

Dom podmiejski. Wielorodzinna architektura mieszkaniowa jako element urbanizacji obrzeżnych terenów aglomeracji szczecińskiej w końcu XX i początkach XXI w.

Suburban Housing: Multifamily residential architecture as an element of urbanization in peripheral areas of the Szczecin agglomeration in the late 20th and early 21st century

Streszczenie

Tematem artykułu są badania wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, której powstanie po 1989 r. powiązane jest z procesami urbanizacji obrzeżnych terenów aglomeracji szczecińskiej. Wybrane, reprezentatywne przykłady poddano analizie ze względu na cechy kompozycji urbanistycznej. W artykule dokonano opisu kolejnych faz rozwoju aglomeracji szczecińskiej od końca XIX w. do czasów współczesnych w kontekście zmian form wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, powstającej na obszarach podmiejskich. Dla potrzeb opracowania wprowadzono typologię rozwiązań ze względu na wielkość i rodzaj kompozycji. Omówiono problemy powstawania nowej architektury mieszkaniowej na obszarach byłych wsi, adaptacje i rozbudowy byłych zespołów majątków ziemskich i założeń przemysłowych. Omówiono także wpływ form procesów inwestycyjnych na kształt rozwiązań przestrzennych, oraz omówiono perspektywy dalszego rozwoju.

Abstract

The subject of the paper is the study of multifamily residential architecture, which was developed after 1989 and is directly related to the urbanization processes in the Szczecin agglomeration. Selected and representative examples were analyzed in terms of their characteristics of urban composition. The article describes the consecutive stages of development of the Szczecin agglomeration from the end of the 19th century to the present day in the context of changes in the shapes of multifamily residential architecture, emerging in suburban areas. For the purposes of the paper, typology of solutions was introduced based on the size and type of composition. Difficulties of creating new residential architecture in the areas of former villages, adaptations and extensions of former complexes of land estates and industrial complexes were discussed. The impact of the forms of investment processes on the shape of spatial solutions is also discussed, as well as the prospects for further development.

Słowa kluczowe: Architektura mieszkaniowa, urbanizacja, Szczecin

Keywords: Residential architecture, urbanization, Szczecin

I. Wstęp

Wielorodzinna architektura mieszkaniowa powstająca na obrzeżach aglomeracji stała się jednym ze zjawisk, które współdecyduje o charakterze współczesnych procesów urbanizacyjnych w wielu krajach Europy, w tym także w Polsce. Proces „rozlewania się miast” (ang. urban sprawl) dotyczy różnych funkcji, ale wiodącym jest powstawanie architektury mieszkaniowej. Tereny podmiejskie wydają się być szczególnie atrakcyjne dla zespołów zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej i szeregowej, które „zaspakajają pragnienie posiadania własnego domu z ogrodem”. Wielorodzinna architektura mieszkaniowa

I. Introduction

Multifamily residential architecture emerging on the outskirts of the agglomeration has become one of the phenomena that codetermines the character of contemporary urbanization processes in many European countries, including Poland. The process of “urban sprawl” refers to different functions, but the emerging residential architecture is the leading one. Suburban areas appear to be particularly attractive for single-family, semi-detached and terraced houses that “are able to satisfy the desire to own a house with a garden”. The multifamily residential architect-

* Dr hab. inż. architekt Krzysztof Bizio, Katedra Architektury Współczesnej i Metodologii Projektowania, Wydział Budownictwa i Architektury, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny / Krzysztof Bizio, BEng, PhD, DSc, Architect, Department of Contemporary Architecture and Design Methodology, Faculty of Civil Engineering and Architecture, West Pomeranian University of Technology, e-mail: krzysztofbizio@gmail.com, ORCID: 0000-0002-8738-2448



il. 1. Schemat kompozycji urbanistycznej zabudowy wielorodzinnej we wsi Mierzyn (Möhringen) w gminie Dobra przy ulicy Granitowej. Przykład zespołu powstałego na przełomie XX i XXI w. w pobliżu drogi krajowej nr 10 i przejścia granicznego w Lubieszynie. W momencie powstawania zespołu na byłych gruntach rolnych kontekst przestrzenny stanowiła zabudowa gospodarcza wsi, oraz budynki nieistniejącego PGR. Obecnie wokół osiedla powstały nowe założenia mieszkaniowe, oraz budynki produkcyjne. Źródło: materiały KAWTiMP

ill. 1. Scheme of urban composition of multifamily buildings in the village of Mierzyn (Möhringen) in the municipality of Dobra at Granitowa Street. Example of a complex created at the turn of the 20th and 21st centuries near the national road No. 10 and the border crossing in Lubieszyn. At the time of the formation of the complex on the former agricultural land, the spatial context was constituted by the farm buildings of the village and the buildings of the non-existent state agricultural farm ("PGR"). At present, new housing estates and production buildings have been built around the estate. Source: KAWTiMP data

powstająca na tych obszarach ma bardziej złożoną genezę. Jej twórcy próbują bowiem połączyć w swych projektach cechy przynależne intensywnej architektury miejskiej, oraz ekstensywnej architektury jednorodzinnej. W dłuższej perspektywie historycznej próby te interpretować można jako reminiscencję howardowskiej „idei trzech magnesów”. Wciąż aktualnym okazują się poszukiwania rozwiązań łączących wartości miejskie („town”) i podmiejskie („country”)¹.

Historia rozwoju obszarów podmiejskich posiada wielowiekową tradycję. Jej współczesnych europejskich początków poszukiwać należy w XIX w. i terytorialnym rozwoju miast. Oceniając rozwój miejski ze współczesnej perspektywy, podkreślić należy znaczenie dwudziestowiecznych procesów urbanizacyjnych, które związane były z modernistycznymi ideami zapisanymi w Karcie Ateńskiej. Powstanie nowych, dużych osiedli, które zaspakajając miały rosnący niedobór mieszkaniowy, stało się elementem sprzyjającym gwałtownej urbanizacji. Paradoksalnie to kryzys modernizmu i powiązane z nim zmiany społeczne, stały się przyczyną kolejnych przewartościowań w modelach urbanizacji przedmieść. Od lat 80. XX w. w urbanistyce europejskiej widoczny był odwrót od modelu wolno stojącej zabudowy czerpiącej z idei i estetyki modernizmu. Systematycznie zastępowano go rozwiązaniami o mniejszej skali, często odwołując się do wzorców architektury tradycyjnej, lokalnej, a czasami wręcz eklektycznej i „programowo anty modernistycznej”. Zjawiska te, połączone z wciąż rosnącym zapotrzebowaniem na nową architekturę mieszkaniową², stały się widoczne w Polsce po 1989 r. Ich efektem było wyznaczenie nowych

ture emerging in these areas has a more complicated origin. Its creators try to combine in their projects the attributes of intensive urban architecture and extensive single-family architecture. In a longer historical perspective, these attempts can be interpreted as a reminiscence of the Howard's "idea of three magnets". The search for solutions combining urban (town) and suburban (country)¹ values is still valid.

The history of suburban development has a centuries-old tradition. Its contemporary European origins can be traced back to the 19th century and to the territorial development of cities. When evaluating urban development from a contemporary perspective, the importance of the 20th century urbanization processes, which were related to the modernist ideas contained in the Athens Charter, should be emphasized. The creation of new, large housing complexes to meet the growing housing shortage has become an element contributing to rapid urbanization. It is paradoxical that the crisis of modernism and the social changes connected with it have become the cause of further re-evaluations in the models of urbanization of suburbs. Since the 1980s, European urban planning has seen a reversal of the model of freestanding buildings based on the concept and aesthetics of modernism. It was systematically replaced by smaller-scale solutions, often drawing on traditional, local, and sometimes even eclectic, and "anti-modernist" architecture. These phenomena, combined with the constantly growing demand for new residential architecture², became visible in Poland after 1989. And it resulted in new qualitative and quantitative standards

jakościowych i ilościowych standardów urbanizacji terenów podmiejskich, które obowiązują także współcześnie. Celem niniejszego artykułu jest próba analizy, oraz wprowadzenia podstawowej typologii, dotyczącej wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, powstającej na obrzeżnych terenach gminy Szczecin, oraz w gminach ościennych po 1989 r. (il.1). Choć Szczecin jako ośrodek miejski nie należało do grupy ścisłych liderów rozwoju gospodarczego w Polsce po 1989 r., to jednak tereny szerzej pojętej aglomeracji szczecińskiej, w tym szczególnie rozwój architektury mieszkaniowej na terenach podmiejskich, uznać można za stosunkowo intensywny. Na fakt ten wpłynęły zarówno czynniki charakterystyczne dla innych ośrodków, jak i zjawiska lokalne. W tym kontekście uznać można, że rozwój ten prezentuje szersze, uniwersalne zjawiska i tendencje.

