

Architektura obiektów rekreacyjnego zamieszkiwania pasa nadmorskiego Pomorza Zachodniego na przełomie XX i XXI w. Urbanizacja i komercjalizacja przestrzeni oraz ich wpływ na środowisko kulturowe i naturalne

The architecture of recreational residence buildings located in the seaside region of Western Pomerania at the turn of the 19th to the 20th century. Urbanisation and commercialisation of space and their influence on the cultural and natural environment

Streszczenie

Zmiany polityczne i gospodarcze, które rozpoczęły się w Polsce w 1989 r., wpłynęły także na rozwój architektury dedykowanej wypoczynkowi. Jednym z przykładów takich procesów mogą być przemiany architektury obiektów rekreacyjnego zamieszkiwania pasa nadmorskiego Pomorza Zachodniego. Od blisko trzydziestu lat obserwować można coraz szersze procesy urbanizacji tych obszarów, które w niedalekiej przeszłości pełniły funkcję leśne lub rolnicze. Zjawiska te wpisują się w szerszą perspektywę zmian cywilizacyjnych wpływających w konsekwencji na relację człowieka z krajobrazem nadmorskim. W pierwszej części artykułu przedstawiono rys historyczny dotyczący rozwoju miejscowości nadmorskich dzisiejszego Województwa Zachodniopomorskiego. Druga część artykułu poświęcona jest próbie wprowadzenia typologii w zakresie realizowanych po 1989 r. obiektów rekreacyjnego zamieszkiwania, oraz oceny ich współczesnego wpływu na zmiany w środowisku kulturowym i naturalnym. Część trzecia to podsumowanie i próba określenia przyszłych kierunków rozwoju tego typu architektury na badanym obszarze.

Summary

The political and economic changes that occurred in 1989 in Poland have influenced the development of recreational architecture and facilities. The transformations that took place within the field of the architecture of recreational residence buildings located in the seaside region of Western Pomerania exemplify these shifts. For nearly thirty years, one has been able to observe the progressing urbanisation of areas that were recently used for agriculture and forestry. These phenomena belong to a broader spectrum of civilisational changes that influence the relationship between seaside areas and the people who live in them.

The opening section of the paper presents a historical overview of the development of seaside towns and cities in the area that constitutes the contemporary Western Pomerania. The following part is dedicated to an attempt at introducing a typology of recreational residences created after 1989 and presenting an evaluation of their present influence on the changes that take place in the cultural and natural environment. The third section offers a summary and an attempt at defining the directions of future development for this type of architecture in the studied regions.

Słowa kluczowe: Architektura terenów nadmorskich, architektura mieszkaniowa, Pomorze Zachodnie
Keywords: architecture of seaside regions, residential architecture, Western Pomerania

Wstęp

Zjawisko przekształceń wiosek rybackich i niewielkich miast w miejscowości wypoczynkowe rozpoczęły się na terenie Europy Północnej, w tym także Królestwa Prus, w pierwszej połowie XIX w. Od tego momentu datuje się także powstanie pierwszych wsi i miejscowości wczasowych na terenie dzisiejszego pasa nadmorskiego Województwa Zachodniopomorskiego. Jednym ze skutków tych procesów stało się systematyczne poszerzanie bazy mieszkaniowej dostosowanej do potrzeb napływających wczasowiczów.

Ostatnie pięć lat to w odniesieniu do zachodniego pasa wybrzeża Województwa Zachodniopomorskiego, okres zwiększenia się ilości inwestycji dotyczących szczególnie zespołów hoteli, tzw. „apartamentowców”, oraz innych form rekreacyjnego zamieszkiwania. W planach inwestorów znajdują się kolejne projekty. Ich skala przewyższa dotychczas zrealizowane inwestycje, co skłania do stwierdzenia, że być może znajdujemy się na progu zmiany jakościowej. Jednymi z kluczowych wyznaczników stają się nadmierna urbanizacja i komercjalizacja przestrzeni, które objawiają się w dominacji tych obiektów zarówno nad zabudową sąsiednią, jak i środowiskiem naturalnym.

Bogacenie się społeczeństw krajów europejskich skutkuje rozwojem turystyki. Choć od kilku dziesięcioleci zjawisko to przybrało charakter wręcz „globalnych możliwości wypoczynku”, to jednak dla każdego kraju podstawową bazą pozostają jego własne zasoby krajobrazowe. W tym kontekście tereny nadmorskie stanowią wyjątkowo atrakcyjny element przemysłu turystycznego. W praktyce zaobserwować można zróżnicowane efekty urbanizacyjne, wynikające z odmiennego podejścia do wykorzystania własnych zasobów krajobrazowych.

Symbolem różnych strategii może być porównanie urbanizacji wybrzeży Morza Północnego sąsiadujących ze sobą Belgii i Holandii. Belgia posiada stosunkowo niewielkie wybrzeże, którego długość nieznacznie przekracza sześćdziesiąt kilometrów. Spowodowało to, że teren ten stał się szczególnie atrakcyjny pod względem turystycznym¹ i doszło na tam do wyjątkowej skali urbanizacji. Wzdłuż części wybrzeża powstała gęsta, „pie-rzejowa zabudowa”, składająca się w znacznej mierze z wysokich budynków hotelowych, ustawionych w bezpośredniej bliskości plaży. Zjawisko to bywa określane mianem „nadmorskiej ściany”. Odmienną strategię obserwować można w przypadku wybrzeża holenderskiego. Kraj ten od wieków słynie z procesów sztucznego osuszania i otaczania groblami terenów w celu ich ochrony przed zalaniem. Ten depresyjny sposób kształtowania krajobrazu nadmorskiego, będącego co prawda sztucznym wytworem ludzkiej pracy, zakłada jednak niewielkie możliwości dalszej urbanizacji. Paradoksalnie do tereny holenderskich wybrzeży, choć

Introduction

In the Kingdom of Prussia as well as the rest of northern Europe, the transformation of fishing villages and small towns into recreational areas began in the first half of the 19th century. It was also the time when the first recreational villages and towns emerged in what is today the seaside region of West Pomeranian Voivodeship. These processes resulted in a constant development of the tourist accommodation market that was adapted to holidaymakers' needs.

For the seaside region of West Pomeranian Voivodeship, the last five years were marked by a growing number of investments related to hotel complexes – the so-called apartment hotels – and other forms of holiday accommodation buildings. Investors still intend to build more. The new projects are larger than those that have already been finished, which presents the following question: are we at the threshold of a major shift in quality? The excessive urbanisation and commercialisation of space are among the key factors in this issue. They are reflected in the manner in which the new buildings dominate the neighbouring structures as well as the natural environment.

The European society is becoming wealthier. As a result, tourism is becoming more available and more popular. For a few decades, people have been able to easily travel internationally and intercontinentally, but domestic tourism still remains the basic mode of recreation for every nation. In this context, the seaside stands as a particularly attractive element of the tourism industry. Various urbanisation-related effects caused by a different approach to the use of landscape resources in different countries can already be observed.

A comparison between the urbanisation processes that take place in the neighbouring countries of Belgium and the Netherlands may serve as a symbol of these different approaches. Belgium has a relatively short coastline – it is slightly longer than 60 kilometres. As a result, the seaside region has become exceptionally attractive in terms of tourism,¹ and urbanisation processes have reached a remarkable scale. The sea frontage is filled with dense clusters of high-rise hotels that are located directly next to the beach. This phenomenon is often referred to as “the seaside wall”. The situation is different in the Netherlands – a state that is known for its advanced flood control and land reclamation projects, drying large areas of land and surrounding them with dams and dikes. Even though this form of landscaping is carefully engineered and artificially accomplished, it does not allow for heavy urbanisation because of the depression. Paradoxically, the Dutch seaside – even though it is artificially constructed and controlled by protective regulations – seems to be more attractive



II. 1. Tradycyjna zabudowa pasa nadmorskiego w estońskim mieście Pärnu nad Zatoką Ryską, wykazująca analogie do podobnych rozwiązań w obszarze Morza Bałtyckiego². Źródło: materiały własne autora.

