

MARCIN PETELENZ\*

## NEW FORMS OF SETTLEMENT – A NEED OR A FANCY?

## NOWE FORMY OSIEDLEŃCZE – POTRZEBA CZY FANABERIA?

### Abstract

At present, there are contrasting tendencies in land development in rural areas. A pressure for investment as well as re-migration of people beyond the city can be observed in the city outskirts. In these areas, the agricultural function is disappearing and residential development is becoming dominant. Both spontaneous and planned development exhibit multiple negative features. There is a need for a new model of housing development in these areas that is different from urban and rural forms and constitutes their synthesis. It is necessary to break great monocultural areas of the suburbs into individualized, both in the functional and spatial aspects, units enabling extraterritorial leisure. The colour-material integration of particularly roofs and exposition of figure dominants may reduce the chaos and enrich the landscape.

*Keywords: models of land development, outskirt zone, new form of settlement*

### Streszczenie

Na terenach wiejskich występują obecnie przeciwstawne tendencje w zagospodarowaniu. W rejonach obrzeżnych miast odczuwalne są silna presja inwestycyjna i remigracja ludności poza miasto. Na terenach tej strefy zanika funkcja rolnicza, a dominująca staje się zabudowa mieszkaniowa. Zagospodarowanie żywiołowe, jak i projektowane w planach wykazują dużo cech negatywnych. Potrzebny jest nowy model osiedli na tych terenach – odmienny od form miejskich i wiejskich, ale będący ich syntezą. Konieczne jest rozbitcie wielkich monokulturowych obszarów suburbiów na zindywidualizowane funkcjonalnie i przestrzennie jednostki umożliwiające eksterytorialny ruch rekreacyjny. Integracja kolorystyczno-materiałowa, szczególnie dachów, wraz z ekspozycją dominant sylwetowych mogą ograniczyć chaos i wzbogacić krajobraz.

*Słowa kluczowe: modele rozwoju przestrzennego, strefa obrzeżna, nowa forma osiedleńcza*

DOI: 10.4467/2353737XCT.15.005.3750

\* Ph.D. Eng. Arch. Marcin Petelenz, Institute of City and Regional Planning, Faculty of Architecture, Cracow University of Technology.

## 1. Rural areas – development trends

Three predominant development models can be observed in rural areas. The first and least controversial group includes villages located in economically backward regions, far from investment and tourist attractions. They tend to depopulate and the exiting spatial arrangement becomes petrified. More energetic young people leave to search for better places to fulfil their life ambitions. Less active older people remain without needs or the means for possible construction transformations. Examples can be seen in the east of Poland. The buildings are compact, not scattered. There are large, clear and intact green areas of traditional agricultural landscape.

The second group includes villages situated in richer regions with their own potential for attractiveness, e.g. for tourists. Such villages can be found in mountain areas, at the seaside, lakeland and also in industrial areas. The greater financial potential translates directly into investment. Developments expand both in area and size, which attests to the wealth of owners. In this progressive scattered development, it is observed that not only the clarity of historical designs disappears, but also the functional clarity, e.g. location of the centre [24, p. 4] which used to be a clearly defined spatial landmark that facilitated orientation. At present, we observe facilities, such as production facilities, warehouses or guest houses that are too large with respect to their social function [23].

Areas that are open and attractive in terms of views are being “devoured” by residential houses, the owners of which appropriate views and derive particular profits. Open spaces shrink and towns and villages blend together, losing spatial distinction – a significant factor in local identity [6]. The authorities do not oppose this (or do so to an unsatisfactory degree) and conduct a short-sighted strategy. The main values that attract tourists and new residents will soon be spoiled by dense and chaotic buildings and after that, these excessively developed residential units will start to empty. Unfortunately, their durable and rigid construction will make it impossible or very difficult to open up the space in the future. Such a situation seems currently to be beyond the imagination of the residents and authorities. However, certain signs of this condition can be observed in Zakopane. Residential buildings that are too dense and scattered, the loss of the charm inherent in a traditional resort, more difficulty in using certain natural features (e.g. ski trails), and pollution discourage tourists. who choose other mountain regions instead, such as nearby Slovakia, or the Alps and Dolomites, which are more competitive in terms of price.

The third development model is observed around cities. In the local villages, considerable changes take place in the economic and social profile. Agriculture disappears rapidly and is replaced by smaller and larger production, service, or trading companies [25]. This results from the retraining of the local inhabitants or the purchase of land sold by farmers, who move out of those areas where the new developments are of higher density. Another significant tendency is the sprawl of residential developments for people who work in nearby cities. The term “nearby” has changed its meaning in recent decades due to the increased mobility among people resulting from heavy automobile usage, as well as development of the roads and public transport networks. Commuting or driving a dozen or so kilometres to work has become normal. The time in which one gets to the other side of Cracow is equivalent to the time it takes to get there from a more distant village. Valuing full-time employment and, on the other hand, the possibilities of teleworking or freelancing also enlarge the area in which residential developments appear around cities. People are attracted to living in the

open space, in the vicinity of green areas [9, p. 143]. This is also encouraged by the lower costs of plots than in cities and therefore, individual residential investments and developers' projects are escalating [26]. This phenomenon has stopped the statistical process of rural depopulation. In recent years, there has been a slight increase (~2%) in the number of people living in rural areas at the cost of urban population [7, p. 16], which marks a reverse of the trend observed since the end of the Second World War.

As a consequence of the residential development "boom" in the areas surrounding cities, we observe intensely negative spatial changes in planning and architectural aspects [10, p. 125].

## **2. Area of urban development, current state and needs**

The aforementioned model of rural transformation in the vicinity of cities also refers to areas directly neighbouring urban land or those situated within the administrative boundaries of a city. The change from prevalent agriculture and manufacture to residential and services and the consequent spatial transformation in the planning and architectural aspects may be considered common features among the enormous, continuously expanding areas influenced by a city. The phenomena observed in the outskirts display the poor definition of the administrative boundaries in how land is developed in this region. At the same time, attention should be paid to those features that distinguish it from typical urban development: individual single-family or developers' houses, the almost complete absence of multi-family developments, rare service and trade facilities for residents, particularly those larger ones that can be easily found in cities.

Thus it may be claimed that there is a separate zone with certain common characteristics that are different from the surrounding areas: urban on one side and rural on the other. In previous papers, the author has proposed and is still using the term "outskirt zone" to denote this area. The terms used in the literature also include "suburban zone" or "transition zone". It seems, however, that the former term is more strongly associated with suburbs, i.e. definitely a part of the city, and thus, does not sufficiently reflect areas from which cities are not even visible, but urban impact is still felt. The transition zone, on the other hand, is a much broader term which needs to be supplemented by "between city and countryside". The characteristics and nomenclature have been already discussed on numerous occasions by urbanists, geographers and sociologists [2]. However, the aim here is not to deliberate over nomenclature or to question the correct observations included in the rich literature, but to add the author's own observations and formulate constructive postulates enabling an improvement in the spatial conditions, which may even result in improvements in the sociological state in such areas. Sociological problems that reflect the specificity of Polish suburbanisation have been presented by K. Kajdanek [7, 8]. I, as an architect interested above all in spatial aspects, have conducted studies in the northern outskirts zone of Cracow. In the last dozen or so years characteristic new forms of residential developments have appeared there. This process is still continuing, but is regulated by different legal bases. Almost all the newly built units are localised in areas not included in land development plans, and were erected based on Decisions on Land Development Conditions. At present, the rural municipalities adjacent to the administrative boundaries of Cracow have their own zoning plans. However, large areas near the city do not have such plans, which enables further chaotic investment.

Below, several examples of such new investments are presented [see: 27]. They are characteristic of this zone and they prove the independence of its scale from the administrative city limits.

Prior to 2010, several residential units appeared in this region.

Multi-family development, rows of houses located in a N–E or S–W direction, a clear sharp border with open green areas. No social and commercial space, no compositional elements. The colours of the roofs are identical only within individual units.

P 6, 7 Terraced houses divided into segments. Linear design of several residential estates located in a north-south direction. Clear and separate investments combined mechanically according to geodesic divisions. The colours of the roofs are uniform within individual units, but they differ between one another. The border with open green spaces is clear and sharp. There are no social or commercial spaces; a church is a characteristic element. Even within these five neighbouring units, there are no solutions that would enable them to integrate and function as a common whole, e.g. crosswise connections to enable pedestrian traffic to the square by the church. The undeveloped area located at the periphery has a poor chance of becoming a common public space.

### **Zielonki, Witkowiec**

Z1. Single-family terraced houses. Linear residential unit located in a N–S direction. There are two rows of houses from the 1990s with a uniform type of covering. The colours of the roofs are consistent in one row, but different in neighbouring parts.