II. Wielorodzinny dom podmiejskiego jako alternatywy model życia i jego konsekwencje dla rozwoju miast na przykładzie Szczecina od końca XIX w. do 1989 r.

Powstawanie zespołów mieszkaniowych na terenach, które w momencie budowy znajdowały się na obszarach podmiejskich, a w kolejnych latach stawały się częścią szeroko rozumianego centrum, było zjawiskiem typowym dla rozwoju wielu miast. Proces ten zasada się z jednej strony na możliwościach pozyskania nowych, tanich terenów inwestycyjnych, z drugiej jednak strony wynika z prób tworzenia alternatywnej wobec zabudowy śródmiejskiej koncepcji architektury mieszkaniowej. Od końca XIX w. do czasów współczesnych podnoszone są argumenty, zgodnie z którymi podmiejska zabudowa mieszkaniowa ma m.in. gwarantować lepszy kontakt ze środowiskiem naturalnym i w konsekwencji zapewnić zdrowsze warunki zamieszkiwania.

Od drugiej połowy XIX w. do I wojny światowej.

Początki procesów współczesnej urbanizacji terenów podmiejskich, które wchłaniane były przez rozwijające się ośrodki miejski, wiążąc należy z ekspansywnym rozwojem miast w XIX w.³. Bezpośrednich przyczyn tego zjawiska upatrywać należy w konsekwencjach rewolucji przemysłowej i migracji ludności, które w aspekcie przestrzennym skutkowały zapotrzebowaniem na nowe obszary inwestycyjne. W Szczecinie decyzja o ostatecznym wyłączeniu miasta z systemu fortyfikacji zapadła w 1873 r. Bezpośrednio za pasem fortyfikacji powstawała kwartałowa zabudowa mieszkaniowa, reprezentująca schematy typowe dla czynszowej architektury przełomu XIX i XX w. Jednak już od lat 80. XIX w. podejmowane były inicjatywy, które miały na celu stworzenie nowych, podmiejskich alternatyw. Jako pierwsze powstaje założenie Westend, które wzorowane na zespołach berlińskich, promuje idee podmiejskiej, ekskluzywnej willei. Na początku XX w. na obszarze majątku rodziny Quistorp powstaje założenie Neu Westend, które nadal promuje zabudowę willową. W reakcji na powyższe inwestycje, które były inicjatywami prywatnymi, w pierwszym i drugim dziesięcioleciu XX w. realizowany jest pod nadzorem władz

of urbanization of suburban areas, which are still in force nowadays.

The purpose of this article is an attempt to analyse and introduce a basic typology concerning multifamily residential architecture, which is being developed in the outskirts of Szczecin municipality and in neighboring municipalities after 1989. (ill. 1). Although after 1989 Szczecin as an urban center did not belong to the group of strict leaders of economic development in Poland, the areas of the wider Szczecin agglomeration, including in particular the development of residential architecture in suburban areas, can be considered relatively intensive. This was influenced by both characteristic factors of other centers and local phenomena. In this context, it can be assumed that this development presents broader, universal phenomena and tendencies.

II. Multifamily suburban house as an alternative model of lifestyle and its consequences for the development of cities based on the example of Szczecin from the end of the 19th century to 1989

The creation of housing complexes in areas which at the time of construction were located in suburban areas, and in the following years became part of the broadly understood city center, was a typical phenomenon for the development of many cities. On the one hand, this process is based on the possibilities of acquiring new, cheap investment areas, but on the other hand, it stems from attempts to create a concept of residential architecture alternative to the development of midtown areas. From the end of the 19th century to the present day, arguments have been made that the suburban housing development should, among other things, guarantee better contact with the natural environment and, consequently, ensure healthier living conditions.

From the second half of the 19th century to the First World War

The beginnings of the processes of contemporary urbanization of suburban areas, which were absorbed by developing urban centers, should be associated with the expansive development of cities in the 19th century³. The direct causes of this phenomenon should be sought in the consequences of the industrial revolution and population migration, which in spatial terms resulted in the demand for new investment areas. In Szczecin, the decision to finally exclude the city from the fortification system was made in 1873. Directly behind the fortifications, quarterly residential buildings were erected, representing schemes typical for rental architecture at the turn of the 19th and 20th centuries. However, since the 1880s, initiatives have been taken to create new suburban alternatives. The first foundation of the Westend, which, modelled on the Berlin complexes, aims to promote the idea of a suburban, exclusive villa. At the beginning of the 20th century, the foundation of Neu Westend was established in the Quistorp family estate, which still promotes villa de-

miejskich m.in. projekt zespołu Wzgórza Ackermanna (Ackermannshöhe), który zainicjowany został przez nadburmistrza F. Ackermanna. Nawiązywał on do niemieckich doświadczeń miasta-ogrodu, a jego główną tkankę architektoniczną poza zabudową jednorodzinną, stanowiły budynki w zabudowie szeregowej, oraz małe domy mieszkalne. Zespoły te, choć w momencie powstania znajdowały się na terenach podmiejskich, to już w okresie międzywojennym zostały płynnie wciągnięte w strukturę miejską, tworząc przedpole dla dalszych inwestycji.

Okres międzywojenny.

Okres międzywojenny to w wielorodzinnej architekturze mieszkaniowej Szczecina czas boomu związanego z rozwojem spółdzielni mieszkaniowych i realizacjami spod znaku Neues Bauen. Nowe zespoły powstają w dwóch podstawowych schematach urbanistycznych: 1) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, oraz 2) jako samodzielnie komponowane osiedla mieszkaniowe. Głównym rejonem ich powstawania były tereny w zachodniej części miasta. Także i w tym przypadku osiedla powstawały na terenach wcześniej niezabudowanych. Stanowiły one ogniska, wokół których krystalizowały się dalsze procesy urbanizacyjne. Ważną rolę w takim formułowaniu zadań wobec architektury mieszkaniowej odegrał Karl Weishaupt, który w 1921 r. objął obowiązki radcy budowlanego. Jego koncepcja zakładała stworzenie w Szczecinie ośrodka miejskiego, opartego o rozwój nowych osiedli mieszkaniowych, które miały być łączone z terenami rekreacyjnymi. Zwieńczeniem tych starań stało się utworzenie w dniu 15.10.1939 r. Wielkiego Miasta Szczecina (Großstadt Stettin), w ramach którego doszło do ponad pięciokrotnego zwiększenia powierzchnia miasta do 46'094 ha, a w jego obszar weszły miejscowości gmin Randow, Gryfino (Greifenhagen) i Nowogard (Naugard).

Rozwój wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych w latach 1945-1989.

5 lipca 1945 r. nastąpiło przekazanie Szczecina administracji polskiej, która zmniejszyła powierzchnię zarządzanego miasta. Pomimo tych ograniczeń specyfiką Szczecina od czasów zakończenia II wojny światowej i korekt administracyjnych, pozostaje stosunkowo niska gęstość zaludnienia. W roku 2015 powierzchnia miasta wynosiła 30'050 ha, co czyniło ją trzecim pod tym względem w Polsce⁴, równocześnie jednak liczba mieszkańców miasta na koniec 2015 r. wynosiła 405'657, czyniąc je w tym względzie zaledwie siódmym⁵.