III. 1. Traditional buildings of the seaside region in the city of Pärnu, Estonia, located on the coast of the Gulf of Livonia. The city has introduced solutions that are similar to those employed in the Baltic Sea region³. Source: the author

stworzone ręką człowieka i poddane znacznym rygorom ochronnym, stają się obecnie bardziej atrakcyjne dla wczasowiczów.

I choć dylematy przed którymi stoją dziś mieszkańcy i samorządy gmin nadmorskich Województwa Zachodniopomorskiego nie są tak krańcowe, to jednak wielkości realizowanych obecnie i planowanych inwestycji rodzą pytania o dalszą linię rozwoju. Celem niniejszego tekstu jest próba refleksji nad skutkami współczesnych i planowanych procesów urbanizacyjnych, przebiegających w części zachodniej pasa nadmorskiego Województwa Zachodniopomorskiego (tworzących do 1999 r. Województwo Szczecińskie i będące współcześnie w zasięgu oddziaływania metropolii szczecińskiej) i ich odniesień do zmian środowiska kulturowego i środowiska naturalnego.

Gminy i miasta pasa nadmorskiego Pomorza Zachodniego – rozwój historyczny i ich współczesna pozycja.

Obecnie w pasie nadmorskim Województwa Zachodniopomorskiego⁴ znajdują się następujące gminy: Świnoujście, Międzyzdroje, Kamień Pomorski, Dziwnów, Rewal, Trzebiatów, Kołobrzeg, Ustronie Morskie, Będzino, Mielno, Sławno, Darłowo, Postomino.

Obecny kształt województwa i jego podział administracyjny jest wynikiem reformy administracyjnej, która weszła w życie w 1999 r., ale ma wcześniejsze korzenie. Współcześnie wciąż czytelne pozostają elementy podziałów przebiegających jeszcze w czasach Królestwa Prus i ówczesnej Prowincji Pomorze (Provinz Pommern), która funkcjonowała do czasów zakończenia II wojny światowej. W granicach Prowincji Pomorze, której stolicą był Szczecin, istniały trzy rejencje: centralna Rejencja Szczecińska (Regierungsbezirk Stettin), wschodnia Re-

for tourists at the moment.

The residents and local governments of the seaside regions of West Pomeranian Voivodeship are not facing such serious dilemmas, but the scope of the projects that are currently being executed and the ones that are being planned inspires questions about the future mode of development. The present paper proposes a reflection on the effects of the current and future urbanisation-related processes that are happening in the western areas of the seaside region of West Pomeranian Voivodeship (until 1999, these areas belonged to Szczecin Voivodeship and they are still influenced by the Szczecin metropolis) and on their relations to the transformations that take place in the cultural and natural environment.

Communes and cities of the seaside region of West Pomeranian Voivodeship – a historical overview and their present situation

At the present, the seaside area of West Pomeranian Voivodeship² includes the following communes (gminy): Świnoujście, Międzyzdroje, Kamień Pomorski, Dziwnów, Rewal, Trzebiatów, Kołobrzeg, Ustronie Morskie, Będzino, Mielno, Sławno, Darłowo and Postomino.

The contemporary territory and administrative organisation of the voivodeship is a result of the 1999 administrative reform, but its sources can be traced to earlier periods. The evidence of administrative divisions established in the era of the Kingdom of Prussia and the Pomeranian Province (Provinz Pommern) that used to exist until the Second World War is still visible today. The capital of the Pomeranian Province was the city of Szczecin and the Province

jencja Koszalińska (Regierungsbezirk Köslin) i zachodnia Rejencja Stralsundzka (Regierungsbezirk Stralsund). Po zakończeniu II wojny światowej w granicach państwa polskiego znalazły się tereny Rejencji Koszalińskiej, z której w 1977 r. utworzono Województwo Koszalińskie, a z część dawnej Rejencji Szczecińskiej powstało Województwo Szczecińskie.

Najważniejszym miastem omawianego obszaru jest Świnoujście. Prawa miejskie uzyskało ono w 1765 r. i od XVIII w. obserwować można rozwój portu. Od lat 20. XIX w. Świnoujście staje się kurortem, a na przełomie XIX i XX w., po odkryciu złóż solanki i borowiny – uzdrowiskiem. Od tego momentu datuje się także rozwój historycznego śródmieścia, które składało się zarówno z architektury w typie miejskiej zabudowy zwartej, jak i wolnostojących obiektów willowych, lokowanych w pasie nadmorskim.

Ze współczesnej perspektywy na uwagę zasługują Międzyzdroje, które znajdowały się na szlaku pomiędzy Świnoujściem, Kamieniem Pomorskim i Dziwnowem. Pierwsi wczasowicze przybyli na tereny dzisiejszych Międzyzdrojów w latach 30. XIX w. i od tego czasu, obszar który nie był zurbanizowanym i znajdował się jedynie na szlaku komunikacyjnym, zaczął stawać się letniskiem. Od lat 90. XIX w. Międzyzdroje zaczynają uzyskiwać popularność związaną z leczniczymi właściwościami lokalnego klimatu. Dynamiczny rozwój przestrzenny miejscowości nastąpił w latach 20. i 30. XX w., kiedy to przebudowano dom zdrojowy, powstało molo, stworzono promenadę, oraz istniejące do dziś hotele Seeblick i Viktoria.

Podobny przebieg rozwoju prześledzić można także w przypadku innych miejscowości. Zarówno Dziwnów

was divided into three districts: the central Szczecin District (Regierungsbezirk Stettin), the Koszalin District (Regierungsbezirk Köslin) in the east, and the Stralsund District (Regierungsbezirk Stralsund) in the west. After the end of the Second World War, the Koszalin District was included into the Polish territory and in 1977 it formed Koszalin Voivodeship, while a part of the former Szczecin District was transformed into Szczecin Voivodeship.

Świnoujście is the most important city of the discussed area. It received its town privileges in 1765 and its port started to grow in the 18th century. Since the 1820s, Świnoujście has been a resort city and since the turn of the 19th to the 20th century – since the moment when salt springs and therapeutic mud resources were discovered – it has been a health resort. The turn of the centuries was also the time when the historical city center began to develop. It was based on both typical urban dense building structure as well as stand-alone villas, located at the coast.

At present, the city of Międzyzdroje is important for a few reasons. It is located on the route that connects Świnoujście, Kamień Pomorski and Dziwnów. The first holidaymakers arrived there in the 1830s and since then a location that had not been urbanised – it was merely located alongside an important local road – has been transforming into a holiday resort. In the 1900s, the city of Międzyzdroje became known for its health resorts and the beneficial local climate. The most dynamic phase of development took place in the 1920s and 1930s: spa facilities were renovated, the pier and the promenade were constructed and the Seeblick and Viktoria hotels were erected (both exist to this day).

II. 2. Nieużytkowane pole domków letniskowych powstałe przed 1989 r. przy wjeździe do Pobierowa. Źródło: materiały własne autora

III. 2. A deserted summer house center established before 1989 near a road leading to Pobierowo. Source: The author



jak i Rewal pozostawały wsiami na szlaku handlowym. W latach 30. XIX w. rozpoczyna się w nich napływ kuracjuszy, który w związku z odkryciem źródeł solankowym na przełomie XIX i XX w. ulega intensyfikacji. Wokół tych miejscowości funkcjonowało szereg wsi (np. Łukęcin), które zachowały do XX w. swój wiejski charakter.