Z2. Multi-family houses on a triangular plan, a 2-row layout in a N–S direction. The colours of the roofs are consistent in one row, referring to the neighbouring Z1 set.

A complex of 4 diversified residential units (single- and multi-family developments, semi-detached or terraced houses). An attempt was made to create a common public space (a park).

The units are not uniform due to differences in roofing. The investments of various designers and developers situated next to one another ignore the need to adjust to the surroundings. The opportunity has been lost to create a clear and coherent spatial unit. The long and densely situated rows are completely different from the surrounding rural buildings.

Węgrzce 1. Single-family terraced houses and multi-family mixed-use development. Two units located in an E-W direction, 2 rows in each unit. The colour of the roofs is consistent (red roof tiles). This is the only unit planned on curved lines and one of few (in the zone analysed) that does not take the form of a long row of houses located on a narrow plot.

Węgrzce 2. Single-family terraced houses, but extremely extended along the road. They are a continuation of already existing rural buildings, including colours.

Despite being situated near each other, the W1 and W2 units are divided by a green fort area. Therefore, these two very different forms and colours are not in direct contact.

B1-B6 Bibice: 6 units of terraced houses, only on the land presented in the satellite image. They are located in a linear fashion on narrow plots according to geodesic subdivisions. Each unit has its own style and colour. They are situated in random places over a vast area which, according to the Local Zoning Plan [28], is to be used for residential purposes (single-family houses).

The area presented is only 130 ha which, considering the small, individual plots characteristic of this type of development, translates into approximately 2,000 houses that may fill the area in the future. It must be added that in the village of Bibice, several dozen

hectares more are intended for residential development (in total a further 250 ha which together with the already existing buildings will occupy 50% of the village). To understand the problem even better, the number of potential residents in this area (approximately 10,000 people) may be comparable to the entire population of the nearby Michałowice municipality [29] which covers an area that is 40 times greater.

Similar enormous increases in the number of buildings can already be observed in Michałowice and Zielonki. The plots intended for single-family buildings in the zoning plans of Zielonki, for instance, constitute more than half of the village's area. The impact of this problem can be seen far beyond the limits of the village. The residents' attachment to the Cracow as a place of work, education or shopping will result in serious transport complications. Experience shows that Cracow has not coped with the transport problem in its outskirt zone. The fact that similar situations may be observed all over the world in large cities surrounded by suburbs is not comforting.

The final image of these areas envisaged by the planners is hundreds of tightly "cramped" houses with no areas reserved for public space, leisure, trade, services etc. From the aesthetic point of view, there is no grand concept for the composition. There will be monotony in size, no orientation landmarks, and on the other hand, randomness of materials, colours and forms of neighbouring developments.

In the transition period, which may last for a long time<sup>1</sup>, random isles, or rather rows<sup>2</sup> of buildings that strongly distinguish themselves in the landscape without surrounding green spaces will appear on land that has so far been used by farmers<sup>3</sup>. Chaos, which is the greatest "malady," will only intensify with no chance of improvement. Without proper ideas and consistent legal decisions, the spatial degradation will progress. To picture the situation more clearly: the existing spatial mess will turn into visual suburban slums. The fact that such solutions may result from beautifully-formulated strategic objectives, such as: "Primary aim: to improve the attractiveness of the town as a place of residence and recreation for both residents and tourists," is a paradox<sup>4</sup>.

However, at the administrative boundary on the edge of the city, there are many enclaves without plans in which buildings are erected based on Decisions on Land Development and Management Conditions with all its negative consequences [20, p. 177–182], such as reinvestment to maximise profits, no harmony between investments, increase in the deficit of parking lots and no development of the infrastructure connected with transport, which intensifies the already existing problems. The manner in which new residential estates are erected and the way they look confirm the blurring of the administrative boundaries and, at the same time, the definition of the outskirt zone based on spatial and economic characteristics becomes inapt [see: 1].

<sup>1</sup> Each year, approximately 200 new houses (flats) appear in Zielonki Commune. At such a pace, the area analysed in Bibice may be filled in 10 or more years.

<sup>2</sup> Cf.: A. Górka, *Powrót na wieś? Tradycja, nowoczesność, odnowiona tradycja*, Wyd. PK, 2007, p. 134: "The geometrical design of newly built units, which is determined solely by the «land surveyor's order» is the strongest rural landscaping element and a proof of divergent ideas about the countryside and means that are used to fulfil them".

<sup>3</sup> Cf.: Z. Borcz, M. Czechowicz, *Krajobraz peryferii miejskich na przykładzie wrocławskich osiedli mieszkaniowych*, Wyd. PK, 2008, p. 118: "The problem associated with the appearance of residential estates and sets of buildings in the outskirts is destruction of the existing green spaces".

<sup>4</sup> RENEWAL PLAN FOR BIBICE for the period from 2010–2016 – Appendix to the resolution of the Meeting of the Village Council of Bibice No. 1/10 of 17 October 2010.

Encasing the city in a belt of dense, tight buildings and an enormous mass of people will cause serious and increasing problems both for the communities and the metropolitan city<sup>5</sup>. Solutions should be sought in ideas that go beyond administrative borders and encompass a spatial vision of the modern outskirt zone, and that rise above shortsighted business specifics.

The characteristics of issues connected with the outskirt zone (also called suburban or transition zone) should be supplemented by several new aspects that should be included in its development and that have also been discussed in the author's previous publications.

They include:

- The impact of suburban development on the reception of the city by direct visual reports, e.g. in panoramas [18, p. 81–99], as surrounding exposed viewing points, or indirect by shaping the foundation of the central zone's perception in the subconscious [22];
- Shaping the development units as a means of spatial orientation [23];
- The necessity to consider space reserves for parking lots, also in the Decisions on Land Development and Management Conditions. These should be proportional to the increasing number of cars, particularly in the outskirt zone where cars are the primary means of transport [15, p. 291–295];
- The value of aesthetics and the necessity to include harmonising factors to create the perception of spatial order, which influences comfort of life [13, p. 169; 14, p. 139];
- The influence of land development on the feeling of local identity [11, p. 14; 12, p. 69], which is associated with introducing binding elements in the residential units and factors that distinguish them from one another.

It must also be mentioned that the basis, which is the existing structure of a village (as mentioned by T. Bajwoluk), is disappearing in the areas that are undergoing the most intensive urbanisation. In the fragment of land presented in the image that divides the original rows of houses built along the roads, the transparency of previous planning schemes for Bibice and Węgrzce will be completely blurred when the local zoning plan is implemented. This process will negatively affect the aforementioned sense of identity with a given settlement unit. Such an identity was preserved for a longer period of time in the rural areas than in the bleak urban blocks of flats.

An accurate and detailed diagnosis of the outskirt zone problems, particularly in the case of Cracow, which is discussed in the literature, prompts us to consider the possibility of stopping these negative tendencies and formulating new guidelines or even spatial concepts [1, p. 109].

The interesting concept of cities in the countryside has been proposed by Marek Kowicki [9, p. 241–247]. Inspired by Italian rural villages (this is how this connection of buildings and function may be called) has very positive connotations. It would fulfil the apt principle of limiting scattering by intensifying development density in order to preserve appropriate amounts of green space intended for agriculture (in rural areas) or for recreation and transport (in the outskirt zone). It appears, however, that in Poland one of the most important causes of moving beyond the city is the desire to possess a detached house or a terraced house and one's own plot of land in the neighbourhood of open green

<sup>5</sup> "The problematic area at the boundary with neighbouring communes" is addressed in *Change of the study of conditions and directions of spatial development for the City of Cracow*, p. 20 drawn up by a Team managed by R. Kuzianik.

spaces (at least in theory). Unfortunately, this last feature is not fulfilled in the residential estates in the northern outskirts zone of Cracow presented above. This is one of the principal drawbacks of current zoning plans. Assuming Howard's limitation to 32 thousand residents, the idea of agricultural villages fulfilled in the way observed in Bibice raises concerns (the beautiful idea of the garden city still influences concepts of new forms of residential organisation for large numbers of people)<sup>6</sup>. The number of 10,000 people living on 130 ha in densely built single-family houses prevents the majority of them from enjoying any view of the open landscape.

### 3. Concept

The author claims that it is necessary to introduce a new form of residential estate in outskirts zones. This should combine the possibility of fulfilling the proper theoretical assumptions (sociological, formal, and functional, and the requirements of metropolitan strategies) with people's real aspirations and preferences. It should protect against the pitfalls and negative consequences of the current manner of land development for residential purposes.