Charakter rozwoju wielorodzinnej architektury mieszkaniowej w Szczecinie w latach 1945-1989 pokrywał się z tendencjami ogólnopolskimi. Pierwsze nowe inwestycje mieszkaniowe rozpoczęły się w połowie lat 50. XX w. i objęły obszar Starego Miasta, a w dalszej kolejności dotyczyły innych rejonów śródmieścia. Znaczący ilościowy rozwój mieszkalnictwa nastąpił w latach 70. XX w., co związane było po raz kolejny z powstawaniem nowych osiedli mieszkaniowych lokowanych poza centrum. Jako symbol tych inwestycji uznać można ulokowane na pra-

velopment. In response to these private investments initiatives, in the first and second decade of the 20th century the project of the Ackermann Hill complex (Ackermannshöhe), which was initiated by the mayor F. Ackermann, is being implemented under the supervision of the city authorities. It referred to the German experience of the city-garden and its main architectural fabric, apart from single-family houses, consisted of terraced houses and small residential houses. These complexes, although at the time of their creation were located in suburban areas, in the interwar period they were seamlessly incorporated into the urban structure, creating a foreground for further investments.

Interwar period.

The interwar period was a time of boom in the multifamily residential architecture of Szczecin, associated with the development of housing cooperatives and Neues Bauen projects. New complexes are being created in two basic urban planning schemes: 1) along the communication routes, and 2) as independently composed housing estates. The main area of their creation was the area in the western part of the city. Also in this case, housing estates were established in previously undeveloped areas. They were the focal points around which further urbanization processes took place. Karl Weishaupt, who in 1921 took over the duties of a building consultant, played an important role in such shaping of tasks in relation to residential architecture. His concept was to create a city center in Szczecin, based on the development of new housing estates that would be combined with recreational areas. The culmination of these efforts was the creation on 15.10.1939. The town of Szczecin (Großstadt Stettin), which more than five times increased its area to 46'094 ha and encompassed the municipalities of Randow, Gryfino (Greifenhagen) and Nowogard (Naugard).

Development of multifamily housing estates in the years 1945-1989.

On July 5, 1945, Szczecin was handed over to the Polish administration, which reduced the area of the managed city. Despite these constraints, and since the end of World War II and administrative revisions, the specificity of Szczecin remains relatively low population density. In 2015 the area of the city was 30'050 ha, which made it the third largest in Poland⁴, in this respect, but at the same time the number of inhabitants of the city at the end of 2015 was 405'657, making it only seventh in this respect⁵.

The character of the development of multifamily residential architecture in Szczecin in the years 1945-1989 was in line with Polish national trends. The first new housing investments began in the mid-1950s and covered the area of the Old Town, followed by other areas of the midtown. Significant quantitative development of housing took place in the 1970s, which was once again related to the creation of new housing estates located outside the city center. The Stoneczne housing estate located on the right bank of

wobrzeżu osiedle Stoneczne, którego budowę rozpoczęto w 1974 r. Zrealizowano je w oparciu o technologie prefabrykowane. Podobnie jak miało to miejsce w okresie międzywojennym, także i tym razem realizacja ta stanowiła impuls do dalszych inwestycji i powstania w sąsiedztwie w latach 80. XX w. kolejnych mniejszych osiedli (Majowe, Bukowe).

III. Czynniki wpływające na kierunki urbanizacji Szczecina w końcu XX i początkach XXI w.

Próbując opisać współczesne kierunki rozwoju mieszkaniowego terenów obrzeżnych Szczecina, zdaniem autora wyróżnić można cztery podstawowe czynniki, które determinują ten proces:

- (1) warunki fizjograficzne;
- (2) kryzys śródmieścia;
- (3) ograniczenia terenów pod nowe inwestycje mieszkaniowe w obszarze centrum;
- (4) możliwości inwestycyjne na obszarach podmiejskich.

(1) O rozwoju urbanistycznym Szczecina od wieków decyduje jego położenie geograficzne, a w szczególności warunki fizjograficzne. Średniowieczny Szczecin w swej zasadniczej części powstał na lewym brzegu Odry. W XX w. rozwój miasta przebiegał także głównie w części lewobrzeżnej, a w części prawobrzeżnej odbywał się w odalonych od centrum samodzielnych miejscowościach ościennych min. Zdroje (Finkenwalde), Podjuchy (Podejuch) i Dąbie (Altdamm). Miejscowości te stały się częścią Wielkiego Miasta Szczecina (Großstadt Stettin) dopiero w 1939 r., a pełniejsza ich integracja nastąpiła stopniowo po 1945 r. Pomiędzy tymi częściami znajdują się tereny Doliny Dolnej Odry, które charakteryzują się niekorzystnymi warunkami gruntowymi i zalewowymi, ograniczającymi szczególnie możliwości realizacji architektury mieszkaniowej. Brak możliwości wprowadzania znaczących inwestycji mieszkaniowych na terenach o utrudnionych warunkach gruntowych spowodowała ich „wypychanie” do coraz dalej zlokalizowanych ośrodków, posiadających w tym względzie lepsze uwarunkowania.

(2) W wyniku działań wojennych, a w szczególności bombardowań z 1944 r., Szczecin utracił znaczną część historycznej zabudowy Starego Miasta. Nowy zespół staromiejski, który powstał na przełomie lat 50. i 60. XX w., znacząco odbiega od historycznego układu i nie pełni funkcji centralnej przestrzeni miejskiej. Częściowo funkcje te przejęte zostały przez zabudowę powstałą na przełomie XIX i XX w., która jednak poprzez wielkość założenia, doprowadziła do rozproszenia funkcji centrotwórczych. W latach 90. XX w. miasto przeżyło kryzys gospodarczy, który powiązany był z upadkiem przemysłu stoczniowego. Równocześnie, podobnie jak i w innych miastach, obserwować można było kryzys drobnych punktów handlowo-usługowych, które przegrywały konkurencję z powstającymi kompleksami wielkopowierzchniowymi. Brak było także kompleksowych programów remontów i przekształceń mieszkań i przestrzeni publicznych. Skutkowało

the river, whose construction started in 1974, can be considered the symbol of these investments. It was implemented on the basis of prefabricated technologies. As it was the case in the interwar period, this time too, the implementation of the project provided an impulse for further investments and the creation of new smaller housing estates (Majowe, Bukowe) in the neighborhood in the 1980s.

III. Factors influencing the directions of Szczecin's urbanization at the end of the 20th century and the beginning of the 21st century.

In an attempt to describe the contemporary directions of residential development in the outskirts of Szczecin, the author believes that four basic factors determining this process can be distinguished:

- (1) physiographic conditions;
- (2) midtown crisis;
- (3) limitation of land for new housing investments in the city center area;
- (4) investment possibilities in suburban areas.

(1) For centuries, Szczecin's urban development has been determined by its geographical location, and in particular by its physiographical conditions. Medieval Szczecin in its core part was created on the left bank of the Oder River. In the twentieth century, the development of the city also took place mainly in the left-bank part, while in the right-bank part it took place in independent neighboring towns distant from the city center, such as Zdroje (Finkenwalde), Podjuchy (Podejuch) and Dąbie (Altdamm). These towns became part of the Great City of Szczecin (Großstadt Stettin) only in 1939, and their fuller integration took place gradually after 1945. Between these parts the areas of the Lower Oder Valley are located, which are characterized by unfavorable land and flooding conditions, particularly limiting the possibilities of housing architecture implementation. The inability to introduce significant housing investments in areas with difficult ground conditions resulted in their “pushing” to increasingly farther and farther located centers, which have better conditions in this respect. (2) In the wake of the warfare, and in particular the bombardments of 1944, Szczecin lost a significant part of the historic buildings of the Old Town. The new Old Town complex, created at the turn of the 1950s and 1960s, significantly differs from the historical layout and does not serve as a central urban space. These functions were partly taken over by the buildings built at the turn of the 19th and 20th centuries, which, however, due to the size of the establishment, led to the dispersal of center-forming functions. In the 1990s, the city experienced an economic crisis, which was linked to the collapse of the shipbuilding industry. At the same time, as it happened in other cities, we could observe a crisis of small retail and service outlets, which lost the competition with the emerging large-area commercial complexes. There were also no comprehensive programs for

to pauperyzacją przestrzeni śródmieścia, w tym także relatywnym pogorszeniem się warunków mieszkaniowych. Choć obecnie stan ten uległ poprawie i podejmowane są skuteczne próby zmiany oblicza śródmieścia Szczecina, to jednak szczególnie w perspektywie mieszkaniowej, utraciło ono część ze swej atrakcyjności. Czynnikiem ten można uznać za jeden z wiodących w lokalnym procesie suburbanizacyjnym⁶.

