorii kształtowania układów osadniczych*, Arkady, Warszawa 1966.
52. Mazurkiewicz J., *Jurydyki lubelskie*, Wrocław 1956.
53. Milewska-Osiecka K., *Fizjonomia i układy urbanistyczne nowego budownictwa mieszkaniowego jako element kształtowania warunków mieszkaniowych (na wybranych przykładach w Łodzi)*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.
54. Mumford E., *The CIAM Discourse on Urbanism, 1928–1960*, The MIT Press, 2000.
55. Napieralska Z., *Zabudowa jednorodzinna Wrocławia z lat 50.–80. XX wieku*, rozprawa doktorska, 2015.
56. Pastuszko I., *Architektura Dzielnicy Uniwersyteckiej w Lublinie*, Lublin 2013.
57. Pastuszko I., *Plany urbanistyczne Lublina z lat pięćdziesiątych XX wieku: nowa ideologia czy przedwojenna kontynuacja*, Rocznik Lubelski, nr 43, 2017.
58. Pawłowski K., *Osiedle, miasto, region, kraj*, [w:] Awangarda Polska. Urbanistyka i Architektura, [red.] O. Czerner, H. Listowski, Paryż–Warszawa 1981.
59. Perry C., *Housing for the Mechanic Age*, Russel Sage Foundation, New York 1939.
60. Peters P., Rosner R., Tauszyński R., *Małe zespoły mieszkaniowe: Domki jednorodzinne, małe osiedla*, Arkady, Warszawa 1983.
61. Plisiecki P., *Średniowieczne dzieje Wrotkowa (do 1565 roku)*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadał, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
62. Przesmycka E., Sosnowska M., *Przeobrażenia osiedli mieszkaniowych Lublina*, [w:] Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych, t. 9, nr 4, Lublin 2013.
63. Przesmycka E., *Przeobrażenia zabudowy i krajobrazu miasteczek Lubelszczyzny*, Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej, Lublin 2001.
64. Przesmycka E., Przesmycka N., *The future urbanisation of architecture of the 50s–60s in the context of strategic expansion of Polish towns*, [w:] Urban Futures: continuities and discontinuities, Rome 2005.
65. Przesmycka N., *Lublin: przeobrażenia urbanistyczne 1815–1939*, Wydawnictwo Politechniki Lubelskiej, Lublin 2012.
66. Przesmycka N., *Dzielnica Czechów w Lublinie – geneza układu urbanistycznego*, Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych – t. 11, nr 3, 2015.
67. Roszkowski W., *Najnowsza historia Polski 1914–1945*, Świat Książki, Warszawa 2003.
68. Rzeczkowska E., *Dziesiąta w XX wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadał, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
69. Rzeczkowska E., *Rury w XX wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadał, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.



