

## Struktura krajobrazów zabudowanych Słupska – próba oceny jakości przestrzeni miejskiej

### The structure of developed landscape of Słupsk – an attempt of evaluation of the qualities of the urban space

Agnieszka Flis

Akademia Pomorska, Instytut Geografii, Zakład Kształtowania i Ochrony Środowiska, ul. Partyzantów 27,  
76-200 Słupsk, e-mail: flisac@poczta.onet.pl

---

**Abstract:** This paper is focused on the analysis of the structure and function of the developed area, which occupies almost 50% of the municipal area of the city of Słupsk. The main goal is to make a characteristics of quantities and qualities of the developed landscapes and an attempt of finding local properties and features which play a role in the quality of inhabitants lives (improving or impairing the quality of the developed space of the city).

In the first stage of the research, a method of cartographic analysis of 1:10,000 maps of chosen natural environment was used. In the course of on-spot research the topographic maps were updated, by registration of current land use pattern within the municipal area of the city. Two types of landscape in the municipal area were then isolated from the recognized categories of land use: developed landscape and open landscape (Table 1).

The second stage of the research, where the detailed analysis of the developed areas was focused on, concerned the evaluation of the developed areas and required indicators which would reflect the qualities of specified features of the urban landscape. Chosen indicators of the qualities of the urban space by Ziobrowski (1992) were used.

**Key words:** urbanized landscape, land use, qualities of urban space, functional-spatial structure of a city

**Słowa kluczowe:** krajobrazy zurbanizowane, użytkowanie ziemi, jakość przestrzeni miejskiej, struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

### Wstęp

Środowisko miejskie stanowi jeden z najbardziej dynamicznych i zróżnicowanych systemów krajobrazowych, które podlegają ciągłym przemianom jakościowym i strukturalnym. Procesy ekspansji terenów zurbanizowanych przebiegają w bardzo szybkim tempie i są przyczyną intensywnego przekształcania środowiska życia mieszkańców miast. Zróżnicowanie obszarów zurbanizowanych przejawia się występowaniem mozaiki form użytkowania terenu, odzwierciedlających sposób wykorzystania zasobów środowiska i krajobrazu w zaspokajaniu różnorodnych potrzeb człowieka. W obrębie terenów zurbanizowanych można zatem wyróżnić: powierzchnie zabudowane związane

z obiektami pełniącymi różne funkcje (mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe i in.), obiekty komunikacyjne (kolejowe, drogowe), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe wypełniające przestrzenie niezabudowane (w formie parków, skwerów, zieleńców itp.), jak również tzw. tereny otwarte stanowiące mniejsze lub większe fragmenty krajobrazu nie objętego jeszcze działalnością inwestycyjną (np. lasy, łąki i pastwiska, sady, grunty orne, wody).

W niniejszej pracy skoncentrowano się na analizie struktury i funkcji terenów zabudowanych, zajmujących prawie 50% powierzchni administracyjnej miasta. Zasadniczym celem jest dokonanie charakterystyki ilościowej i jakościowej krajobrazów zabudowanych w granicach administracyjnych miasta Słupska oraz próba znalezienia lokalnych cech i właściwości, które w znaczący sposób decydują o jakości życia mieszkańców (wpływają pozytywnie lub negatywnie na jakość przestrzeni zabudowanej miasta).

Jakość życia mieszkańców jest w tej pracy utożsamiana z jakością środowiska miejskiego czy też ściślej z jakością terenów zabudowanych. Pojęcie jakości środowiska miejskiego jest różnie rozumiane przez różnych autorów. Dla potrzeb niniejszych badań przyjęto definicję Ziobrowskiego (1992), który wyjaśnia znaczenie tego terminu w następujący sposób: „*jakość środowiska miejskiego obejmuje szanse i zagrożenia obiektywnie istniejące w przestrzeni miasta, niezależnie od tego, czy wynikają one z warunków przyrodniczych, stanu infrastruktury technicznej czy uwarunkowań społecznych*”. Zatem o jakości terenów zabudowanych miasta decydują zarówno warunki przyrodnicze, stan i układ obiektów antropogenicznych (zabudowy i infrastruktury technicznej), jak i czynniki społeczne i ekonomiczne. W podjętym procesie badawczym posłużono się wybranymi miernikami ilustrującymi uwarunkowania przyrodnicze i antropogeniczne, pominięto natomiast sferę społeczną i ekonomiczną. Szczególny nacisk położono na harmonijność terenów zabudowanych, wynikającą z rozkładu przestrzennego funkcji i różnego typu obiektów antropogenicznych, oraz walory estetyczno-wizualne krajobrazu, które często traktowane są pobieżnie i niedoceniane w ocenach i analizach jakości życia w miastach (por. Kałamucka 2007).