In brief, this idea comprises a return to tradition and the forms of rural, rather than urban, settlements. What connects these ideas (urban versus rural archetype) is concentration of buildings in order to release open spaces and, very importantly, creating independent, formally homogeneous settlement units that are autonomous functionally and visibly separated from their neighbours. This is the greatest challenge from the perspective of current design, which creates enormous and amorphous stretches of land (urban sprawl). This may be observed near Cracow. This is unfavourable, since it breaks with the cultural and spatial tradition. American suburbs usually stretch over vast open spaces. In Poland, they blur the already existing, historical settlements. Not only are the shapes of villages with several hundred years of tradition disappearing, but also their local identity. In the future time (the near future if no action is taken), it will be possible to borrow a famous quotation from Alfred Jarry's play [30]: "Where do you live? Nowhere, meaning near Cracow". Spatial solutions bring about sociological consequences which have been discussed on numerous occasions with respect to urban estates consisting of blocks of flats. Problems with the sense of identity with such places resulted in social pathology.

What makes these ideas different is their range and character. The size of the settlements, in the author's view, should be more intimate or cosy, facilitating social attachment and community management. It was not without reason that in the Greek *polis*, the model of pure democracy, Aristotle recommended that its size should be determined by the range of a messenger's voice<sup>7</sup>.

The second difference concerns the character of the buildings. A theoretically proper intensification is contrasted by investor pressure to live in single-family houses on separate

<sup>6</sup> Cf.: "Although in Howard's time, only two garden cities were created in Great Britain in accordance with his guidelines, his ideas have a considerable impact until today", A. Czyżewski, *Nowatorzy: napięcia między teorią a praktyką*, [w:] *Coś, które nadchodzi. Architektura XXI wieku*, Design/Projektowania series Bęc Zmiana Foundation, p. 250.

<sup>7</sup> "Aristotle in his *Politics* mentions that an ideal polis should not be greater than the range of a messenger's voice", katalog, 2011, D. London, *Umiarkowana zmiana jest bardziej radykalna niż radykalna myśl bez żadnej zmiany*, [w:] *Coś, które nadchodzi...*, p. 216.

plots with a garden. This is a rural style of building, but saying this may evoke aversion in investors.

Differentiation in density by using detached through semi-detached to terraced houses may be a compromise. However, this must not be random, dependent on any one developer, but conscious, in order to create the clear composition of a dwelling organism. Increased intensity and service functions should be emphasised in the central area. This is another way to indicate the division into spatial and functional units, instead of an amorphous, monocultural “bedroom carpet community.”

The division into units must be clearly delineated with belts free from buildings. They should also have several additional functions. The first is to bring green areas closer to the dwelling units, thus enabling most of the residents to have contact with it (which is one of the prime causes for moving outside the city). The second is to facilitate the free flow of people for recreation purposes. This is significant for residents since it shortens their route to active recreation. The extra-territoriality of these passages is essential for the entire metropolitan structure since it facilitates the creation of walking or bicycle trails etc. from the centre of the city to the open landscape. The lack of such radial and peripheral transport channels cuts off or seriously prevents residents of the central zone from exercising leisure [see: 16, p. 115; 17, p. 329–334]. Unfortunately, this feature is characteristic of newly created and current development plans in the municipalities surrounding Cracow. These plans do not envisage such recreational trails, which, however, are optimistically suggested in the Study of Land Use Conditions for Cracow.

The clarity of the dwelling unit should be underlined with compositional elements. The first is to create a structure with visible limits as a closed whole i.e. having its own spatial concentration, which also serves as a landmark facilitating orientation. Such a concentration, marked for instance by height, should match its function e.g. mark the place of an individual service, trade, or social function etc. This is a continuation of the historical tradition according to which towns and villages developed. This tradition, after thousands of years, has been broken by monocultural, suburban residential areas and unfortunately, also by numerous recently approved zoning plans. The value of a dwelling unit as an aesthetic element and distinguishing feature needs to be appreciated once more [18, p. 81–99; 19, Fig. 7]. Moreover, the identity of the units should be strengthened with nomenclature. This does not concern street names, which enable stretching the structure endlessly. Identification should be modelled on the traditions of rural hamlets, preferably making use of the already existing names, such as Zagaje, Czekaj, Kamieniec etc., in the area of Bibice.

The last but, in the author’s view, most essential means of visual influence on the sense of spatial order (but also on marking autonomy or building psychological identity and spatial orientation) is the appropriate use of material and colour in architecture.

This has already been discussed above and in numerous publications by the author which result from long study of this issue.

As for the idea of housing in the outskirts zone, material and colour should be used as an integrating factor within individual units or their groups. Possible distinctions may involve spatial units, but this must be done with caution and control over the harmony of colours in broad views. This principle would enhance the clarity of structures and above all, it would reduce the visual chaos characteristic of currently constructed housing estates. The example developments presented in the figures above indicate internal homogeneity, but random distinctness in relation to other estates. Using colour is in no case a consequence of the key compositional concept of a greater picture. This is a severe drawback in plans in which



colour restrictions are mentioned, but in the end the final effect is random (it depends on the developer's specific decision). The author's experience confirms that the colour of the roofing, for instance, is not considered by construction supervisors [20, p. 177–182]. This entails negligence of statutory provisions.

Foreign examples should be taken into consideration. They show how material and colour homogeneity enhances the attractiveness of towns and villages and helps to minimise the disorganising influence of other negative features (such as excessive differentiation in sizes, shapes and character of architecture, e.g. in Croatia [21]).

#### 4. Conclusion

The idea for a new form of residential estate in the outskirts zone presented above is a consequence of the author's research and publications from a period of over 30 years. The papers quoted related to the topics of the conference divided into urban and rural concern universal spatial problems and perceptual principles. Such formal thematic divisions are inconsistent with the actual situation in which administrative boundaries are no longer taken into account. This particularly refers to outskirts zones, which must not be considered separately from their neighbouring cities, rural areas and open landscapes.

In order to emphasise this specificity, I claim that a new term for residential units in the outskirts zones should be sought. The name "residential estate" (Polish: *osiedle*) may be used, but in Polish, this term is burdened by the negative connotations of multi-family block flats in cities.

Aware of its controversial character (the search for a neologism reflecting the initial intention should be treated as an invitation to discussion and a challenge for linguists), the author proposes the name "hamletopolis" which refers to the universal term "polis" – carrying urban connotations, and "hamlet" with its roots in the countryside (respective Polish terms are: *polisiólek*, *polis* and *przysiólek*). Each of these archetypes contains the same important structural elements: local identity emphasised by spatial and social distinctness, expressed using a proper name and a certain visual homogeneity, preferably emphasised with colour and material, which has been positively verified in history.

### 1. Obszary wiejskie – tendencje rozwojowe

Na obszarach wiejskich można zauważyć trzy główne modele rozwoju. Pierwszą i najmniej kontrowersyjną grupę stanowią miejscowości położone w regionach zacofanych gospodarczo, na uboczu inwestycji i atrakcji turystycznych. Mają one tendencję do wyludniania i petryfikacji istniejących układów przestrzennych. Bardziej energiczni młodzi ludzie wyjeżdżają w poszukiwaniu lepszych miejsc do realizacji ambicji życiowych. Pozostają starsi i mniej aktywni, bez potrzeb i środków na ewentualne przekształcenia budowlane. Przykłady widać np. we wschodniej Polsce. Zabudowa zachowuje formy zwarte, nie ulega rozproszeniu, pozostają duże, czytelne, nienaruszone tereny zielone czy kulturowego krajobrazu rolniczego.

Druga grupa to wsie leżące w regionach bogatszych, dysponujące własnym potencjałem atrakcyjności, np. turystycznej. Występują one w pasie podgórskim, nadmorskim, na pojezierzach, ale również na obszarach przemysłowych. Większy potencjał finansowy przekłada się natychmiast na inwestycje. Zabudowa rozrasta się zarówno obszarowo, jak i gabarytowo, dając wyraz zamożności właścicieli. W postępującym rozproszeniu zanika nie tylko czytelność historycznych układów planistycznych, ale również czytelność funkcjonalna, np. usytuowanie centrum [24, s. 4], które tradycyjnie było wyraźnym reperem przestrzennym ułatwiającym orientację. Obecnie w przestrzeni wyrastają zbyt duże w stosunku do swej funkcji społecznej obiekty, np. produkcyjne, magazynowe, pensjonatowe [23] itp.