Rozwój Województwa Szczecińskiego i jego terenów nadmorskich bezpośrednio po II wojnie światowej warunkowany był sytuacją geopolityczną, czego najbardziej wyrazistym przykładem może być Świnoujście. Port i miasto zostało znacząco zniszczone w wyniku alianckich bombardowań z 1945 r. Do drugiej połowy lat 50. XX w. fragment uzdrowskiej części miasta zajmowany był przez wojska radzieckie, które w świnoujskim porcie stacjonowały do lat 90. XX w. Od końca lat 50. XX w., wraz z wyjściem części wojsk radzieckich, rozpoczęła się turystyczno–uzdrowski rozwój miasta, który na początku oparty był o poniemiecką bazę pensjonatowo-hotelową, która z czasem zaczęła być wzbogacana o nowe obiekty.

W innych mniejszych miejscowościach, w których nie stacjonowały wojska radzieckie, rozwój bazy turystycznej rozpoczął się już w latach 50. XX w. Jego intensyfikacja nastąpiła w latach 70. XX w., kiedy to powstawać zaczęły ośrodki turystyczne należące do Funduszu Wczasów Pracowniczych, przedsiębiorstw, uczelni wyższych i innych instytucji, które lokowały tu bazę wypoczynkową dla swoich pracowników. Ośrodki te charakteryzowały się bardzo zróżnicowanymi standardami, które przybierały formę domów wypoczynkowych, popularnych w tamtym okresie zespołów domków letniskowych (rys.2), czy też bazy biwakowej.

Sytuacja społeczno-gospodarcza po 1989 r.

Po 1989 r. doszło do zmian społeczno-gospodarczych, które w bezpośredni sposób odbiły się także na funkcjonowaniu turystyki i wpłynęły na rozwój przestrzenny miejscowości nadmorskich. Ważnym okazały się zmiany właścicielskie. Kilkuletnią transformację własnościową przeszły obiekty uzdrowskie. Systematycznie zmniejszała się baza noclegowa poszczególnych przedsiębiorstw. Narastały procesy prywatyzacyjne i coraz poważniejszymi graczami na lokalnych rynkach turystycznych stawały się przedsiębiorstwa i osoby prywatne. W bardzo szybkim tempie powstawały niewielkie pensjonaty, które realizowane były przy użyciu stosunkowo niskich kosztów i opierały się na rozbudowie istniejącej bazy mieszkaniowej. Obserwować można było także zmiany w odniesieniu do powstawania i zarządzania dużych obiektów hotelowych. W wyniku prywatyzacji zmniejszył się udział nieruchomości zarządzanych przez Fundusz Wczasów Pracowniczych, oraz dominujący przed 1989 r. Orbis. W ich miejscu pojawiły się nowi inwestorzy, którzy finansowali nowe, jak na ówczesne czasy nowoczesne, obiekty hotelowe. W Województwie

Other cities and towns followed a similar path of development. Dziwnów and Rewal continued to exist as villages located alongside trade routes. In the 1830s, visitors looking to improve their health started to arrive there and at the turn of the 19th to the 20th century, when salt springs were discovered, these places became significantly more popular. Many surrounding hamlets (such as Łukęcin) retained their rural character until the 20th century.

Immediately after the Second World War, the development of Szczecin Voivodeship and its seaside regions was determined by the geopolitical situation and the city of Świnoujście exemplifies this fact in a very obvious way. The port and the city itself were nearly destroyed as a result of the 1945 Allied bombings. Until the second half of the 1950s, the Soviet army was posted in the part of the city associated with health resorts and soldiers remained in the port until 1990s. When some of the soldiers left at the end of the 1950s, the city started to develop in terms of tourism and accommodation and new recreational buildings were erected.

In other smaller cities – the ones that were not used by the Soviet army as accommodation space – the development of tourist facilities began in 1950s. It intensified in the 1970s, when new facilities founded by Fundusz Wczasów Pracowniczych (Employees' Holiday Fund), companies, universities and other institutions were erected in order to provide accommodation for employees and students. These facilities differed in terms of standards and they were being established in the form of holiday houses clusters, summer houses which were very popular at that time (illustration 2) or camping sites.

The social and economical situation after 1989

Many social and economical changes occurred after 1989 and they had a direct influence on the way in which the tourism industry operated and seaside settlements developed. Ownerships changed. Health resorts were transformed over the course of a few years. The number of accommodation facilities belonging to companies and institutions decreased. Privatisation was more and more widespread and, as a result, private entrepreneurs and professional companies began to play a major role in the tourism industry. Small guest houses were emerging fast, since they were cheap to establish and they operated by improving the existing accommodations. One could also notice changes in the way in which hotels were established and managed. Due to privatisation, there were less facilities managed by the Employees' Holiday Fund and the Orbis group, which used to dominate the market before 1989. They were replaced by new investors who were fi-

Szczecińskim symbolem tych przemian, który uzyskał także pewną sławę w całym kraju⁵, był oddany do użytku w 1991 r. Amber Hotel Międzyzdroje (rys. 6).

Pomimo początkowych sukcesów w latach 90. XX w. i pierwszych latach XXI w. nie nastąpił spodziewany spektakularny rozwój Województwa Szczecińskiego. Kryzys stał się udziałem zarówno dominującego w województwie rolnictwa, jak i dotyczył produkcji przemysłowej. Symbolem tych problemów było wygaszanie aktywności przemysłu stoczniowego, która pośrednio wpłynęła także na funkcjonowanie zespołu portów Szczecin–Świnoujście.

Pomimo braku kapitału corocznie obserwować można było jednak znaczący napływ turystów, który zagospodarowywany był w głównej mierze przez lokalnych przedsiębiorców. W początkach XXI w. zaczęły powstawać pierwsze całoroczne osiedla domów wypoczynkowych, które finansowane były przez mniejsze podmioty gospodarcze i lokalne firmy budowlane, poszerzające swój profil o aktywność deweloperską. Po 2010 r. sytuacja ta zaczęła ulegać zmianie. Lokalni przedsiębiorcy zachęcani powodzeniem wcześniejszych przedsięwzięć rozpoczęli realizację znacznie większych inwestycji. Pojawił się także nowi, zewnętrzni inwestorzy, którzy posiadają zdolność finansowania realizacji dużych zespołów.

Próba podziału typologicznego obiektów rekreacyjnego zamieszkiwania powstających po 1989 r.

Już od XIX w. i początków przekształceń miast i wsi w miejscowości wypoczynkowe obserwować można było dwa równoległe zjawiska:

(1) powstawanie obiektów willowych o charakterze „drugiego domu letniego”, które realizowane były przez zaможnych, indywidualnych inwestorów;

(2) powstawanie obiektów w typie pensjonatów i hoteli, w których wynajmowano bazę noclegową dla wypoczywających.

Powyższe bazowe impulsy pozostają aktualne także współcześnie i wciąż determinują powstający charakter architektury. W tym kontekście współcześnie (według autora) wyróżnić można pięć podstawowych typów obiektów rekreacyjnego zamieszkiwania:

(a) nowe dzielnice i miasta;

(b) hotele o wysokim standardzie;

(c) apartamentowce;

(d) niskie zespoły całorocznych domów wypoczynkowych w sąsiedztwie terenów zielonych;

(e) adaptacje i rozbudowy istniejących budynków, ze szczególnym uwzględnieniem budowli historycznych.

(a) Nowe dzielnice i miasta.

Za najbardziej spektakularne działania w zakresie powstawania nowej bazy mieszkaniowo-wypoczynkowej uznać należy realizację dużych założeń, które przybierać mogą postać zamkniętych dzielnic, a nawet samo-

nancing new – and, at that time, modern – hotels. The Amber Hotel Międzyzdroje (illustration 6) which opened in 1991 is still a symbol of these changes for West Pomeranian Voivodeship and it became nationally famous³.