W finalnej fazie analizy istotnym zagadnieniem okazało się również określenie kierunków rozwoju przestrzennego terenów zabudowanych oraz tendencji, jakie dominują w kształtowaniu fizjonomii nowo powstających powierzchni zabudowanych. Istotne znaczenie mają tu takie cechy, jak: koncentracja bądź rozproszenie zabudowy, wysokie lub niskie zagęszczenie ludności, obecność lub brak zróżnicowania funkcji (wielofunkcyjność lub monofunkcyjność) w obrębie poszczególnych części miasta oraz integracja zabudowy z elementami przyrodniczymi czy obecność wolnej przestrzeni w obrębie terenów zabudowanych.

## ***Materiały i metody badawcze***

W pierwszym etapie pracy wykorzystano metodę analizy kartograficznej map topograficznych oraz map wybranych komponentów środowiska przyrodniczego obszaru badań w skali 1:10 000 (min. hipsometryczną, hydrograficzną, użytkowania terenu). W trakcie badań terenowych dokonano aktualizacji mapy topograficznej, pod kątem stanu użytkowania ziemi w granicach administracyjnych miasta. Spośród wyróżnionych kategorii użytkowania terenu wyodrębniono dwa typy krajobrazów w przestrzeni miejskiej: krajobrazy zabudowane i krajobrazy otwarte. Ich strukturę ilościową na terenie miasta Słupska przedstawiono w tabeli 1.

Drugi etap pracy, w którym skoncentrowano się na szczegółowej analizie krajobrazów zabudowanych, dotyczył oceny terenów zabudowanych i wymagał zastosowania wskaźników odzwierciedlających jakość określonych cech krajobrazu miejskiego. Wykorzystano tu wybrane mierniki jakości przestrzeni miejskiej wg Ziobrowskiego (1992).

Tabela 1. Typy krajobrazów w przestrzeni miejskiej Słupska  
 Table 1. Types of landscape within the municipal area of the city of Słupsk

Typy krajobrazu miejskiego		Powierzchnia [ha]	Powierzchnia w odsetkach w stosunku do całkowitej powierzchni miasta	
Krajobrazy otwarte	Użytki rolne	1645,6	38,1	52,6
	Lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione	594,0	13,8	
	Wody powierzchniowe	28,8	0,7	
Krajobrazy zabudowane	Grunty zabudowane i zurbanizowane	1522,0	35,3	47,4
	Tereny komunikacyjne	448,7	10,4	
	Użytki kopalne	23,2	0,5	
	Nieużytki i tereny pozostałe	50,3	1,2	
Powierzchnia administracyjna miasta		4312,6	100	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Geodezji i Katastru UM w Słupsku.  
 Source: Own study based on data the Department of Geodesy and Cadastre, City Office of Słupsk.