Tereny otwarte i atrakcyjne widokowo „pożerane” są przez domy, których właściciele zawłaszczają widoki, czerpiąc z nich partykularne zyski. Obszary wolne kurczą się, a miejscowości zlewają ze sobą, tracąc odrębność przestrzenną – istotny czynnik tożsamości lokalnej [6]. Władze, nie przeciwstawiając się temu (lub w niewystarczającym stopniu), prowadzą strategię krótkowzroczną. Główne walory przyciągające turystów i nowych mieszkańców w niedługim czasie zostaną zniszczone przez zbyt gęstą i chaotyczną zabudowę, a w dalszej kolejności nadmiernie rozbudowane kubatury mieszkalne zaczną pustoszeć. Niestety ich bardzo trwała, sztywna technologia budowlana uniemożliwi lub bardzo utrudni ewentualną sanację przestrzeni w przyszłości. Taka sytuacja wydaje się jednak na razie całkowicie poza horyzontem wyobraźni mieszkańców i władz. A przecież pewne jej symptomy można już obserwować na przykładzie Zakopanego. Przegęszczenie i rozproszenie zabudowy, zanik uroku tradycyjnego kurortu, utrudnienie korzystania z walorów przyrodniczych (np. tras narciarskich), zanieczyszczenie środowiska przeszkadzają gościom, którzy deklarują zniechęcenie i odpływają w inne regiony górskie, np. pobliskiej Słowacji lub już konkurencyjne cenowo Alpy i Dolomity.

Trzeci model rozwoju zachodzi w pobliżu miast. W okolicznych wsiach następują zasadnicze zmiany w profilu gospodarczym i społecznym. Funkcja rolnicza szybko zanika zastępowana przez mniejsze i większe firmy produkcyjne, usługowe, handlowe itp. [25]. Dokonuje się to poprzez przekwalifikowanie się autochtonów lub wykupywanie siedlisk sprzedawanych przez rolników wycofujących się z zagęszczającej się przestrzeni. Drugą znaczącą tendencją jest rozrost funkcji mieszkalnych dla ludzi pracujących w pobliskich miastach. Określenie „pobliskich” zmieniło swoje znaczenie w ciągu ostatnich parudziesięciu lat ze względu na zwiększenie mobilności ludzi wynikające ze zmotoryzowania oraz rozwoju dróg i transportu publicznego. Dojeżdżanie kilkanaście kilometrów do pracy jest czymś normalnym. Przejazd na drugi koniec Krakowa jest równoważny czasowo z dojazdem z miejscowości bardziej odległej. Docenianie etatowego miejsca pracy, a z drugiej strony możliwości techniczne pracy na odległość czy uprawiania wolnego zawodu dodatkowo zwiększają promień rozprzestrzeniania się funkcji mieszkaniowej wokół miast. Jako walor działa możliwość mieszkania w przestrzeni otwartej, w pobliżu terenów zielonych [9, s. 143]. Sprzyja temu mniejszy koszt gruntu niż w miastach powodujący eskalację inwestycji mieszkaniowych indywidualnych i deweloperskich [26]. Zjawisko to zatrzymało statystyczny proces wyludniania się wsi. W ostatnich latach nastąpił lekki (~2%) wzrost ludności wsi kosztem miast [7, s. 16], co jest odwróceniem trendu trwającego od II wojny światowej.

W efekcie boomu inwestycji mieszkaniowych na terenach przyległych do miast rozwinęły się gwałtownie niekorzystne zmiany przestrzenne w zakresie planistycznym i architektonicznym [10, s. 125].

## 2. Obszary rozwoju miast, stan aktualny i potrzeby

Opisany powyżej model przekształceń wsi w pobliżu miast charakteryzuje również obszary sąsiadujące bezpośrednio z terenami miejskimi albo znajdujące się już w granicach administracyjnych miast. Zmianę dominujących funkcji, z rolniczych i produkcyjnych na mieszkaniowe i usługowe oraz idące za tym przekształcenia przestrzenne, w zakresie planistycznym i architektonicznym można więc uznać za cechy wspólne dla ogromnych i nadal powiększających się obszarów oddziaływania miasta. Zjawiska badane w ramach strefy obrzeżnej wykazują niewyczuwalność granicy administracyjnej w sposobie kształtowania przestrzennego w tym rejonie. Równocześnie zauważyć należy cechy odróżniające od zabudowy miejskiej: dominuje zabudowa jednorodzinna indywidualna bądź deweloperska, prawie zupełny brak zabudowy wielorodzinnej, rzadko występują usługi i handel dla mieszkańców, szczególnie o większej skali, częściej w dzielnicach miast.

Stwierdzić zatem można istnienie strefy o pewnych wspólnych cechach charakterystycznych, różnych od obszarów otaczających: z jednej strony miejskich, z drugiej typowo wiejskich. Autor w wielu wcześniejszych publikacjach używa na jej określenie terminu „strefa obrzeżna”. Ponadto w literaturze przedmiotu stosowane są nazwy: strefa podmiejska bądź przejściowa. Wydaje się jednak, że pierwsze określenie kojarzy się zbyt silnie z przedmieściem, czyli ewidentnie częścią miasta i nie pasuje do obszarów, z których miasto nie jest nawet widoczne, a jednak jego oddziaływanie występuje. Z kolei strefa przejściowa jest określeniem szerszym, wymagającym dodania opisu: „między miastem i wsią”. Charakterystyki i nazewnictwo były już wielokrotnie omawiane w opracowaniach urbanistów, geografów, socjologów [2]. Celem autora nie jest jednak roztrząsanie nomenklatury bądź podważanie słusznych obserwacji zawartych w bogatym piśmiennictwie z tego zakresu, ale dodanie do niej własnych obserwacji i sformułowanie konstruktywnych (zdaniem autora) postulatów umożliwiających poprawę sytuacji przestrzennej, a poprzez nią może również socjologicznej na tych obszarach. Problemy socjologiczne odzwierciedlające specyfikę polskiej suburbanizacji zostały ostatnio opisane przez K. Kajdanek [7, 8]. Autor, jako architekt interesujący się przede wszystkim aspektami przestrzennymi, prowadził badania w części północnej strefy obrzeżnej Krakowa. Pojawiły się w niej w ostatnich kilkunastu latach charakterystyczne, nowe formy osiedli mieszkaniowych. Jest to proces nadal trwający, chociaż na innych podstawach prawnych. Niemal wszystkie nowe zespoły zabudowy zlokalizowane były na obszarach nieobjętych planami zagospodarowania i powstały na podstawie decyzji WZ. Obecnie gminy wiejskie przyległe do granic administracyjnych Krakowa posiadają już plany zagospodarowania przestrzennego, natomiast duże obszary od strony miasta takich planów nie posiadają, co pozwala na dalsze chaotyczne inwestowanie.

Poniżej zostanie omówionych kilka przykładów [zob. 27] nowych inwestycji charakterystycznych dla tej strefy i potwierdzających niezależność jej zasięgu od granic administracyjnych.

W tym rejonie pojawiło się przed 2010 r. kilka zespołów mieszkaniowych. Była to zabudowa wielorodzinna, układ wielorzędowy na kierunku północny wschód lub południowy zachód; bezpośrednia, ostra granica z otwartymi terenami zielonymi. Brak przestrzeni społecznej, handlowej, akcentów kompozycyjnych. Kolorystyka dachów jednolita tylko w ramach poszczególnych zespołów.

P 6,7. Szeregówka dzielona na segmenty. Układ kilku osiedli liniowy, na kierunku północ-południe. Czytelne odrębne zadania inwestycyjne, zestawione mechanicznie według

podziałów geodezyjnych, kolorystyka dachów jednolita w ramach zespołu, odmienna w poszczególnych częściach, bezpośrednia, ostra granica z otwartymi terenami zielonymi. Brak przestrzeni społecznej, handlowej, akcentem jest gmach kościoła. Nawet w ramach tych pięciu sąsiadujących ciągów zabudowy brak rozwiązań integrujących, umożliwiających funkcjonowanie jako wspólnej całości, jak np. poprzecznych połączeń pieszych ułatwiających dojście do placu przy kościele. Niezagospodarowana, położona peryferyjnie powierzchnia ma małe szanse stać się spajającą przestrzenią publiczną.

### **Zielonki, Witkowice**

Z1. Zabudowa jednorodzinna, szeregowa. Układ osiedla liniowy, na kierunku północ-południe, istniejące dwa szeregi zabudowy z lat 90. XX w. o jednolitym typie pokrycia. Kolorystyka dachów konsekwentna w ramach szeregu, odmienna w sąsiadujących częściach.

Z2. Zabudowa wielorodzinna, na planie trójkąta, układ 2-rzędowy na kierunku północ-południe. Kolorystyka dachów konsekwentna w ramach szeregu, nawiązująca do sąsiadującego zespołu Z1.

Zespół 4 osiedli o zróżnicowanym charakterze (zabudowa jedno- i wielorodzinna; szeregowa, bliźniacza). Podjęta próba zorganizowania wspólnej przestrzeni publicznej (parku). Całkowity brak harmonizacji całości poprzez ujednoczenie pokryć dachowych. Sąsiadujące bezpośrednio inwestycje różnych deweloperów i projektantów ignorują potrzebę dostosowania się do otoczenia. Zmarnowana możliwość uzyskania czytelnego, spójnego, większego zespołu przestrzennego. Długie, bardzo zagęszczone szeregi są obce istniejącej w pobliżu tkance zabudowy wiejskiej.