(3) Tereny śródmieścia Szczecina posiadają stosunkowo czytelny podział na jednostki funkcjonalne, w którym bezwzględnie dominuje funkcja mieszkaniowa. Powstający na przestrzeni ostatnich stu pięćdziesięciu lat układ urbanistyczny charakteryzuje się stosunkowo intensywnym wykorzystaniem potencjalnych terenów inwestycyjnych. Brak jest znaczących obszarów, które można „uzupełnić” nowymi zespołami mieszkaniowymi. Wielkie zakłady przemysłowe lokowane były w Szczecina najczęściej wzdłuż biegu Odry. Ze względu na warunki fizjograficzne, obecnie po ich zamknięciu, lub ograniczeniu produkcji, utrudnione, a czasami wręcz niemożliwe jest wprowadzenie tam nowych inwestycji mieszkaniowych. Element ten jest kolejnym z argumentów sprzyjających rozwojowi terenów podmiejskich.

(4) Wymienione powyżej czynniki łączą się ze stosunkowo dobrym dostępem do obrzeżnych obszarów inwestycyjnych na osi wschód – zachód. Dodatkowo wejście w życie *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy równoczesnym braku obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, przyczyniło się do „zwiększenia swobody inwestycyjnej”. Gmina Szczecin i gminy ościennie skupiły się w pierwszej kolejności na uchwalaniu planów dotyczących obszarów centralnych. Wytworzyło to sytuację, w której najdynamiczniej rozwijające się obszary, nie były w sposób spójny poddane procesom planistycznym. Ponad dwudziestoletnią normą, która obowiązuje na części obszarów także dziś, stał się ich rozwój oparty o wyrwykowe wydawanie *Decyzji o warunkach zabudowy*. Połączenie dostępności do stosunkowo tanich terenów inwestycyjnych, wraz z brakiem skoordynowanego

the renovation and transformation of flats and public spaces. This resulted in pauperization of the midtown space, including a relative deterioration of housing conditions. While this situation has now improved and effective attempts are being made to change the face of Szczecin’s midtown, particularly in terms of housing, it has lost some of its attractiveness. This factor can be considered as one of the main ones in the local suburbanization process⁶.

(3) Areas of the midtown of Szczecin are divided into functional units in a relatively clear way, in which the residential function is absolutely dominant. The urban layout developed over the last hundred and fifty years is characterized by a relatively intensive use of potential investment areas. There are no significant areas that can be “supplemented” with new housing complexes. Large industrial plants were usually located in Szczecin along the Oder River. It is difficult, and sometimes even impossible, to introduce new housing investments there due to physiographic conditions, currently after their closure or reduction of production. This element is another argument in support of suburbanization development.

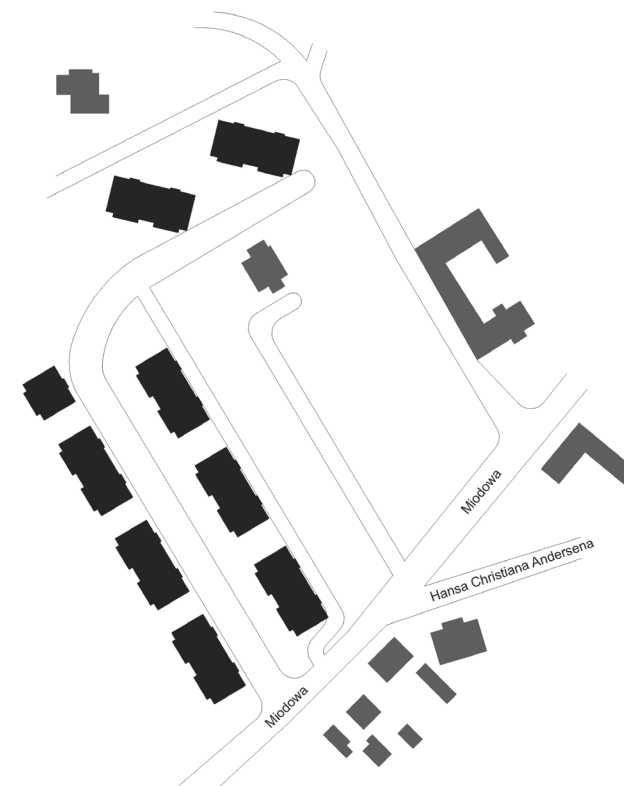
(4) The above-mentioned factors are connected with relatively good access to peripheral investment areas on the east-west axis. Moreover, the implementation of the *Act of 27 March 2003 on spatial planning and development*, with the simultaneous absence of binding spatial development plans, contributed to the “increase in investment freedom”. The Szczecin municipality and neighboring municipalities focused primarily on adopting plans for central areas. This created a situation in which the most dynamically developing areas were not subject to planning processes in a coherent manner. The development of some areas based on random issuing of *Building Conditions Decisions* has become more than twenty years old and in some areas it is still in force today. The combination of the availability of relatively cheap investment areas, together with the lack of a coordinated planning process, resulted in the emergence of a “developer market”, which in fact became the lead-

il. 2. Zespół zabudowy na Bezzreczu (dawna wieś Brunn) przy ulicy Koralewej 82-100 w Szczecinie, przy granicy z gminą Dobra. Źródło: materiały autora.

ill. 2. Buildings complex on Bezzrecz (former Brunn village) at 82-100 Koralewa Street in Szczecin, on the border with Dobra municipality. Source: author’s materials

il. 3. Budynek Villa Nova na Bezzreczu (dawna wieś Brunn) przy ulicy Koralewej 3 w Szczecinie, przy granicy z gminą Dobra. Źródło: materiały autora

ill. 3. Villa Nova building on Bezzrecz (former Brunn village) at 3 Koralewa Street in Szczecin, on the border with Dobra municipality. Source: author’s materials



il. 4. Schemat kompozycji urbanistycznej zespołu przy ulicy Miodowej w Szczecinie. Źródło: materiały KAWTiMP
ill. 4. Scheme of urban composition of the complex at Miodowa Street in Szczecin. Source: KAWTiMP data

procesu planistycznego, skutkowało wytworzeniem się „rynku deweloperów”, którzy w istocie stali się wiodącymi podmiotami, decydującymi o rozwoju przestrzennym tych obszarów.

IV. Typologia współczesnych rozwiązań ze względu na wielkość inwestycji.

Zmiany społeczno-gospodarcze, które zaszły w Polsce po 1989 r., odbiły się stosunkowo szybko w zasadach projektowania, wykonywania i finansowania architektury mieszkaniowej.

W opinii autora, wyróżnić można trzy podstawowe typy kompozycji urbanistycznej, występującej na obrzeżnych terenach aglomeracji szczecińskiej na przełomie XX i XXI w.:

- (1) układy liniowe wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- (2) małe zespoły mieszkaniowe w układzie stycznym do ciągów komunikacyjnych;
- (3) osiedla mieszkaniowe.

(1) Najprostszą formą realizacji pojedynczych budynków, jak i niewielkich zespołów mieszkaniowych, jest ich sytuowanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Rozwiązanie to popularne w Szczecinie w okresie międzywojennym, powróciło w nowej postaci po 1989 r.

Przykładem który ilustrować może ten typ urbanizacji, oraz może pokazywać jej różnorodność, jest zabudowa obecnej ulicy Koralewej. Znajduje się ona na zachodniej granicy gminy Szczecin, w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Dobra, na terenie dawnego majątku ziemskiego, który po zakończeniu II wojny światowej wykorzystywany

ing entities deciding about the spatial development of these areas.

IV. Typology of modern solutions due to the size of the investment

Social and economic changes that took place in Poland after 1989 had a relatively fast impact on the principles of designing, execution and financing of residential architecture.

In the author’s opinion, three basic types of urban composition can be distinguished, occurring in the outskirts of the Szczecin agglomeration at the turn of the 20th and 21st centuries:

- (1) linear layouts along communication routes;
- (2) small residential complexes in tangential arrangement to communication routes;
- (3) housing estates.

(1) The simplest form of realization of individual buildings, as well as small residential complexes, is their location along communication routes. This solution, popular in Szczecin in the interwar period, returned in a new form after 1989.