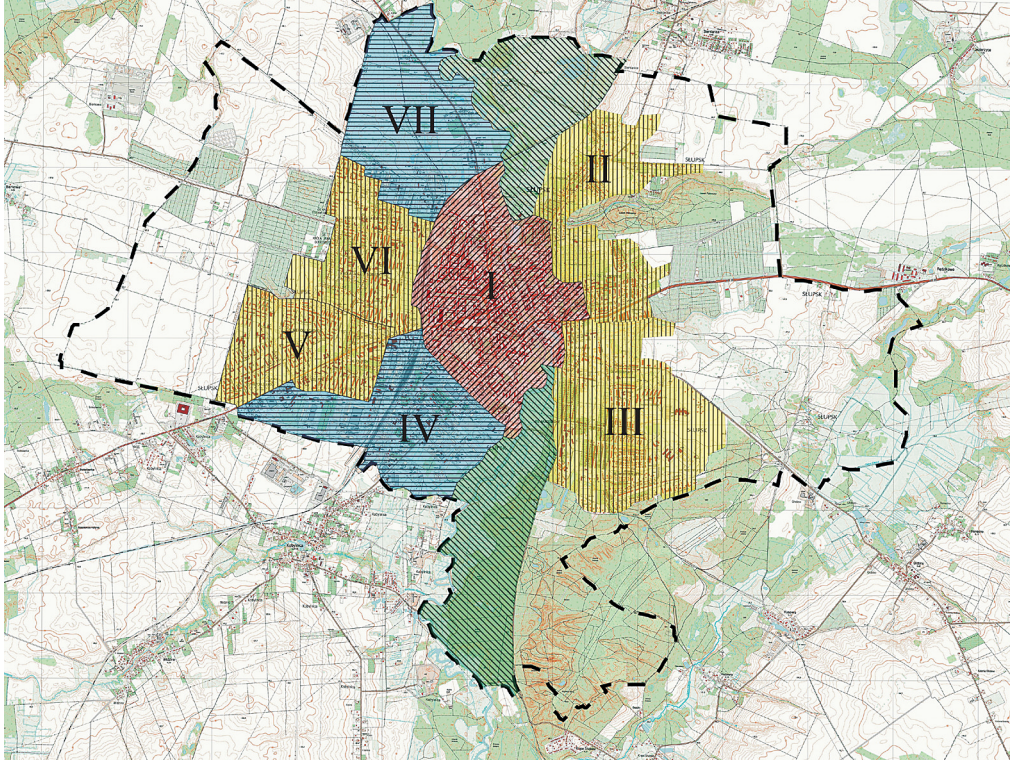
Zastosowane mierniki dotyczą ilościowych oraz jakościowych cech krajobrazów zabudowanych. Ich wykorzystanie umożliwiło analizę jakości wybranych elementów krajobrazu zabudowanego w podziale na mniejsze fragmenty, tj. poszczególne dzielnice miasta. Pozwoliło to na wychwycenie różnic w jakości terenów zabudowanych w różnych częściach miasta oraz sformułowanie wniosków dotyczących przyszłego kształtowania fizjonomii tych terenów oraz polityki przestrzennej wewnątrz miasta. Wyróżniono siedem jednostek przestrzennych – dzielnic miasta wg kryterium dominującej funkcji: I – Śródmieście, II – osiedla Słowińskie i Ryczewo, III – osiedla Westerplatte i Akademickie, IV – osiedle Nadrzecze, V – osiedla Niepodległości i Piastów, VI – osiedla Sobieskiego i Batorego oraz VII – Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna (ryc. 1).

Wybrane do analizy jakości przestrzeni miejskiej Słupska mierniki ujęto w dwóch grupach. Pierwszą stanowiły *mierniki funkcjonalności i harmonijności krajobrazów zabudowanych*, opisywane przez następujące wskaźniki:

- strukturę użytkowania terenów zabudowanych i zainwestowanych wyrażoną w procentach w skali całego miasta (tab. 2);
- gęstość i intensywność użytkowania terenów w obrębie poszczególnych dzielnic: zagęszczenie zabudowy i linii komunikacyjnych, obecność wolnej przestrzeni, gęstość zaludnienia;
- stopień zróżnicowania funkcji w obrębie poszczególnych dzielnic miasta, współczynnik wymieszania głównych funkcji miejskich, wskazanie dzielnic mono- i wielofunkcyjnych oraz występowanie funkcji konfliktowych.

Do drugiej grupy zaliczono *mierniki atrakcyjności krajobrazów zabudowanych* w obrębie poszczególnych dzielnic, wśród których wyróżniono:

- atrakcyjność przyrodniczą opisywaną przez urozmaicenie rzeźby terenu (deniwelacje i dominujące formy ukształtowania powierzchni), występowanie wód powierzchniowych bądź ich brak oraz obecność naturalnych punktów i ciągów widokowych, szerokich widoków, panoram w krajobrazie;
- atrakcyjność kulturową charakteryzowaną przez następujące cechy: liczba dominant architektonicznych występujących w wyróżnionych częściach miasta, stanowiących zarazem punkty widokowe; obecność i ilość obiektów zabytkowych typu: zamki, kościoły, kamienice, mosty i inne; długość ulic ze szpalerami drzew, żywopłotów lub inną zielenią towarzyszącą; obecność innych form



Ryc. 1. Podział terenów zabudowanych w granicach administracyjnych Słupska na dzielnice wg kryterium dominującej funkcji

Objaśnienia: I – Śródmieście, II – osiedla Słowińskie i Ryczewo, III – osiedla Westerplatte i Akademickie, IV – osiedle Nadrzecze, V – osiedla Niepodległości i Piastów, VI – osiedla Sobieskiego i Batorego oraz VII – Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna.