70. Rzeczowska E., *Sławin i Sławinek w XX wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
71. Rodzoś J., Mroczek P., *Dziesiąta – środowisko przyrodnicze i działalność człowieka*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
72. Rodzoś J., Mroczek P., *Kalinowszczyzna, Ponikwoda, Czwartek – Środowisko przyrodnicze i działalność człowieka*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
73. Rodzoś J., Mroczek P., *Środowisko przyrodnicze Sławina i Sławinka*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
74. Rodzoś J., Mroczek P., *Szerokie, Czuby, Rury – Środowisko przyrodnicze i działalność człowieka*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
75. Rodzoś J., Mroczek P., *Szerokie, Węglin – Środowisko przyrodnicze i działalność człowieka*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
76. Rodzoś J., Mroczek P., *Wrotków – Środowisko przyrodnicze i działalność człowieka*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
77. Seruga W., *Warunki i kryteria kształtowania niskiej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej*, Politechnika Krakowska, Kraków 1984.
78. Seruga W., *Warunki prawidłowej lokalizacji ośrodków usługowych dzielnicowych i osiedlowych w mieście dużym*, rozprawa doktorska, 1974.
79. Seruga W., *Szkoła nauczania projektowania architektoniczno-urbanistycznego. Kompozycja przestrzenna jednorodzinnych domów wolnostojących*, Środowisko Mieszkaniowe, nr 15, 2015.
80. Sitte C., *City Planning According to Artistic Principles*, (1889), [reedycja:] Phaidon Press, London 1965.
81. Sitte C., *The Birth of Modern City Planning*, Dover Publications, 2006.
82. Sierpiński S.Z., *Obraz miasta Lublina*, 1839.
83. Skowroński W. [red.], *Ilustrowany leksykon architektoniczno-budowlany*, Warszawa 2008.
84. Sochacka A., *Rodowody lubelskich dzielnic*, [w:] Lublin w dziejach i kulturze Polski, [red.] T. Radzik, A.A. Witusik, Lublin 1997.
85. Sochacka A., Chadaaj J., *Czechów od XIV do pocz.-XVII wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
86. Sochacka A., Chadaaj J., *Dziesiąta do początku XVII wieku*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
87. Szeronos K., Choroszuca J., Maciąg S., *Grupa CIAM-Francja, Karta Ateńska. Urbanistyka C.I.A.M.*, Warszawa 1957.
88. Syrkus H., *Ku idei osiedla społecznego 1925–1975*, PAN, Warszawa 1976.
89. Tołwiński T., *Urbanistyka t. II, Budowa miasta współczesnego*, Warszawa 1948.
90. Trammer H., *Osiedla wczesnomodernistyczne, reinterpretacja tradycji oraz architektura i urbanistyka trzeciej drogi jako różne odpowiedzi na problemy miast na początku XX w.*, Studia KPZK, nr 180, Polska Akademia Nauk Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, 2017.
91. Wałaszewski K., *Tysiąc szkół na Tysiąclecie: Szkoły Tysiąclecia – architektura, propoaganda, polityka*, Księży Młyn Dom Wydawniczy, 2018.
92. Wojtkun G., *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Politechnika Szczecińska, Szczecin 2004.
93. Wisłocka I., *Awangardowa Architektura Polska 1918–1939*, Arkady, 1968.

94. Zaniewska H., *Ewolucja koncepcji urbanistyczno-architektonicznych budowy osiedli mieszkaniowych*, [w:] Problemy rozwoju miast, Poznań 2007.
95. Żorawski S., *Dzielnice Sławin, Sławinek i Szerokie w świetle badań archeologicznych*, [w:] Lublin. Historia dzielnic w 700. rocznicę lokacji miasta, [red.] J. Chadaj, H. Mącik, D. Szulc, Lublin 2017.
96. Żyśko R., Cienkiera P., *Plan rozwoju dzielnicy Wrotków*, Urząd Miasta Lublin, Wydział Strategii i Obsługi Inwestorów, Lublin 2016.
97. *Budownictwo jednorodzinne na terenach urbanizowanych*, Poznań 1971.
98. *Lublin. Przewodnik*, Wydawnictwo GAUDIUM, Lublin 2012.
99. *Mała encyklopedia rolnicza*, Warszawa 1964.
100. *Podręcznik typologii budynków mieszkalnych z przykładami działań mających na celu zmniejszenie ich energochłonności*, Narodowa Agencja Poszanowania Energii SA, Warszawa 2011.
101. *Słownik Geograficzny*, t. I, Warszawa 1880.
102. *Tereny pod budownictwo jednorodzinne*, Warszawa 1983.