One example, which illustrates this type of urbanization, and which can also show its diversity, are buildings of the current Koralewa Street. It is located on the western border of Szczecin municipality, in the immediate vicinity of Dobra municipality, in the area of the former land estate, which after the end of World War II was used as agricultural land. Urbanisation processes connected with the construction of new single-family buildings began here as early



il. 5. Schemat kompozycji urbanistycznej zespołu przy ulicy Sikorki w Szczecinie (projekt Urbicon sp. z o.o.). Źródło: materiały KAWTiMP
ill. 5. Scheme of urban composition of the complex at Sikorki Street in Szczecin (project Urbicon sp. z o.o.). Source: KAWTiMP data



il. 6. Wjazd do zespołu przy ulicy Sikorki w Szczecinie (projekt: Urbicon sp. z o.o.). Zespół podobnie jak i znaczna część sąsiednich osiedli jest zamknięty dla osób postronnych. Źródło: materiały autora
ill. 6. Entrance to the complex at Sikorki Street in Szczecin (project: Urbicon sp. z o.o.). The complex, as well as a large part of the neighboring settlements, is closed to the public. Source: author's materials

był przez jako tereny rolne. Procesy urbanizacyjne, związane z realizacjami nowych budynków jednorodzinnych, rozpoczęły się tu już w latach 80. XX w. Atrakcyjność lokalizacji, a przede wszystkim jej walory komunikacyjne spowodowały, że w latach 90. XX w. zaczęły powstawać tam budynki wielorodzinne. Przykładem reprezentującym rozwiązania z tamtego okresu może być zespół przy ul. Koralewej 82-100 (il. 2). Budynki w układzie klatkowym, z trzema kondygnacjami mieszkalnymi i wysokim dachem, reprezentują pod względem stylistycznym cechy charakterystyczne dla ówczesnych polskich poszukiwań inspirowanych geometrycznym postmodernizmem.

Innym typem rozwiązania, który został zrealizowany współcześnie przy ul. Koralewej 3 przez niewielkiego lokalnego dewelopera, jest budynek o nazwie Villa Nova. Realizacja powyższa ilustruje typ niewielkiej inwestycji, polegającej na wprowadzaniu zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej (il. 3). W parterze budynku zlokalizowano lokal usługowy, a na dwóch piętrach mieszkalnych jedno, dwu i trzypokojowe mieszkania. Elementem wyróżniającym rozwiązania architektoniczne jest nietypowe zastosowanie ściany bezokiennej na piętrach mieszkalnych, zlokalizowanej od strony od ciągu komunikacyjnego.

(2) Drugim, bardziej złożonym typem zabudowy są niewielkie zespoły mieszkaniowe, projektowane na działkach stycznych (najczęściej w układzie zbliżonym do prostopadłego) do ciągu komunikacyjnego. Rozwiązania takie są na szczecińskich terenach podmiejskich szczególnie popularne. Podstawowym czynnikiem wpływającym na układ przestrzenny jest tu konieczność zapewnienia komunikacji wewnętrznej. Najczęściej układ funkcjonalny warunkowany jest szerokością byłej działki rolnej. Negatywną cechą tych rozwiązań jest niewielki udział przestrzeni publicznych, ograniczony najczęściej jedynie do niezbędnych warunków technicznych drogi dojazdowej. Braki te częściowo rekompensowane są poprzez projektowanie w tylnej części założenia indywidualnych ogro-

as the 1980s. The attractiveness of this location and, above all, its transport advantages resulted in the creation of multifamily buildings in the 1990s. An example representing solutions from that period can be the complex at 82-100 Koralewa Street (ill. 2). Buildings in a staircase arrangement, with three residential storeys and a high roof, in terms of style represent the characteristics of the then Polish quest inspired by geometric postmodernism.

Another type of solution, which has been recently developed by a small local developer at 3 Koralewa Street is the Villa Nova building. The above mentioned project illustrates the type of a small investment consisting in the introduction of multi-family housing in the vicinity of the existing single-family housing (ill. 3). On the ground-level of the building there is a service unit, while on two floors there are one, two and three room apartments. The distinguishing element of architectural solutions is the unusual use of a windowless wall on residential floors, situated on the communication route side.

(2) The second, more complex type of buildings are small residential complexes, designed on tangential plots (usually in a system close to perpendicular) to the communication route. Such solutions are particularly popular in Szczecin's suburbs. The basic factor affecting the spatial layout is the need to ensure internal communication. Most often the functional arrangement is determined by the width of the former agricultural plot. The negative feature of these solutions is a small share of public spaces, usually limited only to the necessary technical requirements of the access road. These deficiencies are partly compensated for by the planning of individual gardens in the rear parts of the project. As examples of such solutions we can mention the complexes at Miodowa Street (ill. 4), and at Sikorki Street (ill. 5 and 6). In terms of formal solutions, such complexes represent different architectural styles. The dominant examples

dów. Jako przykłady takich rozwiązań wymienić można zespoły przy ulicy Miodowej (il. 4), oraz przy ulicy Sikorki (il. 5,6). Pod względem rozwiązań formalnych zespoły takie reprezentują różne stylistyki architektoniczne. Dominują przykłady rozwiązań z dachami spadzistymi, które są rodzajem „współczesnej wariacji na temat architektury tradycyjnej”.

(3) Najbardziej złożoną formę kompozycji urbanistycznej stanowią samodzielne osiedla mieszkaniowe. Powstają one najczęściej w kilku etapach, tworzących przemyślaną i konsekwentnie realizowaną koncepcję przestrzenną. Ich cechą charakterystyczną jest obecność w ich układach przestrzennych wspólnych terenów zielonych i rekreacyjnych. Kolejnym elementem, wyróżniającym te założenia w stosunku do mniejszych realizacji, jest projektowanie niewielkich lokali użytkowych, które mają wzbogacać ofertę funkcjonalną zespołu.

Przykładem takiej realizacji może być osiedle Dolina Słońca, które powstało w latach 2010-2012 w gminie Dobra, w bezpośredniej bliskości granicy administracyjnej miasta Szczecina (il.7). Podobnie jak w przypadku innych realizacji, budowa ta stała się czynnikiem katalizującym dalsze procesy urbanizacyjne, a w jego bezpośrednim sąsiedztwie powstały kolejne zespoły mieszkaniowe (Osiedle Cynamonowe i Osiedle Nad Jeziorem). Jako symptomatyczne także dla innych realizacji, zauważyć można charakterystyczną ofertę czterech standardów wykończenia mieszkań: „deweloperski, optimum, Happy Home i designerski”⁸, których wybór uzależniony był od decyzji nabywcy.

V. Specyfika zabudowy terenów byłych wsi podmiejskich.

Zjawiskiem wymagającym osobnego zaakcentowania jest wprowadzanie nowej zabudowy w obszary centralne byłych wsi. Głównym zagadnieniem urbanistyczno-architektonicznym jest w tym przypadku kontekst przestrzenny, a w szczególności relacja pomiędzy istniejącą, często historyczną architekturą wiejską, a nową architekturą mieszkaniową.



are those with pitched roofs, which are a type of “contemporary variation on traditional architecture”.

(3) The most complex forms of urban composition are independent housing estates. The most complex forms of urban composition are independent housing estates. They are usually created in several phases, creating a well-thought-out and consistently implemented spatial concept. They are characterized by the presence of common green and recreational areas in their spatial systems. Another element distinguishing these concepts from smaller projects is the design of small commercial premises, which are supposed to enrich the functional portfolio of the complex.

One example of such a project is a housing estate called Dolina Słońca, which was established in the years 2010-2012 in the municipality of Dobra, in the direct vicinity of the administrative border of the city of Szczecin (ill.7). As in the case of other projects, this construction has become a catalyst for further urbanization processes, and in its immediate vicinity new housing complexes have been built (Osiedle Cynamonowe and Osiedle Nad Jeziorem). As a symptomatic feature of other projects, we can notice the characteristic offer of four standards of apartment finishing: “*developer, optimum, Happy Home and designer*”⁸, the choice of which depended on the decision of the buyer.

V. Characteristics of development of former suburban villages

Introduction of new buildings in the central areas of former villages is a phenomenon that requires a separate attention. In this case, the main urban and architectural challenge is the spatial context, and in particular the relationship between the existing, often historic, rural architecture and the new residential architecture.