Szrafy barwne: żółty – dominująca funkcja mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi, pomarańczowy – wielofunkcyjność: funkcja usług publicznych wraz z funkcją mieszkaniową, niebieski – dominuje funkcja przemysłowa, zielony – tereny niezabudowane doliny Słupi i biały – pozostałe tereny niezabudowane w granicach miasta tworzące tzw. krajobrazy otwarte

Fig. 1. Division of built-up areas within the administrative boundaries of Słupsk into districts according to the criteria of their dominant function

Key: I – Centre, II – Słowińskie and Ryczewo residential areas, III – Westerplatte and Akademickie residential areas, IV – Nadrzecze residential area, V – Niepodległości and Piastów residential areas, VI – Sobieskiego and Batorego residential areas and VII – Słupsk Special Economic Zone. Colour code: yellow – dominant function residential and accompanying services, orange – multifunctional: public service function and residential function, blue – dominant industrial function, green – non-urban areas of the Słupia valley and white – other non-developed areas within the town boundaries forming so-called open landscapes

architektonicznych urozmaicających krajobraz, np. place, pomniki, elementy drobnej architektury (fontanny, altany itp.) oraz występowanie powierzchni nieużytkowanej, „zaniedbanej”, „zdziczałej” jako element ujemnie wpływający na jakość przestrzeni zabudowanej.

Ocena jakości krajobrazów zabudowanych w poszczególnych dzielnicach miasta została przeprowadzona w oparciu o metodę bonitacyjną, przypisującą wartości liczbowe (punktowe) określonym cechom kryteriów oceny.

Analizując kryterium funkcjonalności i harmonijności krajobrazów zabudowanych, uwzględniono trzy cechy: typ i intensywność zabudowy, gęstość zaludnienia (liczba osób na ha) i zróżnicowanie funkcji. W typach zabudowy wyróżniono np. zabudowę wielorodzinną bardzo wysoką (powyżej czterech kondygnacji), wysoką czterokondygnacyjną, niską willową, jednorodzinną wolno stojącą i szeregową oraz

Tabela 2. Charakterystyka fizjonomii terenów zabudowanych Słupska w oparciu o metodę bonitacji punktowej, uwzględniającej wybrane cechy krajobrazów zabudowanych (obliczenia własne)

Table 2. The characterization of physiognomy of building landscapes of Słupsk according to point estimation including the chosen features of developed landscapes (the author study)

Mierniki jakości → Dzielnica miasta ↓	Funkcjonalność i harmonijność układu przestrzennego				Atrakcyjność przyrodnicza				Atrakcyjność kulturowa					
	typ i intensywność zabudowy	gęstość zaludnienia [os./ha]	zróżnicowanie funkcji	Σ	urozmaicenie rzeźby terenu deniwelacje w [m]	wody powierzchniowe	krajobraz	Σ	dominanty architektoniczne	zabytki	zieleni towarzysząca	ciekawe formy architektoniczne	powierzchnia nieużytkowana	Σ
I	6	3	3	12	1	2	1	4	3	3	3	3	3	15
II	8	4	1	13	3	3	2	8	2	2	3	1	2	10
III	8	4	2	14	4	3	3	10	1	1	2	1	3	8
IV	4	3	1	7	2	1	1	4	1	0	1	0	2	4
V	5	1	2	8	2	0	3	5	0	0	2	1	3	6
VI	6	2	2	10	3	0	3	6	1	0	2	1	3	7
VII	6	4	1	11	3	0	3	6	0	0	1	0	1	2

Dzielnice: I – Śródmieście, II – osiedla Słowińskie i Ryczewo, III – osiedla Westerplatte i Akademickie, IV – osiedle Nadrzecze, V – osiedla Niepodległości i Piastów, VI – osiedla Sobieskiego i Batorego, VII – Słupska Specjalna Strefa Ekonomiczna. System oceny bonitacyjnej opisany w tekście

przemysłowo-składową. Za najbardziej korzystną uznano dominację zabudowy niskiej jednorodzinnej lub wielorodzinnej i przypisano im największą liczbę punktów. Zagęszczenie zabudowy i elementów komunikacyjnych oceniano w skali trójstopniowej od 1 do 3 punktów: im wyższa gęstość, im bardziej ciasne i wąskie linie komunikacyjne, tym mniejsza wartość. Wysokie zróżnicowanie funkcji (wielofunkcyjność) nie kolidujących ze sobą uznano za najbardziej pożądaną w poszczególnych dzielnicach (największa liczba punktów), zaś nagromadzenie funkcji kolidujących ze sobą lub monofunkcyjność za zjawisko niekorzystne. Gęstość zaludnienia w osobach na 1 ha dla każdej dzielnicy: im wyższe zaludnienie, tym mniejsza liczba punktów. Suma punktów cech kryteriów pozwoliła na dokonanie kwalifikacji jednostek pod względem funkcjonalności i harmonijności przestrzennej wg pięciostopniowej skali ocen: bardzo wysoka, wysoka, umiarkowana, niska i bardzo niska.