In spite of the initial success that could be seen in the 1990s and the 2000s, a spectacular boom in the development of West Pomeranian Voivodeship did not come. The crisis involved both agriculture – which is the dominant sector of activity in the region – and industry. The fact that shipyards were being closed influenced the condition of the port network between Szczecin and Świnoujście and this situation can be seen as a symbol of the crisis.

Despite financial deficiencies, the number of tourists who were visiting the region continued to increase every year. The visitors were mostly serviced by local entrepreneurs. The first summer house centres that were opened all year long were established at the beginning of the 21st century and they were financed by small businesses and local construction companies that wanted to extend their scope of activity to property development. Another stage began after 2010. Local entrepreneurs, encouraged by the success of smaller projects, initiated some large-scale enterprises. Moreover, new investors arrived and they were capable of financing major recreational complexes.

A typology of recreational residences created after 1989 – a proposal

Ever since cities and villages began their transformation into resorts in the 19th century, one could notice two parallel tendencies:

– (1) the emergence of villa-like buildings that operated as “the second summer houses” and were financed by rich individuals;

– (2) the emergence of guesthouses and hotels which rented out rooms to tourists.

These basic trends continue today and they still determine the character of new buildings. In this context, one can currently – in the author's view – distinguish five basic types of recreational residence buildings:

– (a) new districts and cities;

– (b) high-standard hotels;

– (c) apartment buildings;

– (d) complexes of low summer houses surrounded by greenery that are opened all year long;

– (e) alterations and additions to preexisting buildings, including historical buildings.

(a) New districts and cities

Major projects such as gated communities and independent towns are the most spectacular enterprises



II. 3. Wizualizacje Dune City. Źródło: materiały Studio Architektoniczne Sietnicki
 III. 3. Dune City visualization. Source: Studio Architektoniczne Sietnicki, promotional materials

dzielnych miejscowości. Zgodnie z ideami ich twórców mają one najczęściej elitarną i zamkniętą formę, tworzącą mikroorganizm miejski. Poza typową bazą noclegową, hotelową i usługową, rozwiązania takie wyróżniają się wielofunkcyjnymi przestrzeniami publicznymi.

W Województwie Zachodniopomorskim przykładem takiego projektu jest Dune City⁶ (rys.3) w gminie Mielno. Tak oto reklamuje go zarządzająca nim Firmus Group: „Pierwszy na polskim wybrzeżu projekt o tak ogromnej skali inwestycyjnej. Zakłada docelowo wykorzystanie 36 hektarów gruntu przylegającego do morza, przy czym długość linii brzegowej znajdującej się w jego obrębie to aż 2,5 kilometra! Na terenie tym może być zrealizowana zabudowa o łącznej powierzchni 300 000 m kw”⁷. W chwili obecnej projekt znajduje się w fazie realizacji pierwszych hoteli i apartamentowców. Planowane jest m.in. powstanie pięciogwiazdkowego hotelu typu Resort, kilku hoteli typu Boutique i Condo, kompleksów apartamentowych, oraz przeznaczonych dla żeglarzy mariny, która dostępna będzie od strony morza i jeziora Jamno. Skala i wielkość zamierzenia ma na polskim wybrzeżu bezprecedensowy charakter.

(b) Hotele o wysokim standardzie.

Kompleksy hotelowe realizowane są najczęściej przez konsorcja, często powiązane z kapitałem zagranicznym, które posiadają doświadczenie w realizacji i eksploatacji tego typu nieruchomości, oraz mogą przeznaczyć na ten cel stosunkowo duże finanse. Efektem ich inwestycji są najczęściej hotele posiadające standard czterech, a nawet pięciu gwiazdek, „sformatowanych” do korporacyjnych standardów.

Jednym z ostatnich przykładów takiej realizacji jest oddany do użytku w 2017 r. Radisson Blu Resort Świnoujście⁸. Obiekt zaprojektowany w standardzie pięciogwiazdkowym zlokalizowany został pomiędzy promenadą i pla-

among the activities that lead to the emergence of new residential and recreational facilities. Following the plans and ideas of their designers, these new establishments tend to be elite and exclusive, and they constitute independent urban systems. Apart from offering typical accommodation options, hotels and services, these solutions usually include exceptional, multi-functional public spaces.

Dune City is an example of such a solution in West Pomeranian Voivodeship⁴ (illustration 3). It is located in the Mielno commune. The Firmus Group which manages the project describes it in the following way: “It is going to be the largest architectural enterprise on the Polish coast. The plans include using 36 hectares of land that is located directly next to the beach and the complex will have a shoreline of 2.5 kilometers. We can construct buildings as large as 300 000 square meters⁵”. At the moment, the first hotels and apartment buildings are being constructed. The project also includes five-star resort-type hotels, a few boutique and condo hotels, apartment complexes and a marina with an access from the sea and Jamno Lake. The scale and the size of the project are indeed unprecedented on the Polish coast.

(b) High-standard hotels

Hotel complexes are usually financed by consortia – often international ones – that are experienced in building and managing this type of real estate and they can invest large sums of money. Their hotels usually are four or five-star ones and they are adapted to executive standards.

The Radisson Blu Resort hotel in Świnoujście may be used as one of the most recent examples of such investments. This five-star facility was opened in 2017 and it is located between the promenade and the beach, closing off the urban axis of a nearby park. Its



II. 4. Hotel Palace w Pobierowie (stan 2015 r., przed ukończeniem budowy). Źródło: materiały własne autora
 III. 4. The Palace hotel in Pobierowo (2015, unfinished). Source: The author

żą, zamykając oś urbanistyczną pobliskiego założenia parkowego. Budynek ten wyróżnia się wysokością i kubaturą, dominując nad sąsiadującą zabudową. Hotele o wysokich standardach powstały także w miejscowościach, które pozostają wciąż wsiami, a przykładem może być Baltic Palace⁹ w Pobierowie. Obiekt użytkowany od 2015 r. posiada standard czterogwiazdkowy, 44 pokoje, oraz wyposażony jest w strefę SPA, baseny i sauny. Swą interesującą formą (rys. 4) kontrastuje wyraźnie z zabudową sąsiednią, która posiada wciąż czasowy charakter. Przykład ten ilustruje możliwość wprowadzenia hotelu o stosunkowo wysokim standardzie w przestrzeni wyróżniającej się dotychczas przypadkowością rozwiązań architektonicznych.

(c) Apartamentowce.

Apartamentowce realizowane są zarówno przez lokalne jak i zewnętrzne grupy kapitałowe, a ich charakterystyczną cechą jest podział lokali na dwie części. Część pokoi przeznaczona jest na sprzedaż, co pozwala inwestorom na szybkie odzyskanie zainwestowanych funduszy, natomiast druga część przeznaczona jest pod wieloletni wynajem.

Ze względu na rozwiązania architektoniczne wyróżnić można dwa typy takich rozwiązań:

- pojedyncze budynki, o strukturze funkcjonalnej zbliżonej do rozwiązań hotelowych;
- budynki lub zespoły budynków projektowane w stan-

exceptional height and volume dominate the neighbouring buildings. High-standard hotels were also opened in settlements that are still villages rather than towns or cities – for example, there is the Baltic Palace hotel⁶ in Pobierowo. The four-star hotel has been opened since 2015 and it offers accommodation in 44 rooms as well as a SPA retreat, swimming pools and saunas. Its interesting form (illustration 4) contrasts with the neighbouring buildings and their character. This example illustrates that it is possible to introduce a hotel of a relatively high-standard into a neighbourhood characterised by a certain randomness of architectural solutions.