The symbol of these phenomena can be Szeroka Street, which is now a part of the Krzekowo-Bezrzecze estate, and in the past was an independent rural settlement (Brunn). The road, on both sides of which

il. 7. Schemat kompozycji urbanistycznej osiedla Dolina Słońca na Bezrzeczu w gminie Dobra (projekt: Pracownia Projektowa Portal). Źródło: materiały KAWTiMP
ill. 7. Scheme of urban composition of the Dolina Słońca estate on Bezrzecze in the Dobra municipality (project: Pracownia Projektowa Portal). Source: KAWTiMP data



il. 8. Widok zespołu mieszkaniowego przy ulicy Bukietowej (nowoutworzonej ulicy wewnętrznej, prostopadłej do ulicy Szerokiej). Architektura „w sposób graficzny” próbuje nawiązać do rysunku elewacyjnego charakterystycznego dla konstrukcji słupowo-ryglowej. Źródło: materiały autora
 ill. 8. View of the residential complex at Bukietowa Street (recently established internal street, perpendicular to Szeroka Street). The architecture “graphically” tries to refer to the façade drawing characteristic for the mullion-transom structure. Source: author’s materials

il. 9. Widok części wejściowej do zespołu Zielona Dolina, mieszczącego się przy ulicy Szerokiej w Szczecinie (projekt: Wunsch Projekt Sławomir Wunsch). Na pierwszym planie (po prawej) widoczny zachowany budynek historyczny (w trakcie remontu). Źródło: materiały autora
 ill. 9. View of the entrance part of the Zielona Dolina complex, located at Szeroka Street in Szczecin (project: Wunsch Projekt Sławomir Wunsch). In the foreground (on the right) you can see the preserved historical building (under renovation). Source: author’s materials

Symbolem tych zjawisk może być ulica Szeroka, będąca obecnie częścią osiedla Krzekowo-Bezrzecze, a w przeszłości stanowiąca samodzielną osadę wiejską (Brunn). Centralną przestrzeń wsi stanowiła droga, po obu stronach której znajdowały się w przeszłości zabudowania wiejskie. W początkach XXI w. dogodne warunki lokalizacyjne spowodowały, że inwestorzy wykupywali kolejne gospodarstwa rolne, które były wyburzane, a na ich miejsce powstawały nowe zespoły mieszkaniowe. Schemat ten powtórzono w tej wsi kilkukrotnie, stosując różne warianty rozwiązań formalnych. Należy zauważyć zmiany w tym zakresie. O ile realizacje sprzed kilkunastu lat charakteryzowały się znaczną „swobodą formalną”, to w obecnych przykładach, choć budzić one mogą krytyczne oceny, to jednak dostrzec należy próby nawiązania do tradycyjnej zabudowy wsi (il.8, 9).

VI. Adaptacje i rozbudowy byłych zespołów majątków ziemskich i byłych zakładów przemysłowych.

Innymi charakterystycznymi procesami są adaptacje zespołów, które utraciły swoje pierwotne funkcje. W przypadku Szczecina za wiodące uznać można w tym zakresie adaptacje byłych majątków ziemskich i budynków przemysłowych. Cechą wspólną tych inwestycji jest taktowanie zabudowań historycznych jako punktu wyjścia do dalszego procesu inwestycyjnego.

Przykładem adaptacji byłych budynków służących produkcji rolnej jest adaptacja folwarku w Skarbimierzycach. Założenie powstałe na początku XX w. po II wojnie światowej stało się częścią miejscowego PGR. Ze względu na swoje przygraniczne położenie⁹, w latach 90. XX w. zostało przekształcone na targowisko, skierowane głównie do mieszkańców przygranicznych terenów Niemiec. Po likwidacji przejścia granicznego utraciło swój handlowy charakter i w budynkach gospodarskich powstał hotel, oraz niewielki zwierzyńiec. Za symptomatyczne uznać można fakt, że w 2014 r. właściciele podjęli decyzję o zmianie sposobu dotychczasowego użytkowania i prze-

there were village buildings in the past, constituted the central space of the village. At the beginning of the 21st century, convenient location conditions caused investors to buy new farms, which were demolished and replaced by new housing complexes. This pattern was repeated several times in this village, using various formal solutions. It should be noted that there have been changes in this respect. While the projects from several years ago were characterized by a significant “formal freedom”, in the current cases, attempts to refer to traditional rural development should be noted, despite the fact that they may give rise to criticism (ill. 8, 9).

VI. Adaptations and expansion of former land estates and former industrial complexes.

Adaptations of complexes that have lost their original function are other distinctive processes. Adaptations of former land estates and industrial buildings can be considered the leading ones in this respect in Szczecin. The common characteristic of these investments is the fact that historical buildings are treated as a starting point for further investment process.

One example of adaptation of former buildings used for agricultural production is the adaptation of the farmstead in Skarbimierzycy. The foundation was established at the beginning of the 20th century after World War II and became part of the local PGR. Due to its border location⁹, it was transformed into a marketplace in the 1990s, mainly for the inhabitants of the border areas of Germany. When the border crossing point was closed down, it lost its commercial character and a hotel and a small game preserve were built in farm buildings. The fact that in 2014 the owners decided to change the manner of previous use and transform the public functions into a housing function and to significantly extend the establishment by adding a new multi-family housing complex can be considered symptomatic¹⁰. The investor advertises the new investment in the following way: “The hous-

kształceniu funkcji publicznych na funkcję mieszkaniową, oraz znaczącą rozbudowę założenia o nowy wielorodzinny zespół mieszkaniowy¹⁰. Inwestor w ten oto sposób reklamuje nową inwestycję: „Osiedle przy Folwarku w Mierzynie/ Skarbimierzycach pod Szczecinem to idealne miejsce dla osób niezależnych, które pracując w dużym mieście pragną mieszkać z dala od miejskiego zgiełku i jednocześnie na tyle blisko centrum, aby nadal mieć dogodny dostęp do atrakcji dużego miasta”¹¹.

Przykładem znaczących powierzchniowo przekształceń terenów przemysłowych jest adaptacja (?) zespołu Zucker Fabrik, znajdującej się w dzielnicy Gumieńce (Scheune). Zespół cukrowni powstał pod koniec XIX w., a w jego skład wchodziły zakłady przetwórcze, magazyny, laboratoria, oraz własna plantacja buraków zajmująca 2 tys. ha. Ze względu na swoją wielkość cukrownia dominowała funkcjonalnie nad dzielnicą, która w części podporządkowana była jej potrzebą pracowniczym¹². Po II wojnie światowej zespół cukrowni tracił na znaczeniu, odłączając spod swej administracji kolejne tereny. W 2003 r. wstrzymano produkcję cukru. Po kilku latach właścicielem stał się Alsecco Deweloper, który rozpoczął proces kilkuletniej przebudowy terenów byłej fabryki, który miał zakładać adaptację części historycznych budynków, oraz realizację nowych zakładów mieszkaniowych (il.10) W opisie „Założeń architektonicznych” zespół projektowy oraz inwestor w sposób następujący sformułowali idee urbanistycznej zespołu: „Porządek układu urbanistycznego wyznacza główna oś, rozpięta wzdłuż dłuższego boku działki. Rozpoczyna się i kończy rondem, zapewniającym kierowcom większy komfort jazdy samochodem.(...) Między siatką ulic powstaną kwartały mieszkaniowe. Zaprojektowaliśmy je tak, żeby zapewnić dużo miejsca na tereny zielone. Ogromnym atutem inwestycji jest duża odległość pomiędzy budynkami.”¹³. Niestety poza realizacją niewątpliwie ciekawej pod względem architektonicznym nowej części założenia, doszło do bezpowrotnego zniszczenia fragmentu zabytkowych obiektów¹⁴, co w opinii autora rzutuje negatywnie na jakość całości realizacji.

il. 10. Widok na Osiedle Nowa Cukrowania od strony ulicy XXX. w Szczecinie (projekt pracownia: MM_A– Marta Miller_Architekci). Na pierwszym planie nowa zabudowa mieszkaniowa, w oddali pozostałe budynki historycznej cukrowni. Źródło: materiały autora
 ill. 10. View of the Osiedle Nowa Cukrowania from the side of XXX Street in Szczecin (project design: MM_A– Marta Miller_Architekci). In the foreground new residential housing, in the distance other buildings of historical sugar factory. Source: author’s materials

ing estate at the Folwark Farm in Mierzyn/Skarbimierzycy near Szczecin is an ideal place for independent people who work in a big city and want to live far away from the hustle and bustle of the city and at the same time close enough to the city center to still have convenient access to the attractions it offers”¹¹.