W podobny sposób dokonano bonitacji i kwalifikacji atrakcyjności przyrodniczej. W przypadku rzeźby terenu im większe zróżnicowanie (wyższe deniwelacje i wysokości bezwzględne), tym wyższa wartość punktowa. Im liczniejsza obecność wód powierzchniowych (uwzględniono ich liczbę i rodzaj), tym wyższa ocena. Atrakcyjność krajobrazową oceniano, uwzględniając liczbę naturalnych elementów ekspozycji krajobrazowej: punktów i ciągów widokowych, szerokich widoków i panoram (im większa ich liczba, tym więcej punktów). Po zsumowaniu wszystkich punktów otrzymano ocenę atrakcyjności przyrodniczej dla każdej jednostki.

W odniesieniu do oceny atrakcyjności kulturowej sposób postępowania niewiele się różnił. Dokonano oceny pięciu cech: liczby dominant architektonicznych oraz liczby obiektów zabytkowych (im wyższa, tym wyższa ocena), obecności zieleni towarzyszącej, tzn. wskaźnika stosunku długości ulic z roślinnością towarzyszącą do całkowitej długości ulic danej dzielnicy (im wyższy, tym wyższa wartość punktów), ilości ciekawych form małej architektury oraz procentu powierzchni nieużytkowanej (im większy odsetek, tym niższa ocena).

Ocenę wybranych cech krajobrazów zabudowanych Słupska metodą bonitacji punktowej przedstawiono w tabeli 2.

## Wyniki

Struktura użytkowania terenów zabudowanych odzwierciedla funkcje, jakie pełnią w granicach miasta poszczególne jego fragmenty. Jak pokazano w tabeli 3 krajobrazy zabudowane zajmują 47,4% powierzchni administracyjnej miasta. W strukturze użytkowania nieznacznie dominują obszary z zabudową mieszkaniową – 10% powierzchni oraz drogi – 9% powierzchni całkowitej. Pozostałe typy terenów związane z innymi funkcjami to: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe – 7%, tereny z zabudową usługową i administracyjną – 6,9%, tereny przemysłowe – 5,9% oraz tereny kolejowe – 1,4% i użytki kopalne – 0,5%. Znaczną powierzchnię zajmują tzw. zurbanizowane tereny niezabudowane – 5,5%, czyli zgodnie z ustawą (Dz.U.01.38.454) grunty niezabudowane przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, wyłączone z produkcji rolniczej i leśnej. Nieużytki i tereny pozostałe stanowią 1,2% powierzchni miasta.

Tabela 3. Struktura użytkowania ziemi terenów zabudowanych w granicach administracyjnych Słupska (stan na 1.01.2008 r.)

Table 3. Land use structure of the building areas within the administrative boundary of the city of Słupsk (state on 1.01.2008)

Kategorie użytkowania terenu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia w odsetkach
Tereny z zabudową mieszkaniową	433,0	10,0%
Tereny z zabudową przemysłową	252,0	5,9%
Tereny z zabudową usługową, administracyjną i inną	297,2	6,9%
Zurbanizowane tereny niezabudowane	237,4	5,5%
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	302,4	7,0%
Drogi	390,3	9,0%
Tereny kolejowe	58,5	1,4%
Użytki kopalne	23,2	0,5%
Nieużytki i tereny różne	50,3	1,2%
Łączna powierzchnia terenów zabudowanych i zurbanizowanych	2044,3	47,4%
Powierzchnia administracyjna miasta	4312,6	100,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Geodezji i Katastru UM w Słupsku.