Węgrze 1. Zabudowa jednorodzinna szeregowa i wielorodzinna złożona. Dwa zespoły po 2 szeregi, na kierunku wschód-zachód. Kolorystyka dachów jednolita (czerwona dachówka). Jedyne zespoły zaplanowane na liniach krzywych, jeden z niewielu (w analizowanej strefie) niezrealizowanych w formie długiego szeregu na wąskiej działce.

Węgrze 2. Zabudowa jednorodzinna szeregowa, ale wyjątkowo rozciągnięta wzdłuż drogi, stanowi kontynuację istniejącej zabudowy wiejskiej, również kolorystyczną.

Zespoły W1 i W2, chociaż pobliskie, rozdzielone są wizualnie masywem zieleni fortu. Nie dochodzi więc do bezpośredniego zderzenia bardzo różnych form i kolorystyk.

B1-B5 Bibice: 5 zespołów zabudowy szeregowej, tylko na terenie przedstawionym na zdjęciu satelitarnym. Rozciągają się liniowo zgodnie z podziałami geodezyjnymi, na wąskich działkach. Każdy zespół ma własną stylistykę i kolorystykę. Pojawiają się w przypadkowych miejscach na ogromnym obszarze przeznaczonym w MPZP [28] pod budownictwo jednorodzinne.

Tylko przedstawiony teren ma powierzchnię około 130 ha, co przy małych działkach indywidualnych, charakterystycznych dla występującej tu zabudowy, daje liczbę około 2000 domów, które mogą w ostateczności go wypełnić w nieznannej perspektywie czasowej. Dodać trzeba, że w samych Bibicach są przeznaczone pod zabudowę następne dziesiątki hektarów (w sumie nowych 250 ha, które wraz z zabudową istniejącą mają zająć 50% powierzchni sołectwa). By zdać sobie sprawę z wagi problemu, można porównać liczbę potencjalnych mieszkańców tego obszaru (ok. 10 000 ludzi) z całą ludnością pobliskiej gminy Michałowice [29] – rozłożoną na obszarze 40 razy większym.

Podobne gigantyczne przyrosty zabudowy już występują w Michałowicach i Zielonkach. Tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne w planach zagospodarowania np. Zielonek osiągają ponad połowę powierzchni miejscowości. Jest to problem, którego od-

działywanie przenosi się daleko poza obręb danej miejscowości. Powiązania mieszkańców z Krakowem jako miejscem pracy, nauki, zakupów wygenerują potężne komplikacje komunikacyjne. Doświadczenie pokazuje, że Kraków nie radzi sobie z problemem systemu transportu dla swojej strefy obrzeżnej. Mało pocieszający jest fakt, że jest to sytuacja występująca na całym świecie w większych miastach otoczonych suburbiami.

Docelowy obraz tych terenów zgotowany przez planistów to setki hektarów ciasno „upchanych” domami bez zarezerwowanych miejsc społecznych, pod rekreację, handel, usługi itp. W zakresie estetycznym brak nadrzędnej myśli kompozycyjnej. Występować będą monotonia gabarytowa, brak reperów orientacji przestrzennej, a z drugiej strony przypadkowość zestawień materiałowo-kolorystycznych i formalnych sąsiadujących zadań inwestycyjnych.

W okresie przejściowym, który może trwać długo<sup>1</sup>, w terenie dotychczas użytkowanym rolniczo pojawiać się będą przypadkowo wyspy, a raczej pasy<sup>2</sup> silnie wyróżniających się w krajobrazie kubatur bez towarzyszącej zieleni<sup>3</sup>. Chaos – czyli główna bolączka – będzie się tylko pogłębiać bez szans na poprawę. Bez właściwych koncepcji, a następnie decyzji prawnych postępować będzie degradacja przestrzenna. Używając obrazowych określeń, możemy powiedzieć, że istniejący śmietnik przestrzenny zamieni się w wizualny slums totalnego suburbium. Paradoksem jest, że takie rozwiązania mają być realizacją pięknie brzmiących celów strategicznych: „Cel ogólny: poprawa atrakcyjności miejscowości jako miejsca zamieszkania i spędzania wolnego czasu zarówno przez mieszkańców, jak i turystów”<sup>4</sup>.

Po stronie miasta, przy granicy administracyjnej, występuje z kolei dużo enklaw bez planów, w których zabudowa powstaje na podstawie decyzji WZ, z wszystkimi tego negatywnymi konsekwencjami [20, s. 177–182], takimi jak punktowe przeinwestowywanie w celu maksymalizacji zysku, brak synchronizacji między inwestycjami, zwiększanie deficytu miejsc postojowych, brak towarzyszącego rozwoju infrastruktury komunikacyjnej, co pogłębia już istniejące problemy. Sposób powstawania i wygląd nowych osiedli potwierdzają zatarcie wyczuwalności granic administracyjnych, a równocześnie słuszność definiowania strefy obrzeżnej na podstawie przestrzennych i gospodarczych cech charakterystycznych [zob. 1].

Obudowa miasta pierścieniem gęstej, ciasnej zabudowy i ogromnej masy ludności stwarza już poważne i powiększające się problemy zarówno dla miejscowości, jak i dla miasta metropolitalnego<sup>5</sup>. Rozwiązania należy szukać w koncepcjach ponad granicami administracyjnymi, obejmującymi wizję przestrzenną nowoczesnej strefy obrzeżnej, wznoszącą się ponad realizację krótkowzrocznych, partykularnych interesów.

<sup>1</sup> W gminie Zielonki przybywa rocznie ok. 200 domów (mieszkań). Analizowana przestrzeń w Bibicach może wypełniać się w tym tempie przez 10 i więcej lat.

<sup>2</sup> Por.: A. Górka, *Powrót na wieś? Tradycja, nowoczesność, odnowiona tradycja*, s. 134: „Warunkowane jedynie »porządkiem geodety«, geometryczne rozplanowanie zespołów nowej zabudowy stanowi najsilniej działający element krajobrazu wsi i dowód rozejścia się wyobrażeń o wsi i środków jakich używa się do jej realizacji”.

<sup>3</sup> Por.: Z. Borez, M. Czechowicz, *Krajobraz peryferii miejskich na przykładzie wrocławskich osiedli mieszkaniowych*, s. 118: „Problemem związanym z powstawaniem osiedli i zespołów budynków na peryferiach jest destrukcja istniejącej zieleni”.

<sup>4</sup> *Plan odnowy miejscowości Bibice na lata 2010–2016*, Załącznik do uchwały Zebrania Wiejskiego Sołectwa Bibice, nr 1/10, z dnia 17 października 2010.

<sup>5</sup> „Obszar problemowy na styku z gminami sąsiednimi” wyróżniony jest w: *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa*, s. 20, oprac. Zespół pod kier. R. Kuzianika.

Do tej charakterystyki problematyki strefy obrzeżnej, opisanej w literaturze jako strefa podmiejska lub przejściowa, dorzucić należy kilka nowych aspektów, które powinny być uwzględniane przy jej zagospodarowywaniu, omówionych we wcześniejszych publikacjach autora.

Należą do nich:

- Wpływ zagospodarowania obrzeży na odbiór miasta poprzez bezpośrednie relacje widokowe, np. w panoramach [18, s. 81–99], jako otoczenie eksponowanych punktów widokowych, lub pośrednie poprzez ukształtowanie podkładu w podświadomości [22] dla percepcji strefy centralnej.
- Kształtowanie sylwety zespołów zabudowy jako środek orientacji przestrzennej [23].
- Konieczność uwzględniania rezerw miejsc postojowych, również w decyzjach WZiZT, proporcjonalnie do wzrastającego nasycenia samochodami, szczególnie w strefie obrzeżnej, dla której jest to dominujący środek komunikacji [15, s. 291–295].
- Waga estetyki, konieczność znajdowania czynników harmonizujących jako kształtujących poczucie ładu przestrzennego wpływające na komfort życia [13, s. 169; 14, s. 139].
- Wpływ ukształtowania przestrzeni na poczucie tożsamości lokalnej [11, s. 14; 12, s. 69] poprzez wprowadzanie elementów wiążących w ramach jednostek osiedleńczych oraz czynników odróżniających je od siebie.

Wspomnieć jeszcze należy, że w miejscowościach ulegających najsilniejszej urbanizacji zanika opisane przez T. Bajwoluka oparcie się na istniejącej strukturze wsi. Przedstawiony na zdjęciu fragment pól, rozdzielający tradycyjne ciągi zabudowy biegnące wzdłuż dróg, po wypełnieniu przewidzianym w MPZP zatrze całkowicie czytelność wcześniejszych układów planistycznych Bibic i Węgrzc. Proces ten wpłynie negatywnie na wspomniane poczucie identyfikacji mieszkańców z konkretną jednostką osadniczą. Identyfikacja taka utrzymywała się dłużej na terenach wiejskich niż w blokowiskach miejskich.