### **Czasopisma i prasa codzienna**

103. *Architektura i Budownictwo*, nr 1, 1925.
104. Adamkiewicz S., *W mrokach propagandy*, Histmag, 13 października 2006.
105. *Analiza przepustowości szlaków komunikacyjnych Aglomeracji Wrocławskiej*, Biuro Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miejskiego Wrocławia.
106. *Brak terenów hamuje budownictwo indywidualne*, Kurier Lubelski, 16 stycznia 1969.
107. Brus W., *Środki publiczne i środki ludności w gospodarce mieszkaniowej*, Biuletyn IGM, nr 5, 1970.
108. *Budujemy własny domek*, Kurier Lubelski, 2–3 września 1962.
109. *Dla budujących domki jednorodzinne*, Kurier Lubelski, 26 listopada 1957.
110. *Domek Dla Kowalskich – Nie wszystko załatwione*, Kurier Lubelski, 23 czerwca 1972.
111. *Domki dla Kowalskich*, Kurier Lubelski, 17 lipca 1973.
112. *Domki na pustkowiu*, Kurier Lubelski, 25 marca 1965.
113. *Dokumentacja techniczna dla domków jednorodzinnych*, Kurier Lubelski, 12 kwietnia 1957.
114. *Dvorek wraca do Krychowskich*, Nowy Tydzień, 4 lutego 2016.
115. Gerłowska K., *Lubelskie przedmieścia: Konstantynów*, Kurier Lubelski, nr 77, 1973.
116. Gerłowska K., *Lubelskie przedmieścia – Węglin*, Kurier Lubelski, nr 182, 1973.
117. Goryński J., *Na drodze właściwego planu budownictwa mieszkaniowego*, Dom, Osiedle, Mieszkanie, nr 3–4, 1948.
118. Gzella L., *Pamiętamy o Bohaterach Powstania Styczniowego 1863 r.*, Lublin 2003.
119. Hołwiński J., *Ustawy i przepisy budowlane obowiązujące w różnych miastach*, Przegląd Techniczny, nr 3, 1910.
120. Jankowska H., *Jak zmieniają się polskie domy*, Głos PSB, nr 5, 2013.
121. *Jestem za domkiem jednorodzinym... Szukamy domu dla Kowalskich*, Kurier Lubelski, 23 marca 1972.
122. Jezierski B.J., *Zamość – Nowe Miasto*, Architektura, nr 2 (412), 1983.

123. *Każdy może sobie kupić czteroizbowy domek z gotowych elementów produkowanych od niedawna na Lubelszczyźnie*, Kurier Lubelski, 19 lipca 1958.
124. *Kłopoty z Ponikwodą*, Kurier Lubelski, 16 maja 1972.
125. Kononowicz W., Ożóg M., „*Miasto-ogród*” Pawłowice we Wrocławiu. *Problemy Rewaloryzacji*, Architektus, nr 2(8), 2000.
126. Korzeniewski W., *Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze: wczoraj i dzisiaj*, Problemy Rozwoju Miast 6/1–2, 2009.
127. *Krajowy zestaw projektów domów jednorodzinnych '83*, Centralny Ośrodek Budownictwa „Inwestprojekt”, Arkady, 1983.
128. Kseniak M., *Na wyniosłym wzgórzu stoją drzewa...*, Na Przykład, nr 12, Lublin 1994.
129. *Lublin będzie się rozszerzał... Wokół domków*, Kurier Lubelski, 23–25 lipca 1989.
130. Majewski K., *Dzielnica mieszkaniowa Czechów w Lublinie. Konkurs zamknięty SARP nr 424*, Architektura, nr 10 (287), 1971.
131. *Na Sławinku można budować domki jednorodzinne*, Kurier Lubelski, 28 marca 1968.
132. Nadolny A., *Normatyw mieszkaniowy w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej o charakterze uzupełniającym z lat 1945–1968 na przykładzie Poznania*, Architecturae et Artibus, nr 2, 2010.
133. *Od zestawu projektów do zorganizowanego budownictwa*, Kurier Lubelski, 22 czerwca 1972.
134. Olewiński M., *Budownictwo w roku 1964 w świetle uchwał XIV Plenum KC*, Nowe Drogi, nr 2, 1964.
135. Przesmycka N., *Kierunki rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Polsce na tle tendencji europejskich*, Budownictwo i Architektura, t. 11, nr 2, 2012.
136. *Przy ul. Głębokiej domki rosną jak grzyby po deszczu*, Kurier Lubelski, 13 lipca 1957.
137. Sawicki B., *Zarys historii uzdrowiska na Sławinku w Lublinie*, Biuletyn SGURP, nr 2, 2016.
138. Scholl I., *Polowanie na dzikie domy*, Polityka, dodatek Mieszkania, nr 4, 1995.
139. *Sprawozdanie z Rady SARP z 24.04.1948*, Komunikat SARP, nr 8.
140. *Szukamy domu dla Kowalskich*, Kurier Lubelski, 9 marca 1972.
141. *Tezy SARP w sprawie projektowania w budownictwie*, XXX Plenum ZG SARP, 105. 21.01.1964, Komunikat SARP, nr 3–4, 1964.
142. *Wiadomości z Lublina. Osiedle Piastowskie*, Gazeta Wyborcza, 30 maja 2007.
143. *Węglin – osiedle willowe*, Kurier Lubelski, 23 listopada 1971.
144. *Wokół Domków*, Kurier Lubelski, 23–25 listopada 1979.