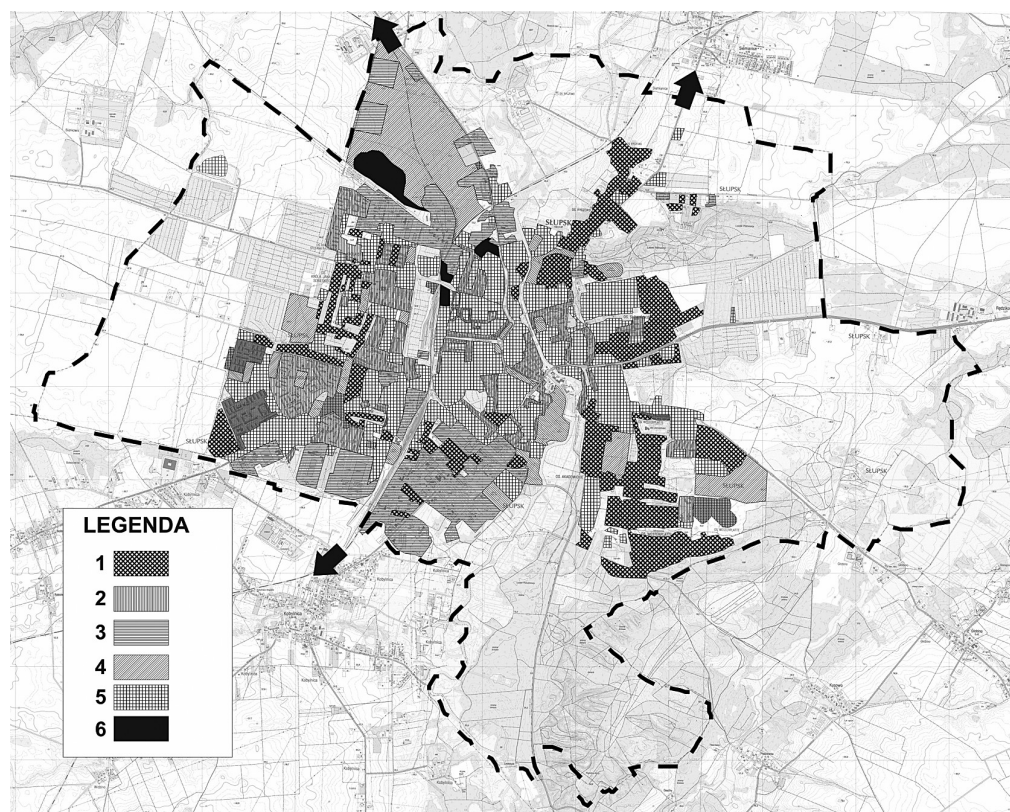
Source: Own study based on data the Department of Geodesy and Cadastre, City Office of Słupsk.

Układ przestrzenny terenów zabudowanych i zurbanizowanych w skali całego miasta przedstawiono na rycinie 2.

Kolejne etapy bardziej szczegółowej analizy rozmieszczenia terenów zabudowanych o różnych funkcjach pozwoliły na rozpoznanie obszarów ich większej lub mniejszej koncentracji. W zestawieniu z innymi cechami krajobrazów zabudowanych dokonano oceny bonitacyjnej ich wybranych właściwości, czego efektem było wytypowanie dzielnic miasta różniących się znacznie pod względem funkcji i sposobu zagospodarowania. Ostatni etap pozwolił na sformułowanie oceny jakości dla poszczególnych części miasta.

Kończącą ocenę jakości terenów zabudowanych w poszczególnych dzielnicach miasta pokazano w tabeli 4. Jak z niej wynika, struktura funkcjonalno-przestrzenna wraz z uwarunkowaniami przyrodniczymi terenów zabudowanych w granicach administracyjnych miasta Słupska jest znacznie zróżnicowana. Na podstawie przeprowadzanej oceny można dokonać następującej charakterystyki ich jakości:

1. Tereny zabudowane o *najwyższej ocenie końcowej* (dzielnice II i III z ocenami 4,0 i 4,3) – to osiedla: Słowińskie, Ryczewo, Westerplatte i Akademickie zlokalizowane we wschodniej części miasta. Są to obszary z dominacją funkcji mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi. Przeważa tu zabudowa niska,



Ryc. 2. Struktura krajobrazów zabudowanych i zurbanizowanych miasta Słupska

1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, niska, 2 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysoka i bardzo wysoka, 3 – zabudowa przemysłowa, 4 – zurbanizowane tereny niezabudowane, 5 – zabudowa usługowa, administracyjna i inna, 6 – nieużytki i tereny różne

Fig. 2. Structure of built-up and urban landscapes of Słupsk

1 – detached houses, low, 2 – tall and very tall multiple dwellings, 3 – industrial development, 4 – urbanised non-developed areas, 5 – service, administrative and other development, 6 – idle land and varied areas

Tabela 4. Końcowa ocena jakości terenów zabudowanych Słupska z podziałem na dzielnice  
 Table 4. Final evaluation of the quality of the built environment of Słupsk, broken down by districts

Dzielnica miasta	Ocena jakości pod względem funkcjonalności i harmonijności układu przestrzennego	Ocena jakości pod względem atrakcyjności przyrodniczej	Ocena jakości pod względem atrakcyjności kulturowej	Ocena końcowa (średnia arytmetyczna)
I	wysoka	niska	bardzo wysoka	3,7
II	wysoka	wysoka	wysoka	4,0
III	bardzo wysoka	bardzo wysoka	umiarkowana	4,3
IV	niska – tereny dysharmonijne	niska	niska	2,0
V	umiarkowana	średnia	niska	2,6
VI	umiarkowana	średnia	niska	2,6
VII	umiarkowana	średnia	tereny	2,3

Skala ocen częściowych: bardzo wysoka – 5 pkt, wysoka – 4 pkt, umiarkowana – 3 pkt, niska – 2 pkt, bardzo niska – 1 pkt. Po obliczeniu średniej arytmetycznej uzyskuje się ocenę końcową

wielorodzinna, willowa, jednorodzinna wolno stojąca lub szeregowa o niezbyt dużym zagęszczeniu i wygodnym układzie komunikacyjnym. Gęstość zaludnienia kształtuje się w przedziale 20–50 os./ha. Tereny te cechują się wysoką atrakcyjnością przyrodniczą, harmonijnym i funkcjonalnym układem przestrzennym i umiarkowaną atrakcyjnością kulturową. Występuje wysoki udział terenów z zielenią towarzyszącą oraz wyraźne powiązania z obszarami leśnymi i krajobrazem otwartym miasta.