(c) Apartment buildings

Apartment buildings are managed by both local and foreign capital groups and they are characteristically divided into two types of accommodation. Some of the rooms and flats are sold, which allows the investors to quickly regain the capital they invested. The remaining rooms and flats are available for long-term rent.

These solutions can be divided into two categories, according to their architectural properties:

- single buildings that are structured like hotels;
 - single buildings or building clusters designed to function like standard blocks of flats.
- Single buildings are usually designed with central

dardach wielorodzinnej architektury mieszkaniowej. Pojedyncze budynki, które projektowane są najczęściej w układzie korytarzowym, składają się z dużej liczby niewielkich lokali, o minimalnym programie funkcjonalnym (pokój łączony z aneksem kuchennym, toaleta i przedpokój, często z balkonem lub loggią (jeśli to możliwe zwróconymi w kierunku morza)). Jednym z ostatnich przykładów takiego rozwiązania może być Apartamentowiec Horyzont w Międzyzdrojach¹⁰, który poza lokalami mieszkalnymi posiada także zlokalizowany w parterze sklep (rys.6).

Nieco odmienna idea reprezentują kompleksy zabudowy mieszkaniowej, które przeznaczone są dla całorocznego wypoczynku. Przybierają one formę autonomicznych kwartałów (w układach zabudowy zwartej, oraz wolnostojącej), dostępnych jedynie dla właścicieli i wynajmujących lokale. Kilka reprezentatywnych przykładów (zróżnicowanych pod względem estetycznym) tego typu rozwiązań znajduje się w Świnoujściu w obrębie ulic: Uzdrowskiej, Trentowskiego, Juliusza Słowackiego, Bolesława Chrobrego.

(d) Niskie zespoły całorocznych domów wypoczynkowych w sąsiedztwie terenów zielonych.

Zabudowa apartamentowa tworzona jest najczęściej w oparciu o schematy architektury miejskiej w centralnych częściach miejscowości wypoczynkowych. Osobną kategorię stanowią natomiast zespoły w typie zabudowy jednorodzinnej, powstające na styku z terenami zielonymi. W obrębie tych realizacji wyróżnić budynki jednorodzinne, oraz występujące częściej – rozwiązania budynków zbliżonych kubaturowo do niewielkich domów jednorodzinnych, ale składających się z dwóch, trzech, czterech, lub jeszcze większej liczby niezależnych lokali. Efektem takich strategii inwestycyjnych są zamknięte osiedla mieszkaniowe.

Reprezentatywnym przykładem tego typu architektury może być Osiedle Żubrów w Łukęcinie. Dotychczas zrealizowano dwa etapy tego osiedla, które składają się z powtarzalnych, parterowych budynków z wysokim, użytkowym poddaszem. W zależności od układu wewnętrznego przewidziano tam możliwość tworzenia kilku wariantów niezależnych lokali.

(e) Adaptacje i rozbudowy istniejących budynków, ze szczególnych uwzględnieniem budowli historycznych. Zmiany standardów użytkowych wymuszają konieczność prowadzenie prac modernizacyjnych istniejącej substancji mieszkaniowej, co jest procesem ciągłym. Szczególnie w Świnoujściu i Międzyzdrojach znajdują się obiekty architektury drewnianej z początku XX w., które poddane zostały w ostatnich latach pracom modernizacyjnym. Równocześnie jednak część historycznej zabudowy czeka wciąż na podjęcie prace konserwatorskich¹¹, a część takich obiektów po latach braku zaintere-

corridors and they contain a large number of small units that have the minimal level of functionality (a room with a kitchenette, a bathroom and a hall; there is often a balcony or a loggia, too, and if possible it faces the sea). The Horyzont (Horizon) building in Międzyzdroje⁷ is one of the recent examples of such a facility. It has flats on the upper levels and a shop on the ground floor (illustration 6).

The residential clusters that were designed to be rented for long periods of time present a different approach. They usually exist as autonomous quarters (composed of stand-alone units or terraced houses) that are only available for the owners and renters. One can find a few examples of these solutions in Świnoujście near the Uzdrowska, Trentowskiego, Juliusza Słowackiego and Bolesława Chrobrego Streets. They differ aesthetically.

(d) Complexes of low summer houses surrounded by greenery that are opened all year long Apartment buildings usually follow the scheme of urban architecture and they are erected in the central districts of resort cities. However, clusters of detached houses that are placed in the proximity of greenery constitute a separate category. These projects can be divided into single-family detached houses and buildings that resemble single-family detached houses but in fact are divided into two, three, four or even more independent flats. The latter type is more popular. As a result of employing these strategies, gated communities emerge. The Żubrów district in Łukęcin is a prominent example of this type of architecture. So far, two stages of construction have been completed. There are repeated, identical, one-storey buildings with high usable attic levels. Depending on the internal structure, each building may function as an independent house or as a set of a few separate flats.

(e) Alterations and additions to preexisting buildings, including historical buildings

Changes in standards make it necessary to modernise existing residential buildings and this is a continuous process. Wooden houses built in the early 20th century are exceptionally numerous in Świnoujście and Międzyzdroje and they have recently been renovated. At the same time, many similar units are still awaiting modernisation⁸, while other houses are demolished after years of abandonment. The free plots are then used to erect new buildings⁹.

The influence of architecture on the cultural and natural environment

The new residential districts cause changes in the cultural and natural environment. The urban layouts of seaside towns are usually based on relatively



Il. 5. Fragment promenady w Dziwnowie (ulica A. Mickiewicza), z reprezentatywnym dla nadmorskich promenad „architekturą” łączącą funkcje mieszkalne (pensjonat) i handlu. Źródło: materiały własne autora.

Ill. 5. A section of the promenade in Dziwnów (Mickiewicza Street) with the typical “architecture” that combines residential buildings (a guesthouse) and trade industry buildings. Source: The author

sowania ulega celowej rozbiórce, tak aby na ich miejscu możliwe stało się powstanie nowych budynków¹².

Wpływ na środowisko kulturowe i naturalne

Powstające zespoły mieszkaniowe wpływają na zmianę środowiska kulturowe i naturalnego.

Kompozycje urbanistyczne miejscowości nadmorskich reprezentują najczęściej stosunkowo proste schematy. Osią kompozycyjną tych miejscowości pozostają promenady, które przebiegają równoległe do plaż i pasa wydm. Do promenad prowadzą drogi zorientowane na osi północ-południe, które przecinane są układem dróg wschód – zachód. Tworzy to czytelny szachownicowy układ „kwartałów”, które wypełniane są zabudową mieszkaniową. Schemat ten widoczny jest zarówno w przypadku większych ośrodków (Świnoujście, Międzyzdroje), jak i w przypadku mniejszych miejscowości (Pobierowo). Nowa zabudowa realizowana bywa najczęściej po usunięciu istniejącego zagospodarowania „wewnętrznego kwartału”. Jej skala, w tym szczególnie wysokość i kubatura, często dominują nad zabudową sąsiednią. Jednak znacznie groźniejszym przypadkiem są próby wprowadzania zabudowy w przestrzeń pomiędzy promenadą a plażą. Tereny te z punktu widzenia inwestorów i bliskości morza są najbardziej atrakcyjne, ale wprowadzanie w nie zabudowy jest destrukcyjne, zarówno dla wartości krajobrazowym jak i parametrów funkcjonalnych całego układu przestrzennego.