An example of a spatially significant transformation of post-industrial areas is the adaptation (?) of the Zucker Fabrik complex, located in the Gumieńce (Scheune) district. The sugar factory complex was established at the end of the 19th century and consisted of processing plants, warehouses, laboratories and its own beet cultivation covering 2,000 hectares. Due to its size, the sugar factory functionally dominated over the district, which was partly subordinated to its labor needs¹². After World War II, the sugar factory complex lost its importance, removing further areas from its administration. In 2003, sugar production ceased. Several years later, Alsecco Deweloper became the owner and started the process of multi-stage reconstruction of the former factory grounds, which was supposed to involve the adaptation of parts of historical buildings and the implementation of new housing projects (ill. 10)

In the description of the “Architonal concept” the design team and the investor formulated the ideas of the urban planning complex in the following way: “The order of the urban layout is determined by the main axis, stretched along the longer side of the plot. It starts and ends with a roundabout, which provides drivers with more comfort while driving.(...) Residential quarters will be built between the street network. We have designed them so as to provide plenty of space for green areas. The great advantage of this investment is the large distance between the buildings.”¹³. Unfortunately, besides the implementation of the new part of the project which is undoubtedly interesting in terms of architecture, there has been irretrievable destruction of fragments of historic buildings¹⁴, which, in the opinion of the author, has a negative impact on the quality of the whole project realization.



VI. Wpływ form procesów inwestycyjnych na kształt rozwiązań przestrzennych.

Cechą wspólną dla większości współcześnie prowadzonych inwestycji, która wpływa na kształt przestrzenny powstających zespołów mieszkaniowych, jest sposób ich finansowania. W perspektywie ostatnich trzydziestu lat wyróżnić można dwa główne sposoby finansowania inwestycji:

- 1) inwestycje spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) inwestycje podmiotów prywatnych.

1) Inwestycje spółdzielni mieszkaniowych charakterystyczne były szczególnie dla okresu pierwszych lat po przełomie ustrojowym 1989 r. Obecnie ich udział procentowy zmniejsza się i dotyczy najczęściej terenów, wobec których spółdzielnie posiadają już wieloletnie prawa własności i polegają na dogęszeniu istniejących układów urbanistycznych. Przykładem spółdzielni powstałej na fali zmian gospodarczych może być założona w 1993 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw Zielone Pole”. Charakterystycznym jest fakt, że spółdzielnia zaprzestała realizacji nowych inwestycji od 2010 r., skupiając się na zarządzaniu powstałym wcześniej majątkiem¹⁵. Porównanie osiedla Zielone Pole z innymi osiedlami powstającymi po 2010 r. wskazuje na dwie jego charakterystyczne cechy: stosunkowo dużą wielkość, oraz konsekwentną realizację ogólnodostępnych przestrzeni publicznych¹⁶.

2) W pierwszych dwóch dziesięcioleciach XXI w. widoczna stała się dominacja inwestycji prowadzonych przez deweloperów. Występują tu zarówno modele biznesowe, w których podmioty inwestycyjne zlecają prace budowlane dla specjalistycznych firm, same koncentrując się na procesach zarządzania, jak i takie które łączą zarządzanie i realizację procesów budowlanych. Szczeciński rynek nowo powstających nieruchomości zdominowany został przez lokalne firmy. W modelu deweloperskim dąży się do sprzedaży mieszkania, a następnie do ich komercyjnego zarządzania¹⁷. Konsekwencją takiego sposobu inwestowania bywa „atomizacja przestrzeni”, która przejawia się szczególnie w zarządzaniu przestrzeniami wspólnymi, czego przejawem jest m.in. ogradzanie przestrzeni osiedla lub jego części. Prowadzi to już na etapie projektowym do ograniczenia wielkości przestrzeni publicznej, oraz do dedykowania ich dla konkretnych odbiorców, którzy przejmują równocześnie obowiązek ich utrzymywania.

VII. Podsumowanie

Lokalizacja na terenach podmiejskich zespołów mieszkaniowych wiąże się z wieloma konsekwencjami dla całego układu miejskiego. Suburbanizacja i „rozmywanie się” tradycyjnej przestrzeni miejskiej wpływa bez wątpienia w sposób negatywny na wiele aspektów. Jej konsekwencją są m.in. pogłębianie się chaosu przestrzennego, negatywne konsekwencje ekonomiczne, negatywne skutki społeczne, oraz zagrożenia dla środowiska naturalnego. Nie zmienia to jednak faktu, że w ostatnich latach powstało już wiele tego typu zespołów i należy się spodziewać powstawania kolejnych. Nakazuje to z jednej strony konieczność refleksji nad przeszłością, ale także podjęcie

VI. Influence of forms of the investment processes on the shape of spatial solutions.

Shared feature of the majority of modern investments, which affects the spatial shape of housing complexes under construction, is the way they are financed. In the last thirty years' perspective, two main ways of financing investments can be distinguished: – 1) investments by housing cooperatives, – 2) investments by private entities.

1) The investments of housing cooperatives were particularly distinctive in the period of the first years after the breakthrough of the political system in 1989. Nowadays, their percentage share is decreasing and applies most often to areas where cooperatives already have long-term property rights and rely on compacting existing urban planning systems. One example of a housing cooperative formed on the back of a wave of economic change is the one established in 1993. Housing Cooperative “Przeclaw Zielone Pole”. The most distinctive fact is that the housing cooperative has ceased to carry out new investments since 2010, focusing on the management of the previously created property¹⁵. A comparison of the Zielone Pole housing estate with other housing estates being constructed after 2010 indicates two characteristic features: relatively large size, and consistent implementation of public spaces open to the public¹⁶.

2) In the first two decades of the 21st century, the dominance of investments carried out by developers became visible. There are both business models in which investment entities commission construction work to specialized companies, focusing themselves on management processes, as well as those that combine management and implementation of construction processes. Szczecin's newly emerging real estate market has been dominated by local companies. In the development model, the aim is to sell an apartment and then to manage it commercially¹⁷. The consequence of such a way of investing is the “atomization of space”, which is particularly manifested in the management of common spaces, which is reflected, among others, in the fencing of the space of a housing estate or its parts. During the design stage, this leads to the reduction of the size of the public space and to their designation for specific customers, who at the same time take over the obligation to maintain them.

VII. Summary

Suburban location of housing complexes has many consequences for the whole urban system. The sub-urbanization and ‘blurring’ of traditional urban space undoubtedly has a negative impact on many aspects. Consequences of this are, among others, the deepening of spatial chaos, negative economic effects, negative social effects and threats to the natural environment. However, this does not change the fact that in recent years many such complexes have already been built and we should expect to see more of them. On the one hand, this makes it necessary to re-

flex on the past, but also to try to indicate the directions of future development. In the author's opinion, multifamily residential architecture, mainly due to its concentration, may in comparison with the practice of chaotic single-family solutions, partially eliminate the negative effects of rapid urbanization of suburbs. For more than a century, the development of residential architecture in suburban areas has been founded on the conviction of architects and residents that the recently created concepts will be an alternative that in a way provides more comfortable conditions for everyday life. The “Suburban Arcadia” is to combine the best of the “urban architecture” with the “rural architecture” as a model of Howard's solutions. Outside the utilitarian aspect, it expresses the unwavering contemporary desire for contact with the natural environment. In this context, the “suburban house”, despite its faults and the doubts it evokes, continues to be a field of architectural and urban experiments aimed at broadening the concept of the “city house”.