## Ustawy, uchwały, rozporządzenia, normy i normatywy

145. Ustawa z dnia 28 grudnia 1925 o wykonaniu reformy rolnej (Dz.U. R.P. nr 1, poz. 1 z 1926).
146. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. 1928 nr 23 poz. 202).
147. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 kwietnia 1931 r. o rozszerzeniu granic miasta Lublina w powiecie i województwie lubelskim.
148. Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. 1944 nr 4 poz. 17).
149. Dekret z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (Dz.U. 1946 nr 4 poz. 27).
150. Ustawa z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. 1946 nr 3 poz. 17).
151. Dekret Prezydenta RP z dnia 2 kwietnia 1946 roku o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz.U. 1946 nr 16 poz. 109).
152. Ustawa z dnia 3 lipca 1947 o popieraniu budownictwa (Dz.U. 1947, nr 52, poz. 270).
153. Ustawa z dnia 3 lipca 1947 o normach i standardach budowlanych (Dz.U. 1947 nr 52 poz. 269).
154. Uchwała nr 70 Prezydium Rządu z dnia 6 lutego 1954 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1954 nr 120 poz. 1688).
155. Dziennik Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie nr. 15 (Dz.Urz. WRN w Lublinie z 1954 r. nr 15, poz. 64).
156. Uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (M.P. 1957 nr 22 poz. 157).
157. Zarządzenie Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 roku, w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1957 nr 74 poz. 453).
158. Uchwała Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 9 września 1957 r. w sprawie rozszerzenia granic miasta.
159. Ustawa z dnia 12 marca 1958 o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. 1958 nr 17 poz. 70).
160. Ustawa z dnia 1 lipca 1958 o pozwoleniach na działalność zawodową w zakresie projektowania w budownictwie (Dz. U. Nr 44, poz. 217).
161. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 listopada 1958 r. w sprawie zmiany granic miasta Lublina w województwie lubelskim (Dz.U. 1958 nr 69 poz. 340).
162. Uchwała nr 285 Rady Ministrów z dnia 2 lipca 1959 r. w sprawie przyjęcia też dotyczących typizacji w budownictwie (M.P. 1959 nr 70 poz. 365).
163. Uchwała Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego (M.P. 59.81.422).
164. Uchwała nr 126 Rady Ministrów z dnia 13 maja 1966 roku w sprawie dalszego rozwoju typizacji w budownictwie (M.P. 1966 nr 30 poz. 157).
165. Uchwała Sejmu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z dnia 11 listopada 1966 r. o pięcioletnim planie rozwoju gospodarki narodowej na lata 1966–1970 (Dz.U. z 1966 r. nr 48, poz. 296).
166. Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie nr 10/645/68 z dnia 27 marca 1968 roku.
167. Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie nr 18/880/69 z dnia 29 maja 1969 roku.

168. Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie nr 23/62/69 z dnia 26 listopada 1969.
169. Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie nr XVII/46/71 z dnia 22 września 1971.
170. Uchwała Sejmu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z dnia 8 czerwca 1972 r. o pięcioletnim planie społeczno-gospodarczego rozwoju kraju w latach 1971–1975 (Dz.U. z 1972 r. nr 22, poz. 157).
171. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz.U. 1974 nr 26 poz. 152).
172. Uchwała Sejmu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z dnia 18 grudnia 1976 r. o pięcioletnim narodowym planie społeczno-gospodarczym na lata 1976–1980 (Dz.U. z 1976 r. nr 39, poz. 226).
173. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz.U. 1974 nr 26 poz. 152).
174. Zarządzenie nr 10 Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla ludności nierolniczej (Dziennik Budownictwa 1974 nr 2, poz. 3).
175. Decyzja Prezydenta Miasta Lublina z dnia 15 grudnia 1977 r. (GTO.VII.8221/62/77).
176. Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. 1984 nr 35 poz. 185).
177. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414U).
178. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. (DZ.U. Nr 112, poz. 1316) wraz ze zmianami z 2002 r. (Dz. U. Nr 18, poz. 170).
179. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. nr 43, poz. 430).
180. Uchwała Nr 1641/LIII/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część I.
181. Uchwała Nr 1688/LV/2002 z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II.
182. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717).
183. Uchwała Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III.
184. Uchwała Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV.
185. Uchwała Nr 901/XXXVIII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie zniesienia w Mieście Lublin Osiedla Kośminek, utworzenia w Mieście Lublin Dzielnicy Kośminek oraz nadania statutu Dzielnicy Kośminek, zmieniona uchwałą: 625/XXIX/2009.
186. Uchwała nr 902/XXXVIII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie zniesienia w Mieście Lublin Osiedla Ponikwoda, utworzenia w Mieście Lublin Dzielnicy Ponikwoda oraz nadania statutu Dzielnicy Ponikwoda.
187. Uchwała nr 913/XXXVIII/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie zniesienia w Mieście Lublin Osiedla Wrotków, utworzenia w Mieście Lublin Dzielnicy Wrotków oraz nadania statutu Dzielnicy Wrotków.
188. Ustawa z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2007 r. nr 191, poz. 1373).
189. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 12 listopada 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).