Równocześnie obserwować można zjawisko zwiększania się powierzchni zurbanizowanych, przy zmniejszeniu wielkości terenów rolnych, oraz „wnikaniu zabudowy” w tereny leśne.

simple patterns. Promenades are still the compositional axes of these settlements. They run parallel to beaches and dune strips. Roads and streets that run from the south to the north lead to these promenades and they are in turn crossed by roads and streets that run from the east to the west and run parallel to the promenade itself. All these streets and roads create a grid of quadrants that are filled with residential buildings. These patterns can be seen in both bigger cities (Świnoujście, Międzyzdroje) and in small towns (Pobierowo). New buildings are usually erected after the older ones were removed from one of the inner quarters. The scale of these new projects, especially their height and volume, often dominates the neighbouring houses.

There is an even more dangerous trend. Some investors would like to introduce buildings into the space between the promenade and the beach. From their perspective, these are the most valuable plots due to the proximity of the sea, but erecting buildings in these areas would have destructive consequences for both the landscape (the cityscape) and the functionality of the entire urban arrangement.

At the same time, one can notice that urbanised areas grow in size while there are less agricultural areas. Urbanisation is advanced further by the fact that more and more buildings are erected in forests.

Are urbanisation and commercialisation the only courses of development?

Aleksandra Grzesiuk, Ph.D. (dr hab.), while commenting the investment boom on the coast near Szcz-



Il. 6. Wizualizacja „apartamentowca” firmy Siemaszko (po prawej na pierwszym planie). W tle po stronie prawej widoczny także Amber Hotel Międzyzdroje, a po stronie lewej apartamentowiec Horyzont. Źródło: materiały reklamowe firmy Siemaszko.

Ill. 6. A visualisation of the apartment building created by the Siemaszko developer company (on the right in the foreground). In the background on the left there is the Horyzont apartment building. Source: Siemaszko company's press pack

Urbanizacja i komercjalizacja jako jedyny kierunek rozwoju?

„Apartamenty nad morzem, choć nie zapewniają bardzo wysokiej rentowności, to na pewno charakteryzują się stabilnością wartości. Mówiąc językiem potocznym: będą trzymały swoją wartość” – mówi o boomerze inwestycyjnym na szczecińskim wybrzeżu dr hab. Aleksandra Grzesiuk¹³.

W najbliższych latach planowane jest powstanie na terenie pasa nadmorskiego Pomorza Zachodniopomorskiego kilku dużych obiektów hotelowych. Symbolem nadchodzącego boomu budowlanego może być Pobierowo, gdzie planowane jest powstanie Hotelu Hilton¹⁴ i Hotelu Gołębiowski¹⁵. Biorąc pod uwagę wielkość tych przedsięwzięć i spodziewany napływ turystów, może się okazać, że ich liczba przekraczać będzie dotychczasową liczbę zamieszkujących Pobierowo, a nawet zbliżyć się do ilości wszystkich mieszkańców gminy Rewal¹⁶. Pomimo faktu, że w ostatnich latach znacznie rozbudowana została baza hotelowa w Pobierowie, to jednak ewentualne powstanie tych inwestycji stałoby się wyraźną cezurą rozwojową dla całej gminy. Obydwa przedsięwzięcia, choć mające kumulować największą liczbę turystów w miesiącach letnich, ze względu na swoje rozbudowane zaplecze sprawiłyby, że wypoczynek przybrałby całoroczny charakter. Wpłynęłyby one także na powstanie nowej infrastruktury turystycznej i technicznej. Podobne inwestycje planowane są także w innych miejscowościach i gminach. I tak na przykład w Świnoujściu tylko w obrębie promenady buduje się obecnie cztery duże hotele, a w Międzyzdrojach firma deweloperska Sie-

zcin, said: „Apartments located at the seaside may not guarantee a high profitability rate, but they can certainly be characterised by a stable value. In other words, they will maintain their high value.”¹⁰

There are plans to create a few large hotels on the coastline in West Pomeranian Voivodeship within the next few years. Pobierowo is a prominent symbol of the upcoming boom, since two large hotel chains (Hilton¹¹ and Gołębiowski¹²) are planning to open their branches there. If one considers the scale of these enterprises and the anticipated influx of tourists, one may conclude that the number of visitors might at times be larger than the number of the village's residents and might even be close to the size of the population of the entire Rewal commune¹³. Even though the accommodation market in Pobierowo expanded recently, the presence of the two large hotels would be a major step forward in the development of the commune. Both facilities would be accumulating large numbers of visitors in the summer, but, thanks to their complex and advanced offer of background services, they would probably be used by tourists all year round. Their presence would make it necessary for new tourist and technical infrastructure to be created. Similar investments are being planned in other communes and settlements. For example, in Świnoujście there are four large hotels being built in the close proximity of the promenade. In Międzyzdroje, the Siemaszko developer company has presented a new project of a seventeen-storey apartment building that would be located right next

maszko przedstawiała projekt budowy siedemnastopiętrowego „apartamentowca”, który ma być usytuowany przy samej plaży (rys. 6). U podstaw tych procesów leży przekonanie, że planowane przedsięwzięcia przynosić będą zyski inwestycyjne.

O rozwoju przestrzennym miejscowości nadmorskich Pomorza Zachodniego decyduje w coraz większym stopniu kapitał zewnętrzny, który jest inwestowany z nadzieją na trwały zysk. W oczywisty sposób skutkuje to naciskami na lokalne władze, mającymi na celu uzyskanie jak najlepszych działek budowlanych, lokowanych możliwie jak najbliżej plaży, co często związane jest w istocie z degradacją istniejącego środowiska naturalnego i kulturowego. Biorąc jednak pod uwagę doświadczenia innych miast europejskich, które przechodziły już momenty wzmożonych inwestycji, nie można mieć wątpliwości, że w dłuższej perspektywie czasowej korzystniejsze okazuje się zachowanie równowagi rozwojowej.

Jako elementy służące zrównoważonemu rozwojowi pasa nadmorskiego Pomorza Zachodniego, w kontekście architektury rekreacyjnego zamieszkania, (według autora) uznać można:

- dążenie do wprowadzenia jak najszerszego zakresu obowiązywania *Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego*¹⁷;
- ograniczenie wielkości wielokubaturowych budynków¹⁸;
- wprowadzanie zapisów ograniczających możliwości izolowania nowopowstających zespołów zabudowy mieszkaniowej, tak aby zapewnić integralność przestrzeni publicznych;
- dążenie i wspieranie do jak najszerszego zachowania i modernizacji historycznej tkanki urbanistyczno-architektonicznej.

Podsumowanie

Rozwój turystyki w miejscowościach nad Morzem Bałtyckim rozpoczął się w pierwszej połowie XIX w. i zjawisko to dotyczyło także terenów dzisiejszego Województwa Zachodniopomorskiego. Od tego momentu obserwować można ciągle przekształcanie tych terenów z wsi w miejscowości turystyczne, co powiązane jest z wypieraniem z nich rybołówstwa i rolnictwa, które zastępowane jest powstającą bazą turystyczną. Po 1989 r. doszło do zmian ustrojowych w Polsce, które przełożyły się także na rozwój terenów nadmorskich. W latach 90. XX w. i pierwszych latach XXI w. najdynamiczniejszy rozwój obserwować można w większych miastach o charakterze uzdrowiskowym (Świnoujście, Kołobrzeg), natomiast mniejsze gminy i nadmorskie wsie charakteryzowały rozwój bazy noclegowej o niższym standardzie. W ostatnim pięcioleciu stan ten zaczął się gwałtownie zmieniać. W oparciu o zewnętrznych inwestorów, zainteresowanych komercyjnymi przedsięwzięciami, rozpoczęto szeregu nowych projektów inwestycyjnych, związanych

to the beach (illustration 6). These projects are motivated by the fact that these facilities will generate large income.