2. Tereny zabudowane o *wysokiej ocenie końcowej* (dzielnica I z oceną 3,7) – Śródmieście, strefa z dominacją zabudowy wielorodzinnej wysokiej (funkcja mieszkaniowa) oraz koncentracją usług publicznych (administracyjnych, handlowych, kulturalnych, oświatowych itp.). Gęstość zaludnienia dość wysoka: 91 os./ha. To obszar z harmonijnym, historycznie rozplanowanym układem przestrzennym o wysokiej funkcjonalności oraz bardzo wysokiej atrakcyjności kulturowej. Ocenę końcową obniża mała atrakcyjność przyrodnicza. Dolina rzeki Słupi przecinająca z południa na północ wschodnią część dzielnicy to jedyny element urozmaicający naturalny krajobraz Śródmieścia.

3. Tereny zabudowane o *umiarkowanej ocenie końcowej* (dzielnice V i VI z oceną 2,6) – osiedla: Niepodległości, Piastów, Sobieskiego, Batorego położone w zachodniej części miasta. Charakteryzują się dominacją wysokiej i bardzo wysokiej zabudowy wielorodzinnej (funkcja mieszkaniowa) i dużym zagęszczeniem ludności: 100–120 os./ha i powyżej 120 os./ha (os. Niepodległości). Na umiarkowaną atrakcyjność przyrodniczą wpływa znacznie urozmaicona rzeźba terenu: wysoczyznowe i częściowo zboczowe położenie osiedli sprzyja występowaniu naturalnych punktów i ciągów widokowych, nadających się do obserwacji panoram miasta, a także krajobrazów otwartych poza miastem. Niekorzystną cechą jest brak elementów wodnych, jak również brak wyraźnych powiązań z terenami otwartymi i leśnymi miasta. Obszar ten cechuje też niska atrakcyjność kulturowa. Do tej grupy należałoby zaliczyć także dzielnicę VII tj. Słupską Specjalną Strefę Ekonomiczną (SSSE), teren o podobnych uwarunkowaniach przyrodniczych, jednak zupełnie innym przeznaczeniu: wyłącznie dla funkcji przemysłowo-składowej. SSSE to obszar w niewielkim jeszcze stopniu zabudowany z dużym udziałem terenów nieużytkowanych przeznaczonych pod przyszłe zainwestowanie.

4. Tereny zabudowane o *niskiej ocenie końcowej* (dzielnica IV z oceną 2,0) – osiedle Nadrzecze, to obszar o dominującej zabudowie przemysłowo-składowej z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej niskiej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Charakteryzuje się zróżnicowaniem funkcjonalnym, często są to



funkcje kolidujące ze sobą i konfliktogenne (Flis 2004). Pod względem układu przestrzennego cechuje się chaotycznym wymieszaniem różnego typu zabudowy i funkcji. Tworzy to pewien rodzaj krajobrazu dysharmonijnego. Na jakość tych terenów wpływa także niska atrakcyjność przyrodnicza i kulturowa.

## Wnioski

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu ocena jakości krajobrazów zabudowanych i zurbanizowanych to tylko próba poszukiwania optymalnych sposobów charakterystyki i waloryzacji przestrzeni miejskiej. Ocena bonitacyjna dotyczy miasta średniej wielkości (liczba ludności Słupska wynosi około 100 tys.) i oparta została na cechach i kryteriach opisujących fizjonomię terenów zabudowanych. Zastosowane mierniki atrakcyjności przyrodniczej i kulturowej odzwierciedlają jakość wizualną badanego obszaru, a więc przede wszystkim jego walory estetyczno-widokowe i kompozycyjne.