Trafna i dość szczegółowa diagnoza problemów strefy obrzeżnej, szczególnie Krakowa, zawarta w literaturze przedmiotu skłania do zastanowienia nad możliwościami zatrzymania negatywnych tendencji i sformułowania nowych wytycznych, a nawet koncepcji przestrzennych [1, s. 109].

Ciekawą ideę miast na wsi zaproponował Marek Kowicki [9, s. 241–247]. Inspiracja włoskimi miasteczkami rolniczymi, bo tak można określić to połączenie formy zabudowy i funkcji, budzi bardzo pozytywne konotacje. Byłaby realizacją słusznej zasady ograniczania rozproszenia przez intensyfikowanie zabudowy w celu zachowania odpowiedniej ilości terenów zielonych pod rolnictwo (w strefie wiejskiej) lub pod rekreację i komunikację (w strefie obrzeżnej). Wydaje się jednak, że w Polsce jednym z ważniejszych powodów przenoszenia się poza miasto jest chęć posiadania domu wolno stojącego lub ewentualnie szeregowego i własnej działki w sąsiedztwie (przynajmniej teoretycznie) otwartych terenów zielonych. Niestety ta ostatnia cecha nie jest realizowana w przedstawionych wcześniej terenach mieszkaniowych północnej strefy obrzeżnej Krakowa. To jeden z istotnych mankamentów obowiązujących planów zagospodarowania. Idea miasteczek rolniczych, jeśliby przyjąć sugerowane przez Howarda (a ta piękna idea miasta-ogrodu nadal ma wpływ na koncepcje nowych form organizacji miejsc zamieszkania dużych skupisk ludzi<sup>6</sup>) ograniczenie do 32 tys. mieszkań-

<sup>6</sup> Por.: „Choć w Wielkiej Brytanii za życia Howarda zrealizowano według jego wytycznych zaledwie dwa miasta ogrody, to jego koncepcja w znaczący sposób oddziałuje do dziś”; A. Czyżewski, *Nowa-*

ców, realizowana w sposób, jaki widzimy np. w Bibicach, budzi niepokój. Już liczba 10 000 ludzi na 130 ha ciąglej zabudowy jednorodzinnej odcina większość tych domów od widoku otwartego krajobrazu.

### 3. Koncepcja

Tezę autora jest konieczność wypracowania formuły nowego typu tkanki osiedleńczej dla stref obrzeżnych. Powinna ona łączyć możliwość spełnienia słusznych założeń teoretycznych (socjologicznych, formalnych, funkcjonalnych, wymogów strategii metropolitalnej) z realiami dążeń i upodobań ludzi. Jej cechy powinny zabezpieczać przed pułapkami i negatywnymi konsekwencjami obecnego sposobu realizacji terenów mieszkaniowych.

W największym skrócie propozycja ta polega na nawiązaniu do tradycji i form osiedli wiejskich, a nie miasteczkowych. To, co wiąże te koncepcje (archetyp miejski *versus* archetyp wiejski), to skupienie zabudowy w celu uwolnienia przestrzeni otwartych oraz – co bardzo ważne – stworzenie samodzielnych, formalnie jednorodnych jednostek osiedleńczych, funkcjonalnie niezależnych i wizualnie oddzielonych od sąsiednich. Jest to największe wyzwanie w stosunku do obecnej planistyki, tworzącej m.in. pod Krakowem ogromne amorficzne połączenie typu *urban sprawl*. Jest to zjawisko tym bardziej niekorzystne, że przecina tradycję kulturowo-przestrzenną. Amerykańskie suburbia rozlewają się na ogół na ogromnych, wolnych przestrzeniach. W Polsce zacierają już istniejącą, historyczną tradycję osiedleńczą. Zanikają nie tylko kształty wsi o kilkusetletniej historii, ale również ich lokalna tożsamość. Za pewien czas, raczej krótki, jeśli nie będziemy temu przeciwdziałać, będzie można strawestować słynne zdanie ze sztuki Alfreda Jarry'ego [30]: „Gdzie mieszkasz? Nigdzie, czyli pod Krakowem”. Rozwiązania przestrzenne mają konsekwencje socjologiczne, wielokrotnie opisywane w kontekście blokowych osiedli miejskich, w których utrudniona identyfikacja z miejscem zaowocowała patologiami społecznymi.

To co różni te koncepcje, to skala i charakter. Ich wielkość powinna – zdaniem autora – być bardziej kameralna, umożliwiającą łatwiejsze tworzenie więzi społecznych i zarządzanie wspólnotowe. Nie na darmo dla greckiego *polis*, wzoru demokracji bezpośredniej, Arystoteles zalecał wielkość określoną przez zasięg głosu posłańca<sup>7</sup>.

Drugą różniącą cechą to charakter zabudowy. Teoretycznie słuszne dążenie do intensyfikacji zderza się z presją inwestorów, którzy chcą mieszkać w domach jednorodzinnych na wydzielonych działkach z ogródkiem. To forma zabudowy wiejskiej, choć takie stwierdzenie może budzić u tych inwestorów pewną niechęć.

Kompromisem może być zróżnicowanie gęstości przez stosowanie zabudowy wolno stojącej, przez bliźniaczą do szeregową, ale nie w sposób przypadkowy, zależny od dewelopera, lecz świadomie w celu zbudowania czytelnej kompozycji organizmu osiedleńczego. Zwiększona intensywność i funkcje usługowe powinny podkreślać strefę centralną. Jest to następny

---

torzy: napięcia między teorią a praktyką, [w:] *Coś, które nadchodzi. Architektura XXI wieku*, seria Design/Projektowania Fundacji Bęc Zmiana, s. 250.

<sup>7</sup> „W Polityce Arystotelesa pada uwaga o tym, że idealna polis nie powinna być większa, niż może sięgnąć okrzyk posłańca”; D. London, *Umiarkowana zmiana jest bardziej radykalna niż radykalna myśl bez żadnej zmiany*, [w:] *Coś, które nadchodzi...*, s. 216.

sposób zaznaczania podziału na jednostki przestrzenno-funkcjonalne zamiast amorficznego, monokulturowego dywanu zabudowy „sypialnianej”.

Podział na jednostki musi być wyraźnie zaznaczony pasami wolnymi od zabudowy. Pełnić one powinny jeszcze kilka dodatkowych funkcji. Pierwsza to zbliżenie zieleni do siedlisk, umożliwiające kontakt z nią dla większości mieszkańców, jeden z kilku ważniejszych motywów wyprowadzki poza miasto. Druga to umożliwienie swobodnego przepływu ludzi w celach rekreacyjnych. Jest to istotne dla miejscowych, ponieważ skraca ich drogę do rekreacji czynnej. Eksterytorialność takich ciągów jest bardzo ważna dla całej struktury metropolitalnej, umożliwia bowiem prowadzenie tras pieszych, rowerowych itp. od centrum miasta w krajobraz otwarty. Brak takich promienistych i obwodowych kanałów komunikacyjnych odcina lub poważnie utrudnia rekreację mieszkańcom strefy centralnej [zob. 16, s. 115; 17, s. 329–334]. Jest to niestety cecha tworzonych i obowiązujących planów w gminach otaczających Kraków. Plany te nie uwzględniają wylotów ciągów rekreacyjnych, optymistycznie sugerowanych w Studium Uwarunkowań dla Krakowa.

Czytelność jednostki osiedleńczej powinna być jeszcze podkreślona środkami kompozycyjnymi. Pierwszy to budowanie układu o widocznych granicach jako zamkniętych całości, a więc mających własną kulminację przestrzenną, służącą również jako odróżniający reper wspomagający orientację. Kulminacja taka, akcentowana np. wysokościowo, powinna współgrać z treścią, tzn. zaznaczać miejsce o innej funkcji (usługowej, handlowej, społecznej itp.). Jest to kontynuacja tradycji historycznej kształtowania miast i wsi. Tradycji, która została po wielu tysiącach lat przerwana właśnie w monokulturowych, podmiejskich terenach mieszkaniowych i niestety w wielu ostatnio zatwierdzanych planach zagospodarowania. Powinno się ponownie docenić wartość sylwety jednostki osiedleńczej jako wyróżnika i nośnika estetycznego [18, s. 81–99; 19, il. 7]. Dodatkowo tożsamość jednostek powinna być wzmacniana nazewnictwem. Nie ulic, jak w mieście, co pozwala na rozciąganie struktury w nieskończoność. Identyfikacja powinna być wzorowana na tradycji wiejskich przysiółków, najlepiej gdyby wykorzystywała już istniejące, jak np. w omawianym rejonie Bibic: Zagaje, Czekań, Kamieniec itd.