190. Uchwała nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część VIH Wrotków Południowy – Osiedle Słoneczny Dom.
191. Uchwała nr 598/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
192. Uchwała nr 661/XXVI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część V C w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ulicą Zelwerowicza.
193. Uchwała nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną.
194. Uchwały nr 289/X/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody oraz nadania numerów pomnikom przyrody w Gminnym Rejestrze Pomników Przyrody uchwalonym uchwałą nr 598/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r.
195. Uchwała nr 530/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar północno-wschodni dla terenu położonego w rejonie ulic: Nasturcjowa, Narcyzowa, Orzechowa i Trześniowska.
196. Uchwała nr 544/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przyjęcia Programu Ograniczania Niskiej Emisji.
197. Norma PN/B-02354.

### Pozycje archiwalne

198. APL, MmL, Bud, sygn. 106.
199. APL, MmL, Bud. sygn. 94.
200. APL, UWL WKB, sygn. 2901, s. 184.
201. APL, UWL WKB, sygn. 3336, s. 48.
202. APL, UWL, WKB, sygn. 3337, s. 44. APL, UWL, WKB, sygn. 3154.
203. APL, PmL, sygn. 14.
204. APL, AmL (1918–1939), sygn. 1788 – *Program konkursu Towarzystwa Urbanistów Polskich w Warszawie na szkic regulacji i zabudowania miasta Lublina.*
205. AUML, WP, Opis do *Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina* autorstwa arch. Romualda Dylewskiego i Lubelskiej Pracowni Urbanistycznej z 1959 roku.
206. AUML, WP, *Program Zabezpieczenia Budownictwa Mieszkaniowego Województwa Lubelskiego w latach 1971–75 i 1976–80.*
207. AUML, WP, *Możliwości i propozycje rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego w m. Lublinie w latach 1971–75 i 1976–80.*
208. AUML, WP, *Dziennik Zarządu Miasta Lublina*, 1921.
209. APL, BmL na rok 1939/40 sygn. 10, *Sprawozdanie rachunkowe budżetu m. Lublina na 1937/1938.*



## Katalogi, albumy i broszury

- 210. Maleszyk P., *Czego potrzebuje Lublin? Raport z badania jakości życia w dzielnicach Lublina*, Urząd Miasta Lublin, Wydział Strategii i Obsługi Inwestorów, Lublin 2018.
- 211. *Lubelska Pracownia Urbanistyczna 1955–2005*, Urząd Miasta Lublin, Wydział Strategii i Rozwoju, Lublin 2005.
- 212. *Katalog domków typowych. 40 kart projektowych*, Wydanie II, Ministerstwo Gospodarki Komunalnej, Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego, Warszawa 1958.
- 213. *Katalog Typowych Projektów dla Indywidualnego Budownictwa – część pierwsza – Budynki mieszkalne*, Ministerstwo Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych, Wydawnictwo Artystyczno-Graficzne RSW „Prasa”, Kraków 1969.
- 214. *Album projektów Domów Jednorodzinnych do powszechnego stosowania*, seria 77, Zakład Spółdzielczo-Uczelniany Inwestprojekt Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, Arkady, Warszawa 1977.
- 215. *Krajowy Zestaw Projektów Domów Jednorodzinnych*, Centralny Ośrodek Spółdzielczego Budownictwa „Inwestprojekt” Spółdzielnia Osób Prawnych, Arkady, Warszawa 1983.
- 216. *Tezy SARP w sprawie projektowania w budownictwie*, XXX Plenum ZG SARP, 21.01.1964, Komunikat SARP, nr 3–4, 1964.