Niewątpliwie dla miast większych lub aglomeracji miejskich przyjęty tu system mierników mógłby okazać się niewystarczający. W przypadku bardziej wnikliwej analizy i oceny środowiska miejskiego należałoby rozbudować zestaw przyjętych kryteriów oceny i opisujących je wskaźników. Ponadto konieczne wydaje się uzupełnienie charakterystyki jakości krajobrazów zabudowanych o grupę zagadnień związanych z jakością środowiska przyrodniczego, czyli wprowadzenie parametrów opisujących stan poszczególnych komponentów, np. zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, jakość wód powierzchniowych i podziemnych (w tym źródła i jakość wody pitnej), stopień zanieczyszczenia gleb, emisję hałasu i wibracji czy warunki sanitarne miasta i jego otoczenia (sposoby utylizacji odpadów).

Wracając do problemu jakości krajobrazów zabudowanych Słupska, należy podkreślić, iż przeprowadzona ocena pozwoliła na sformułowanie ważnych spostrzeżeń, istotnych z punktu widzenia lokalnego kształtowania fizjonomii współczesnych terenów zabudowanych miasta.

Oceniane obszary zabudowane w poszczególnych dzielnicach miasta wykazują duże zróżnicowanie pod względem harmonijności i funkcjonalności układu przestrzennego oraz walorów przyrodniczych i kulturowych.

Największą harmonijnością cechują się posiadają tereny zabudowy starej, tzn. powstałej do drugiej połowy XX w. (z zagadnieniem wieku zabudowy wiąże się jej stan techniczny, której to cechy nie uwzględniano w tym opracowaniu). Charakteryzuje się ona dość znacznym skupieniem, ale też wyraźnym powiązaniem z obszarami zielonymi i rekreacyjnymi miasta. Istotne jest również planowe zróżnicowanie funkcji, np. w przypadku zabudowy mieszkaniowej występują liczne funkcje towarzyszące (głównie usługowe).

Tereny zabudowane powstałe w drugiej połowie XX w. cechuje niski stopień harmonijności i funkcjonalności przestrzennej. W przypadku osiedli mieszkaniowych złożonych z bardzo wysokiej, wieloblokowej zabudowy widoczny jest brak wyraźnego rozplanowania funkcji w terenie, brak spójności i powiązań z obszarami rekreacyjnymi i krajobrazem zielonym miasta. W fazie ich projektowania nie wykorzystano też w sposób optymalny walorów przyrodniczych, np. rzeźby terenu, dla poprawy atrakcyjności przestrzeni miejskiej.

Przedstawiona charakterystyka fizjonomii terenów zabudowanych Słupska skłania do wysunięcia wniosku, iż w procesie projektowania osiedli i różnego typu zespołów zabudowy miejskiej nie uwzględnia się i nie wykonuje analiz i studiów z zakresu kompozycyjnych podstaw kształtowania wnętrza krajobrazowych. W komponowaniu osiedli bardzo istotne znaczenie mają walory naturalne terenu takie jak ukształtowanie powierzchni czy hydrografia. Jak stwierdza Bogdanowski (1976): „urozmaicona rzeźba terenu stanowi wysoką wartość w otaczającej przestrzeni, gdyż daje ogromne możliwości przeżyć estetycznych, jakie wiążą się z oglądaniem pięknych, rozległych widoków. Dysponowanie tą wartością w sposób planowy wymaga przeprowadzenia odpowiednich studiów nad zakresem widoczności”.

Z kolei miejscowe planowanie przestrzenne, którego istotą jest podział przestrzeni na funkcje w ujęciu dwuwymiarowym, nie uwzględnia i nie wyzyskuje w sposób optymalny walorów naturalnych terenu dla lokalizacji poszczególnych funkcji i kształtowania fizjonomii określonego obszaru.

Podjęta w niniejszej pracy problematyka oceny jakości krajobrazów zurbanizowanych wymaga z pewnością dalszych, pogłębionych badań oraz poszukiwania optymalnych rozwiązań, które znalazłyby zastosowanie praktyczne w celu podnoszenia jakości przestrzeni krajobrazowej miasta.

## **Literatura**

- Bogdanowski J. 1976. Kompozycja i planowanie w architekturze krajobrazu. PAN, Kraków.
- Flis A. 2004. Konflikty funkcjonalno-przestrzenne w Słupsku jako wynik relacji człowiek–środowisko przyrodnicze. W: R. Klimko (red.), Geografia problemów ekologiczno-krajobrazowych Słupska. Słupsk.
- Kałamucka W. 2007. Przydatność wskaźników jakości życia w ocenach warunków życia na potrzeby planowania przestrzennego. W: M. Kistowski, B. Korwel-Lejkowska (red.), Waloryzacja środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym. Probl. Ekol. Kraj. XIX, Gdańsk.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dn. 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U.01.38.454).
- Ziobrowski Z. 1992. Mierniki jakości przestrzeni miejskiej. IGPiK, Warszawa.