Ostatnim i, zdaniem autora, jednym z najważniejszych środków oddziaływania wizualnego na poczucie ładu przestrzennego (ale również na zaznaczanie odrębności, czyli budowanie tożsamości psychicznej i orientacji przestrzennej) jest odpowiednie stosowanie materiału i koloru w architekturze. Zostało ono omówione we wcześniejszej części i w licznych publikacjach autora, będących wynikiem wieloletnich badań tego zagadnienia.

W wypadku koncepcji osiedleńczej dla strefy obrzeżnej materiał i kolor powinny być stosowane jako czynnik integrujący w ramach poszczególnych jednostek czy ich grup. Ewentualne zróżnicowania powinny przebiegać pomiędzy jednostkami przestrzennymi z zachowaniem ostrożności i kontroli harmonii kolorystycznej w szerokich widokach krajobrazowych. Zasada ta wspomogłaby czytelność struktur i przede wszystkim ograniczyłaby chaos wizualny charakterystyczny dla obecnie powstającej zabudowy. Przedstawione na zdjęciach przykłady przedsięwzięć inwestycyjnych wykazują wewnętrzną jednolitość i przypadkową odmienność w stosunku do innych. Stosowanie koloru nie jest w żadnym przypadku konsekwencją nadrzędnej myśli kompozycyjnej dla większego obszaru. Jest to dotkliwa wada tworzonych planów, w których wspomina się o ograniczeniach kolorystycznych, ale ostatecznie pozostawia się efekt końcowy przypadkowy (czyli partykularnej decyzji dewelopera). Doświadczenia autora potwierdzają, że kolor np. dachu nie jest elementem egzekwowanym przez nadzór budowlany [20, s. 177–182]. Jest to lekceważenie zapisów ustawowych.



Powinno się w większym stopniu docenić przykłady zagraniczne. Dowodzą one, jak jednolitość materiałowo-kolorystyczna zwiększa atrakcyjność miejscowości albo pozwala ograniczyć dezorganizujące oddziaływanie innych niekorzystnych cech zespołów zabudowy (jak nadmierne zróżnicowania gabarytów, kształtu brył i charakteru architektury, jak np. w Chorwacji [21]).

#### 4. Podsumowanie

Przedstawiona koncepcja nowej formy osiedleńczej dla strefy obrzeżnej jest wynikiem prac badawczych i publikacji autora z okresu ponad 30 lat. Cytowane publikacje, jakkolwiek przypisywane do tematów konferencji z podziałem na urbanistyczne i ruralistyczne, dotyczą uniwersalnych problemów przestrzennych i praw percepcji. Formalne podziały tematyki w swej istocie są nieadekwatne do rzeczywistości, która nie podporządkowuje się granicom administracyjnym. Dotyczy to szczególnie stref obrzeżnych, które nie mogą być rozpatrywane w oderwaniu zarówno od przyległych miast, jak i terenów wiejskich i otwartego krajobrazu.

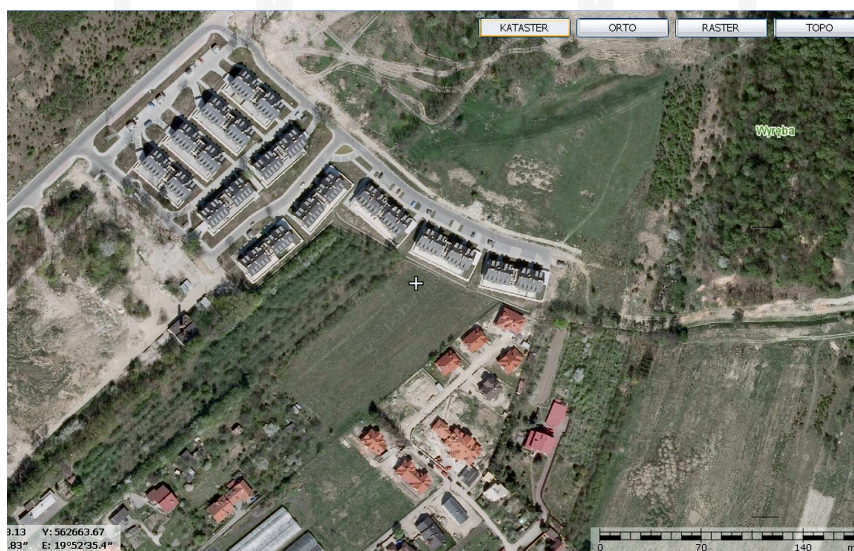
W celu podkreślenia tej specyfiki autor postuluje poszukiwanie nowej nazwy dla jednostek osadniczych w strefie obrzeżnej, równoprawnej z miastem i wsią. Nazwa „osiedle” może być używana, ale jest obciążona negatywnymi skojarzeniami z osiedlami blokowej zabudowy wielorodzinnej w miastach.

Zdając sobie sprawę z jej kontrowersyjności (poszukiwanie neologizmu oddającego wyjściową intencję traktować należy jako inicjację dyskusji i wyzwanie dla językoznawców), autor proponuje nazwę „polisiółek” odwołującą się do uniwersalnej nazwy *polis*, kojarzącej się z pierwiastkiem miejskim, i do przysiółku o korzeniach wiejskich. Każdy z tych archetypów zawiera te same istotne cechy strukturalne: lokalną tożsamość podkreśloną odrębnością przestrzenną i socjalną, wyrażoną nazwą własną, oraz w założeniu pewną jednorodność wizualną, najlepiej podkreślaną kolorem i materiałem, pozytywnie sprawdzoną w rozwoju historycznym.



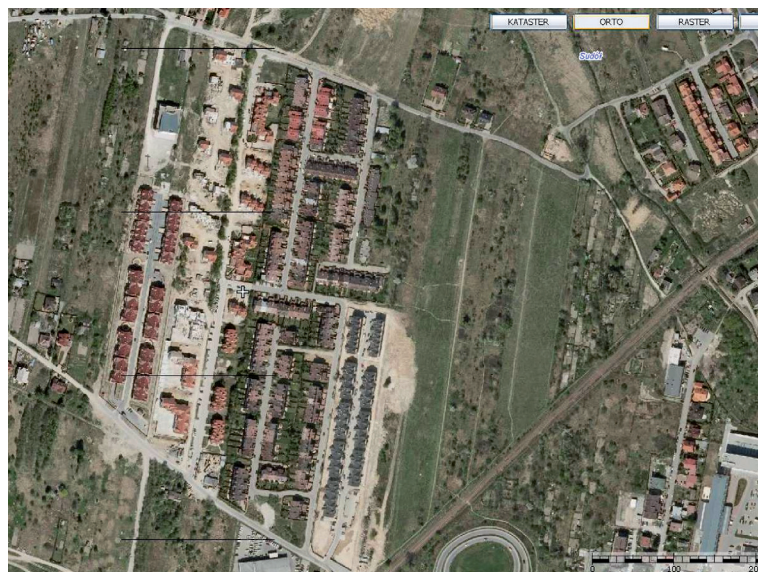
III. 1. The northern outskirts zone of Cracow – region of Pasternik and Tonie. Source: <https://maps.google.pl/?mid=1368785285> (access: 16.04.2014)

II. 1. Północna strefa obrzeżna Krakowa – obszar Pasternik, Tonie. Źródło: <https://maps.google.pl/?mid=1368785285> (dostęp: 16.04.2014)



III. 2. P1 Multi-family development on Starego Dębu Street. Source: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (access: 16.04.2014)

II. 2. P1 Zabudowa wielorodzinna ul. Starego Dębu. Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (dostęp: 16.04.2014)