## Pozycje internetowe (stan na dzień 18.02.2024)

- 217. <https://bcpw.bg.pw.edu.pl/>
- 218. <https://bip.lublin.eu/>, <https://geoportal.lublin.eu/>
- 219. <https://histmap.org/>
- 220. <http://iwroclaw.pl/>
- 221. <http://lab.dejaworks.com/>
- 222. <https://lubelskirower.pl/>
- 223. <http://kostkapolska.pl/>
- 224. <https://www.panelplus.cz/>
- 225. <https://www.pb.pl/>
- 226. <https://ryneklubelski.pl/>
- 227. <https://spoldzielnialsm.pl/>
- 228. <https://teatrnn.pl/>
- 229. <http://www.zdm.lublin.eu/>

# Streszczenie

## Osiedla domów jednorodzinnych Lublina z okresu PRL.

### Koncepcje, realizacja, eksploatacja

Przedmiotem badań prezentowanych w niniejszej monografii są pierwotne założenia oraz przekształcenia urbanistyczne i architektoniczne lubelskich osiedli zabudowy jednorodzinnej, których główny rozwój przypadał na II połowę XX wieku. W pracy przedstawiono uwarunkowania historyczne, prawne, polityczne i społeczno-ekonomiczne powstawania wspomnianych osiedli. Podjęto próbę odpowiedzi na pytanie: czy i jak powyższe czynniki wpłynęły na układy urbanistyczne osiedli i formę architektoniczną domów oraz ich późniejsze funkcjonowanie w strukturze miasta, aż do dnia dzisiejszego.

Zakres przestrzenny pracy obejmuje w ujęciu ogólnym obszar miasta Lublina, natomiast badania szczegółowe przeprowadzono w grupie reprezentatywnych zespołów zabudowy jednorodzinnej. Łącznie przeanalizowanych pod kątem architektonicznym i urbanistycznym zostało 13 osiedli zabudowy jednorodzinnej Lublina (11 powstałych lub rozwijanych w okresie PRL oraz 1 przedwojenne i 1 rozwijane współcześnie, jako materiał porównawczy). Zasadniczy zakres czasowy, jakiego dotyczą badania, to okres trwania Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (od 1952 do 1989 roku). Ramy czasowe pracy są jednak w rzeczywistości szersze, ze względu na istotny kontekst, związany z rozwojem miasta przed II wojną światową oraz jego współczesnym funkcjonowaniem.

Postawiono w pracy dwa cele poznawcze, polegające na rozpoznaniu, przeanalizowaniu i usystematyzowaniu wiedzy na temat założeń urbanistycznych i rozwiązań architektonicznych badanych osiedli oraz na rozpoznaniu uwarunkowań i ocenie przekształceń architektonicznych i urbanistycznych, jak też ich wpływu na obecną funkcjonalność i poziom jakości życia mieszkańców. Sformułowano także cel dodatkowy o charakterze praktycznym, którym jest identyfikacja przesłanek i rozpoznanie najważniejszych potrzeb dla procesów przekształceń i rewitalizacji badanych osiedli.