The development of seaside regions is influenced by foreign capital and this influence is becoming more prominent. Investors create facilities hoping to receive stable, long-term income. Obviously, this tendency involves pressure exerted on local governments. Investors want access to the best plots – the ones that are as close to the beach as possible. This is directly linked to the degradation of the natural and cultural environment. If, however, one takes into consideration the experiences of other European cities, the ones that have already gone through periods of intensified construction investments, one can see that in a long-term perspective it is crucial to maintain balance.

The author proposes the following balancing strategies that might maintain sustained development of the seaside areas in Western Pomerania:

- attempts at introducing local site plans (*Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego*) that would cover large areas¹⁴;
- limiting the maximum volume of large buildings¹⁵;
- introducing a set of rules that would limit the possibility of isolating new building clusters, so that the integrity of public space could be maintained;
- introducing actions aimed at saving and renovating historical buildings and structures.

Summary

In cities, towns and villages located near the Baltic coast – including those that belong to West Pomeranian Voivodeship – the development of tourism began in the first half of the 19th century. Since then, these regions have been transforming from agricultural areas into tourist centres. Farming and fishing disappear as occupations and elements that are present in the space, and they are replaced by activities associated with providing tourist accommodation. The political changes that happened in Poland in and after 1989 influenced the manner in which seaside regions are developing. In the 1990s and in the beginning of the 20th century, the biggest health resorts were the ones that were developing fast (Świnoujście, Kołobrzeg), while smaller communes and villages were offering accommodation characterised by a comparatively low standard. The situation has rapidly changed within the last five years. Foreign investors are interested in commercial enterprises and they have initiated the construction of numerous apartment buildings, hotels and recreational centres. There will soon be more such constructions in progress and their presence may, in the long term, change the character of the entire region.

szczególnie z powstawaniem hoteli, apartamentowców, oraz osiedli domów rekreacyjnych. W najbliższych latach planuje się intensyfikację tych przedsięwzięć, co w dłuższej perspektywie wpłynąć może wręcz na zmianę charakteru całego regionu.

Wraz z impulsami rozwojowymi tendencje te niosą ze sobą także zagrożenia, z których najważniejsze to degradacja środowiska naturalnego, zniszczenie lokalnego środowiska kulturowego i w konsekwencji przekształcenie tych miejscowości w anonimowe przestrzenie, podporządkowane skomercjalizowanemu i masowemu wypoczynkowi. Dla trwałego rozwoju konieczne jest jednak jego wieloaspektowe ukierunkowanie, co w pewnych przypadkach oznacza wręcz jego ograniczenie i bezwzględną ochronę istniejących wartości. Brak zabudowy terenów wzdłuż plaż, zachowanie naturalnych panoram, bezwzględna ochrona strefy wydmowej i przesunięcie strefy pieszej poza jej obszar – stanowiły do tej pory wyróżniki rozwoju tych miejscowości. Równocześnie konieczne jest tworzenie przez gminy warunków do dalszego rozwoju turystyki, w tym szczególnie pożądaný jest rozwój przestrzeni publicznej, ciągów pieszych i rowerowych, czy też małej architektury. Tylko takie działania, tworzące spójny i dostępny dla ogółu organizm miejski o właściwej skali, który szanuje i respektuje walory przyrodnicze i kulturowe – w opinii autora, może w dłuższej perspektywie gwarantować rozwój tych miejscowości.

PRZYPISY

^[1] Jednym z elementów potwierdzającym skalę komercjalizacji belgijskiego wybrzeża może być występowanie na tym terenie koncentracji lokali gastronomicznych, które ujmowane są w „*Przewodnikach Michelin*” (*Guide Michelin*).

^[2] Analogie i różnice w zabudowie wernakularnej, w tym szczególnie w historycznej zabudowie terenów nadmorskich rejonu Morza Bałtyckiego porównaj: Arlet P., *Architektura wernakularna obszaru Morza Bałtyckiego. Analogie, różnice, obraz ogólny*. Wydawnictwo ZUT, Szczecin, 2012.

^[3] For an in-depth analysis of the differences and similarities of vernacular buildings – in particular the historical buildings of the Baltic coast region – see: Arlet P., *Architektura wernakularna obszaru Morza Bałtyckiego. Analogie, różnice, obraz ogólny*. Wydawnictwo ZUT, Szczecin, 2012.

^[4] Artykuł koncentruje się na gminach pasa zachodniego: Świnoujściu, Międzyzdrojach, Kamieniu Pomorskim, Rewalu – będących do czasów reformy administracyjnej z 1999 r. częścią Województwa Szczecińskiego, oraz dodatkowo Mielnie. Wybór ten jest wynikiem bliskości geograficznej i zbliżonych problemów rozwojowych, które w odniesieniu do pasa wschodniego (byłego Województwa Koszalińskiego) mają odmienny charakter.

^[5] Amber Hotel Międzyzdroje stał się scenarią filmu „Młode wilki”, który powstał w 1995 r. w reż. Jarosława Żamojdy. W warstwie symbolicznej interpretować to można jako uznanie go za obiekt „reprezentujący komercyjny styl życia lat 90. XX w.”

^[6] Autorem projektu jest Studio Architektoniczne Sietnicki.

^[7] Materiały reklamowe Firmus Group [https://www.firmusgroup.pl/inwestycja/dune-city/, dostęp 22.05.2018]

^[8] Docelowo hotel zaprojektowany przez biuro Płaskowski + Partnerzy Architekci będzie posiadał 340 pokoi, oraz wyposażony będzie w bogatą infrastrukturę (SPA, baseny, restauracje, sale konferencyjne, przestrzenie zabaw dla dzieci i inne).

^[9] Obiekt został zaprojektowany przez pracownię architektoniczną RE.

^[10] Obiekt został zaprojektowany w 2015 r. przez pracownię architektoniczną Urbicon.

^[11] Symptomatyczne w tym zakresie jest brak inwestorów zainteresowanych przeprowadzeniem prac rewitalizacyjnych niegdysiejszego pensjonatu Bałtyk w Międzyzdrojach, który znajduje się u zbiegu ulic Bohaterów Warszawy, Rybackiej i Kopernika – jednym z najbardziej reprezentacyjnych części promenady miasta. Budynek ten przestał być użytkowany w latach 90. XX w. i został sprzedany w prywatne ręce, ale w związku z niepodjęciem przez inwestora prac modernizacyjnych, powrócił do Skarbu Państwa. Pomimo prób jego sprzedaży, która powiązana musi być z obowiązkiem wykonania szeregu prac konserwatorskich, budynek nie został ponownie sprzedany, choć działki budowlane o znacznie gorszym położeniu, które przeznaczone są pod nowe inwestycje, cieszą się dużym zainteresowaniem. Prawdopodobną przyczyną są tu wymaga-

These changes and developments are associated with various dangers, such as the risk of environmental degradation, the destruction of the local culture and, in consequence, the transformation of local communities into anonymous spaces governed by commerce and mass tourism. Sustained development needs a multidirectional attitude and this, at certain points, means that the development should be limited in order to protect the most important values. There should be no construction works in the plots located along the beach, natural panoramas should be preserved, dunes should be protected and pedestrian traffic should be steered away from them. These aspects have so far been the distinguishing factors in the developmental processes of seaside settlements. At the same time, it is necessary for communes to create favourable conditions that will foster the development of tourism, including the development of public spaces, pedestrian traffic routes and bike lanes as well as street furniture. The author believes that only well-planned actions aimed at creating a coherent, accessible city space which has the proper scale and which respects and protects nature and culture can guarantee a sustained development of seaside settlements.

ENDNOTES

^[1] The fact that very many restaurants that are recommended in the Michelin Guide are located at the Belgian seaside may serve as an illustration of the intense commercialisation of the area.