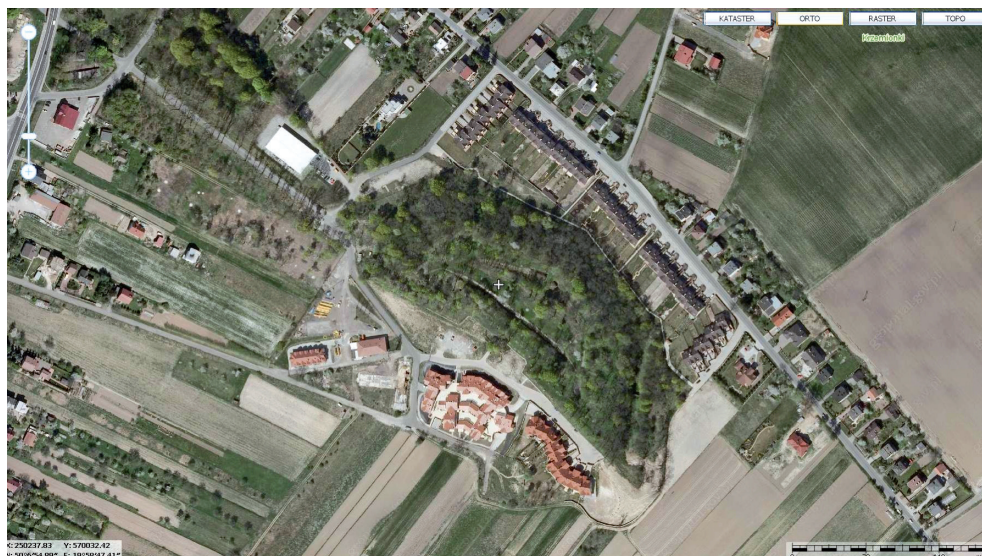
III. 3. P 6, 7 Multi-family development on Chelmońskiego Street and Kiwerskiego Street. Source: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (access: 16.04.2014)

II. 3. P 6, 7 Zabudowa wielorodzinna ul. Chelmońskiego, Kiwerskiego. Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (dostęp: 16.04.2014)



III. 4. Z1-Z4 Zielonki. Source: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (access: 16.04.2014)

II. 4. Z1-Z4 Zielonki. Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (dostęp: 16.04.2014)



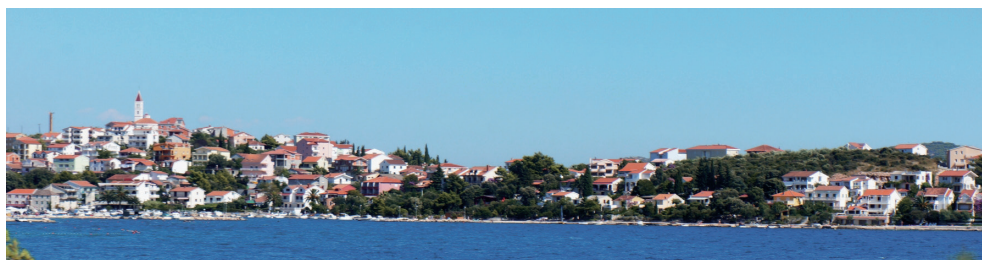
III. 5. Węgrzce W1, W2. Source: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (access: 16.04.2014)

II. 5. Węgrzce 1, 2. Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (dostęp: 16.04.2014)



III. 6. B1-B6 Bibice. Source: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (access: 16.04.2014)

II. 6. B1-B5 Bibice. Źródło: <http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/> (dostęp: 16.04.2014)



- III. 7. Seget Vranjica, Croatia – integration of various shapes with the use of colour and material of roofing. A vertical element (tower) as a dominant of the village space composition (photo by M. Petelenz)
- II. 7. Seget Vranjica, Chorwacja – zintegrowanie zróżnicowanych brył przy pomocy koloru i materiału dachów, akcent wysokościowy jako dominanta kompozycji osiedla (fot. M. Petelenz)

## References/Literatura

- [1] Bajwoluk T., *Kształtowanie przestrzeni w strefie podmiejskiej*, Czasopismo Techniczne, 5-A/2008, s. 105.
- [2] Bański J., *Strefa podmiejska – już nie miasto, jeszcze nie wieś*, IGI PZ PAN, Warszawa.
- [3] Borcz Z., Czechowicz M., *Krajobraz peryferii miejskich na przykładzie wrocławskich osiedli mieszkaniowych*, Wyd. PK, 2008.
- [4] Czyżewski A., *Nowatorzy: napięcia między teorią a praktyką*, [w:] *Coś, które nadchodzi. Architektura XXI wieku*, seria Design/Projektowania Fundacji Bęc Zmiana, katalog, 2011.
- [5] Górka A., *Powrót na wieś? Tradycja, nowoczesność, odnowiona tradycja*, Wyd. PK, 2007, s. 134.
- [6] *Program strategiczny obszary wiejskie*, Załącznik nr 1 do uchwały nr 342/13 Zarządu Województwa Małopolskiego z dnia 21 marca 2013 [*Strategic Programme Rural*, Annex 1 to Resolution No. 342/13 of the Malopolskie Province Management of 21 March 2013].
- [7] Kajdanek K., *Suburbanizacja po polsku*, Nomos, Kraków 2012, s. 16; por.: *Program strategiczny obszary wiejskie*, Szczecin 2013.
- [8] Kajdanek K., *Pomiędzy miastem a wsią. Suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia*, wyd. NOMOS, Kraków 2011.
- [9] Kowicki M., *Mieszkać w mieście wśród wiejskich krajobrazów*, Czasopismo Techniczne, 2-A/2007, s. 143.
- [10] Mełges H., *Architektoniczna strefa przejściowa między miastem a wsią (na wybranych przykładach aglomeracji śląsko-krakowskiej)*, Czasopismo Techniczne, 1-A/2007, s. 125.
- [11] Petelenz M., *Poczucie tożsamości lokalnej*, Aura 11/1993, s. 14.
- [12] Petelenz M., *Poziom odniesienia dla architektury miejsca: „Czym jest osobowość w dobie uniwersalizmu w architekturze?”*, t. 5, wyd. IAiPW PK, 1995, s. 69.

- [13] Petelenz M., *Kształtowanie pozytywnych cech przestrzennych w strefie obrzeżnej*, Czasopismo Techniczne, 2-A/2004, s. 169.
- [14] Petelenz M., *Integracja przestrzenna zespołów zabudowy-działania formalne i praktyka*, Czasopismo Techniczne, 1-A/2007, s. 139.
- [15] Petelenz M., *Marnotrawstwo i szanse w ekonomizacji przestrzeni miejskiej*, Czasopismo Techniczne, 6-A/1/2010, s. 291-295 (1897-6271).
- [16] Petelenz M., *Przestrzeń wspólna – konflikt interesów*, Czasopismo Techniczne, 3-A/2010, s. 115 (1897-6271).
- [17] Petelenz M., *W poszukiwaniu miejsc przyjaznych*, *Odnowa krajobrazu miejskiego – ULAR6 Miasto – miejsca ludziom przyjazne Idee-koncepcje-realizacje*, t. 1 Monografia Politechnika Śląska, Gliwice 2012, s. 329-334.
- [18] Petelenz M., *Wpływ panoramy na tożsamość i atrakcyjność miasta*, Czasopismo Techniczne, z. 1 A/2013, s. 81-99.
- [19] Petelenz M., *Walentor rozpoznawalności małych miast*, *Odnowa krajobrazu miejskiego – ULAR7*, Gliwice 2014.
- [20] Petelenz M., *Tendencje legislacyjne a praktyka projektowo-realizacyjna*, Czasopismo Techniczne, 2-A/1/2011, s. 177-182.
- [21] Petelenz M., *Relacje przestrzenne obrzeży i zabytkowych centrów*, Monografia 452, PK, 2014, s. 119.
- [22] Strzemiński W., *Teoria widzenia*, Wyd. Literackie, Kraków 1969.
- [23] Wiland M., Matejko M. (oprac.), *Opolski Dezyderat w Sprawie Przestrzeni Wiejskiej [The Opole Desideratum about the Rural Space]*, Opole 2011.
- [24] *Wizja rozwoju obszarów wiejskich i odnowy wsi w Europie*, VI Europejski Kongres Odnowy Wsi/European Congress on Village Renewal, Kamień Śląski, May 2007.
- [25] *Strategia rozwoju obszarów wiejskich i rolnictwa na lata 2007–2013 (z elementami prognozy do roku 2020) MRiRW*, Warszawa 2005 [Development strategy of rural areas and agriculture for the period of 2007–2013 (with elements of prognosis until 2020) Ministry of Agriculture and Rural Development, Warsaw 2005].
- [26] *Jak zapewnić rozwój zrównoważony terenów otwartych*, Instytut na rzecz Ekorozwoju/Institute for Sustainable Development, Warszawa 2009.
- [27] Petelenz M., *Nowe osiedla mieszkaniowe w strefie obrzeżnej Krakowa. Wykorzystanie formy, materiału i koloru dachów dla integracji zespołów zabudowy (kontynuacja)*, [w:] *Studia nad rozwojem i kształtowaniem się budynków i osadnictwa wiejskiego*, Umowa nr A3/DS/161/2009.
- [28] <http://bip.malopolska.pl/gzielonki/Article/get/id,492691.html> (dostęp: 16.04.2014).
- [29] [http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum\\_malopolskie/portrety\\_gmin/powiat\\_krakowski/michalowice.pdf](http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_malopolskie/portrety_gmin/powiat_krakowski/michalowice.pdf) (dostęp: 16.04.2014).
- [30] Jarry A., *King Ubu*, 1896.