Na strukturę pracy składa się 6 rozdziałów. Pierwszy stanowi wprowadzenie do pracy. Zawiera uzasadnienie wyboru tematu, określa zakres pracy, stawia cele i hipotezy, prezentuje metodologię prowadzonych badań oraz zawiera przegląd dotychczasowych badań, związanych z poruszaną tematyką. Drugi rozdział stanowi tło teoretyczne dla dalszych badań osiedli. Opisane są w nim realia polityczne, aspekty ekonomiczne, normatywy urbanistyczne, a także kwestie związane z typizacją architektury, etosem pracy architekta oraz ideologią i propagandą. Rozdział trzeci przedstawia szkic historyczny rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Lublinie, plany rozwojowe Lublina z okresu PRL oraz ich wpływ na rozwój zabudowy jednorodzinnej miasta. Rozdział czwarty zawiera szczegółową charakterystykę każdego z badanych osiedli. Opisane są w nim ich dane podstawowe, uwarunkowania historyczne, kontekst przestrzenny, założenia urbanistyczne, rozwiązania architektoniczne oraz charakterystyka stanu obecnego i stadium przeobrażeń. W piątym rozdziale osiedla analizowane są pod kątem wskaźników urbanistycznych. Zmierzono, zbadano i porównano na wykresach 26 cech szczególnych badanych osiedli, takich jak m.in. podstawowe parametry urbanistyczne, połączenia komunikacyjne, zaplecze usługowo-handlowe i inne. Dokonano analizy porównawczej, oraz podjęto próbę zestawienia rankingowego osiedli. Ostatni, szósty rozdział pracy stanowi podsumowanie prowadzonych we wcześniejszych rozdziałach badań oraz zawiera wnioski z nich płynące. W rozdziale podjęto próbę oceny funkcjonowania badanych osiedli w dzisiejszym układzie Lublina, bazując na wynikach prowadzonych badań. Oceniono charakter i stopień przeobrażeń oraz wpływ uniformizacji rozwiązań projektowych na charakter zabudowy. Wskazano na pożądane przekształcenia oraz na zagrożenia płynące z tych niepożądanych. Sformułowano wnioski i wytyczne dla dalszych działań, zarówno badawczych, jak i praktycznych. Wskazano na realizację celów niniejszej pracy oraz potwierdzono postawione w części wstępnej hipotezy.



# Abstract

## **Single-family housing estates in Lublin during the period of The People's Republic of Poland.**

### **Concepts, implementations, functionality**

The subject of research presented in this monograph studies the urbanistic and architectural evolution of single family housing estates in Lublin, whose main development took place during the second half of the 20<sup>th</sup> century. The study presents the historical, legal, political, and socio-economic conditions for the germination of these settlements. This document looks to answer the question: Whether the above factors played a significant role in the urban layout of these estates, along with their architectural form and their subsequent function in the city structure until this day.

The territorial range of this study covers the general area of the city of Lublin. A set of case studies was conducted across a group of emblematic single family housing estates. 13 such estates were analyzed from a formal and planning point of view (11 constructed during the communist period, 1 pre-war, and 1 contemporary development acting as a comparative example).

This monograph is concerned with the period of the People's Republic of Poland (1952 to 1989). However, the material studied is influenced by the city's development prior to World War II and has ramifications to the contemporary function of the city.

The paper looks to collect and synthesize data concerning the urban form and architectural implementation of the studied housing estates, as well as to recognize the changes, which

influence living conditions and their urban function. Additionally the collected analysis is used to inform a set a of guidelines to strategize the modernization of these estates.

The structure of the work consists of 6 chapters: The first chapter operates as the introduction to the work and justifies the choice of the topic, defines its scope, sets the objectives and establishes the hypotheses. This presents the methodology of the research and contains a review of previous research related to the topic. The second chapter provides the theoretical background for the studied settlements. It describes the political and economic realities, urban planning norms, as well as issues related to standardizations leading to cookie cutter architecture and the decline of novel design work which instead became rooted in ideology and propaganda. The third chapter presents a historical sketch of housing in Lublin, their communist era urban development plans, as well as their influence on the single-family housing in the city. The fourth chapter contains a detailed description of each of the surveyed housing estates. It lists their basic data, historical conditions, spatial context, urban assumptions, architectural solutions, and their transformation over time. In the fifth chapter, the settlements are analyzed on a set of urban characteristics. Twenty-six specific features comparing basic urban parameters were laid out, including public transport networks, service and retail facilities, public spaces etc. A comparative analysis was made, ranking these settlements from best to worst. The sixth chapter is a summary of the research conducted in the previous chapters as well as conclusions drawn from them. The chapter attempts to assess the function of the surveyed housing estates within the present-day layout of Lublin. The degree of transformation as well as the influence on homogeneous design solutions were assessed. Desired and undesired transformations were distilled, conclusions and guidelines for future activities, both theoretical and practical were formulated. The initial aims of this study were fulfilled, and the hypothesis assumption has been confirmed.