^[2] The present paper analyses the situation of the western communes, i.e.: Świnoujście, Międzyzdroje, Kamień Pomorski and Rewal – these communes belonged to the Szczecin Voivodeship before the 1999 reform – and, additionally, Mielno. The choice was based on the geographical proximity and the similarity of the problems that these areas face in the process of development. The eastern communes that used to belong to Koszalin Voivodeship face different challenges.

^[3] The Amber Hotel Międzyzdroje served as the backdrop for the *Młode Wilki (Young Wolves)* movie by Jarosław Żamojda (1995). Symbolically, it could be interpreted as an object that “represents the consumerist lifestyle of the 1990s.”

^[4] Dune City was designed by Studio Architektoniczne Sietnicki design office.

^[5] Firmus Group’s press pack [https://www.firmusgroup.pl/inwestycja/dune-city/, DOA 22.05.2018]

^[6] It was designed by the RE architectural design office.

^[7] It was designed in 2015 by the Urbicon design office.

^[8] The fact that there have been no investors interested in renovating the former Bałtyk (Baltic) guesthouse in Międzyzdroje is very distinctive. The guesthouse is located at the corner of Bohaterów Warszawy, Rybacka and Kopernika Streets – one of the most prominent spots of the promenade. It was last used in the 1990s and then it was sold, but the private owner failed to initiate the renovation process, so the building now belongs to the state again. There were attempts at selling it and the new owner would be obliged to modernise the facility. It has not been sold yet, even though plots that are located in less prominent spots – but they can be used to erect new buildings – are being sold fast. The probable cause of all the problems is the strict set of conservators’ requirements and the difficulties that result from size limitations (for example, some of the floors have rather low ceilings).

^[9] A wooden villa that was built directly next to the beach (in Stoneczna Street in Dziwnów) in the early 20th century was

nia konserwatorskie i trudności wynikające z ograniczeń wielkościowych (m.in. zaniżone wysokości użytkowe poszczególnych kondygnacji).

^[12] Przykładem tego typu procesu była rozbiorka stojącej w bezpośredniej bliskości plaży drewnianej willi z początków XX w. przy ulicy Słonecznej w Dziwnowie, w miejsce której zrealizowano nowy „apartamentowiec”.

^[13] Rozmowa z dr hab. Aleksandrą Grzesiuk pt. „*Budują nad samym morzem. Rzędy hoteli i apartamentowców zabetonują nasze wybrzeże*”, zamieszczona w Magazynie Szczecin (lokalnym dodatku Gazety Wyborczej) z dnia 21.04.2017 r. [http://szczecin.wyborcza.pl/szczecin/7,150424,21666719,buduja-nad-samym-morzem-rzedy-hotelii-apartamentowcow-zabetonuja.html, dostęp w dniu 26.05.2018 r.].

^[14] Koncepcja hotelu przedstawiona była przez Gminę Rewal.

^[15] Hotel Gołębiwski w Pobierowie, choć znajduje się jeszcze w fazie koncepcyjnej, reklamowany jest jako jeden z największych kompleksów hotelowych w Polsce, który „przewidziany będzie na 2,2 tys. osób”.

^[16] W całej gminie Rewal, której wieś Pobierowo jest częścią, na dzień 31 grudnia 2006 r. mieszkały ogółem 3 474 osoby. Dane na podstawie: *Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na terenie Gminy Rewal*, [http://bip.rewal.pl/dokumenty/menu/31, dostęp 26.05.2018]

^[17] *Zapisy Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego* nabierają swej wagi szczególnie w odniesieniu do terenów najbardziej atrakcyjnych turystycznie. Ich istotą jest w omawianym kontekście uzyskanie przez gminę spójnej wizji rozwojowej i ograniczenie procedur stosowania w takich rejonach *Decyzji o warunkach zabudowy*.

^[18] Punkt ten znajduje analogię wobec zapisów regulujących w miastach wielkości powierzchni sprzedazy w sklepach wielkopowierzchniowych, które przeciwdziałać mają monopolizacji tego typu handlu i wzmacniać lokalny rozwój gospodarczy.

LITERATURA

[1] Arlet P., *Architektura wernakularna obszaru Morza Bałtyckiego. Analogie, różnice, obraz ogólny*. Wydawnictwo ZUT, Szczecin, 2012.

[2] Bal W., *Architektura kurortów morskich Pomorza Zachodniego*, Czasopismo Techniczne – Architektura, Kraków, 2003.

[3] Biranowska-Kurtz A., *Świnoujście*, Unifers, Szczecin, 2002.

[4] Gwiazdowska M., *Schinkel i jego uczniowie na Pomorzu*, katalog wystawy MNS, Szczecin, 2006.

[5] Harte B. , Lichtnau B., *Architektur in Pommern und Mecklenburg von 1850 bis 1900*. Peter Lang Vlg, Frankfurt am Main, 2004.

[6] Kalińska B., *Uzdrowiska Polskie*, Mirex, Bydgoszcz, 2004.

[7] Nyka L.: *Architektura i woda – przekraczanie granic*. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, 2013.

[8] Plunkett D., Reid O., *Detail in Contemporary Hotel Design*, Laurence King, London, 2013.

demolished and a new apartment house was erected in its place. This is just one example of this mechanism in operation.

^[10] An interview with Aleksandra Grzesiuk, PhD. (dr hab.): „*Budują nad samym morzem. Rzędy hoteli i apartamentowców zabetonują nasze wybrzeże*”, in: Magazyn Szczecin (a supplement to the local edition of Gazeta Wyborcza), 21.04.2017. [http://szczecin.wyborcza.pl/szczecin/7,150424,21666719,buduja-nad-samym-morzem-rzedy-hotelii-apartamentowcow-zabetonuja.html, DOA 26.05.2018].

^[11] The project was presented by the Rewal commune.

^[12] The Gołębiwski Hotel in Pobierowo is as of now only a concept, but it is already advertised as one of the largest hotel centres in Poland. “It will be able to accommodate 2.200 guests”.

^[13] As of 31 December 2006, there were 3.474 residents in the entire Rewal commune. Pobierowo is one of the villages that belong to the commune. Data based on: *Strategie Rozwiązywania Problemów Społecznych na terenie Gminy Rewal*, [http://bip.rewal.pl/dokumenty/menu/31, DOA 26.05.2018.)

^[14] These site plans are particularly important in areas that are attractive for tourists. Their aim is to achieve a coherent and coordinated plan of landscape development in a given region and to limit the possibility of using zoning approvals (*Decyzje o warunkach zabudowy*) in these locations.

^[15] This notion can be seen as parallel to the regulations that limit the commercial areas of malls. They were introduced in order to limit the presence and influence of large malls and to facilitate the development of local businesses.

BIBLIOGRAPHY

[1] Arlet P., *Architektura wernakularna obszaru Morza Bałtyckiego. Analogie, różnice, obraz ogólny*. Wydawnictwo ZUT, Szczecin, 2012.

[2] Bal W., *Architektura kurortów morskich Pomorza Zachodniego*, Czasopismo Techniczne – Architektura, Kraków, 2003.

[3] Biranowska-Kurtz A., *Świnoujście*, Unifers, Szczecin, 2002.

[4] Gwiazdowska M., *Schinkel i jego uczniowie na Pomorzu*, exhibi-tion catalogue, the National Museum in Szczecin, 2006.

[5] Harte B. , Lichtnau B., *Architektur in Pommern und Mecklenburg von 1850 bis 1900*. Peter Lang Vlg, Frankfurt am Main, 2004.

[6] Kalińska B., *Uzdrowiska Polskie*, Mirex, Bydgoszcz, 2004.

[7] Nyka L.: *Architektura i woda – przekraczanie granic*. Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, 2013.

[8] Plunkett D., Reid O., *Detail in Contemporary Hotel Design*, Laurence King, London, 2013.