Od ponad stu lat u podstaw rozwoju architektury mieszkaniowej na terenach podmiejskich leży wiara architektów i mieszkańców, w to że nowopowstałe założenia będą alternatywą, dającej w pewnym sensie dogodniejsze warunki do codziennego życia. „Podmiejska arkadia” wzorem rozwiązań howardowskich łączyć ma to co najlepsze w „architekturze miejskiej” i „architekturze wsi”. Poza aspektem utylitarnym wyraża niestłabnące współczesne pragnienie kontaktu ze środowiskiem naturalnym. W tym kontekście „dom podmiejski”, mimo swych błędów i wątpliwości jaki budzi, pozostaje wciąż polem architektonicznych i urbanistycznych eksperymentów i poszerzania pojęcia „domu miejskiego”.

PRZYPISY

¹ Howardowska koncepcja miasta-ogrodu próbowała łączyć wartości miejskie („town”) i wiejskie („country”). Obserwując współczesne poszukiwania odwołujące się do tej idei, zauważyć można, że pojęcie „country” rozumiane jest szerzej i wyraża raczej pragnienie stworzenia kameralnej, małomiasteczkowej przestrzeni (np. idee Nowego Urbanizmu).

² W warunkach polskich jednym z istotnych czynników napędzających zjawisko rozwoju przedmieść na przełomie XX i XXI w., stało się wchodzenie w czynne życie zawodowe pokolenia wyżu demograficznego osób urodzonych w latach 60., 70. i początkach 80. XX w.

³ Zjawisko istnienia „przedmieść” ma znacznie dłuższy rodowód i w odniesieniu do Szczecina (a także innych miast) związane było m.in. z funkcjonowaniem osiedli, wsi, czy też majątków ziemskich w sąsiedztwie terenów fortyfikacyjnych, których historia sięgała okresu średniowiecza. Jednak rozpoczęcie rozwoju przestrzennego, który nie był ograniczony aspektem obronnym, zredefiniował to pojęcie.

⁴ Dane na podstawie www.stat.gov.pl/statystyka-regionalna/rankingi-statystyczne/miasta-najwieksze-pod-wzglem-powierzchni/ [dostęp 15.05.2019 r.]

⁵ Dane na podstawie <https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/rankingi-statystyczne/miasta-najwieksze-pod-wzglem-liczby-ludnosci/> [dostęp 15.05.2019 r.]

⁶ Innym elementem sprzyjającym suburbanizacji, który wyróżnia aglomerację szczecińską na tle Polski, stało się osiedlanie części byłych mieszkańców na przygranicznych terenach po stronie niemieckiej. W stosunkowo niewielkiej odległości od centrum (20-25 km) możliwy jest zakup zabudowań wiejskich, których cena jest znacznie niższa od podobnych nieruchomości po stronie polskiej.

⁷ W większości przypadków trudno wskazać w zrealizowanych projektach cechy charakterystyczne np. dla lokalnej architektury Pomorza Zachodniego. Równocześnie jednak zauważyć można próby tworzenia architektury o kameralnych przestrzeniach i widoczne są fascynacje i nawiązania do idei Nowego Urbanizmu.

⁸ „Mieszkania na osiedlu Dolina Słońca sprzedawane są w 4 standardach: deweloperskim – mieszkanie do samodzielnego wykończenia, OPTIMUM – mieszkania wykończone z dobrej jakości materiałów (tylko bez wyposażenia kuchni), Happy Home – mieszkanie nowocześnie wykończone (tylko bez wyposażonej kuchni), designerskim – mieszkanie kompleksowo wykończone materiałami wysokiego gatunku, łącznie z zabudową kuchni i sprzętem kuchennym”. [https://www.urbanity.pl/zachodniopomorskie/policki/dobra4/osiedle-dolina-slonca,b2981, dostęp 15.05.2019 r.]

⁹ Folwark Skarbimirzyce znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 10 i jest oddalony około 5 km od granicy polsko-niemieckiej i przejścia granicznego w miejscowości Lubieszyn.

¹⁰ Inwestor podaje, że będą to mieszkania od jedno do czteropokojowych, a elementem charakterystycznym mieszkań będą „ogrody, balkony lub tarasy”. Atrakcją osiedla ma być też stosunkowo niska cena za metr kwadratowy mieszkania, która ma wynosić od 3'200 zł. Według portalu ceny.szybko.pl średnia cena metra kwadratowego w centrum Szczecina w pierwszej połowie 2019 r. wynosi 5'502 zł.

¹¹ Na podstawie „Opisu inwestycji” dostępnej na stronie internetowej „Osiedla przy Folwarku” [http://przyfolwarku.pl/opis_inwestycji, dostęp 15.05.2019 r.]

¹² Gumieńce (Scheune) zostały włączone do Szczecina w 1939 r. w ramach realizacji koncepcji Wielkiego Miasta Szczecina (Großstadt Stettin).

reflect on the past, but also to try to indicate the directions of future development. In the author's opinion, multifamily residential architecture, mainly due to its concentration, may in comparison with the practice of chaotic single-family solutions, partially eliminate the negative effects of rapid urbanization of suburbs. For more than a century, the development of residential architecture in suburban areas has been founded on the conviction of architects and residents that the recently created concepts will be an alternative that in a way provides more comfortable conditions for everyday life. The “Suburban Arcadia” is to combine the best of the “urban architecture” with the “rural architecture” as a model of Howard's solutions. Outside the utilitarian aspect, it expresses the unwavering contemporary desire for contact with the natural environment. In this context, the “suburban house”, despite its faults and the doubts it evokes, continues to be a field of architectural and urban experiments aimed at broadening the concept of the “city house”.

ENDNOTES

¹ Howard's concept of a city-garden tried to combine urban (“town”) values with rural (“country”) values. By analysing contemporary research referring to this idea, one can notice that the term “country” is generally perceived more broadly and expresses rather a desire to create intimate, small-town space (e.g. the ideas of New Urbanism).

² Under the Polish circumstances, one of the significant factors driving the phenomenon of suburban development at the turn of the 20th and 21st centuries has become the start of active professional life of the baby-boom generation of individuals born in the 1960s, 1970s and early 1980s.

³ The phenomenon of the existence of “suburbs” has a much longer pedigree and in the case of Szczecin (and other cities) was closely related to, e.g. the functionality of settlements, villages or land estates in the vicinity of fortifications whose history dates back to the Middle Ages. However, the beginning of spatial development, which was not limited by the defensive aspect, redefined this notion.

⁴ Data on the basis of www.stat.gov.pl/statystyka-regionalna/rankingi-statystyczne/miasta-najwieksze-pod-wzglem-powierzchni/ [access 15.05.2019]

⁵ Data on the basis of <https://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/rankingi-statystyczne/miasta-najwieksze-pod-wzglem-liczby-ludnosci/> [access 15.05.2019]

⁶ Another element conducive to suburbanisation, which distinguishes the Szczecin agglomeration in comparison with other parts of Poland, is the settlement of some former residents on the German side of the borderland. In a relatively short distance from the city centre (20-25 km) it is possible to purchase rural buildings whose price is much lower than similar properties on the Polish side.

⁷ In most cases, it is difficult to indicate in the implemented projects the characteristics of e.g. local architecture of Western Pomerania. However, at the same time, attempts to develop architecture with intimate spaces can be observed, as well as fascinations and references to the idea of New Urbanism.

⁸ “Apartments in the Dolina Słońca housing estate are sold in 4 standard: developer's – a flat to be finished by yourself, OPTIMUM – flats finished with good quality materials (without only kitchen equipment), Happy Home – flat with a modern finish (without only a kitchen), designer's – apartment fully finished with high quality materials, including kitchen and kitchen equipment.”. [https://www.urbanity.pl/zachodniopomorskie/policki/dobra4/osiedle-dolina-slonca,b2981, access 15.05.2019]

⁹ Skarbimirzyce Farmstead is located in the immediate vicinity of national road No. 10 and it is located about 5 km from the Polish-German border and the border crossing in Lubieszyn.

¹⁰ The Investor states that these will be one to four room flats, and the characteristic element of these flats will be “gardens, balconies or terraces”. Another attractive feature of the housing estate is the relatively low price per square meter of flat, which is supposed to start from PLN 3,200. According to the portal ceny.szybko.pl, the average price of a square meter in the centre of Szczecin in the first half of 2019 amounts to PLN 5,502.

¹³ Informacje na temat inwestycji na podstawie [http://www.nowacukrownia.pl/zalozenia-architektoniczne.html], dostęp 15.05.2019 r.].

¹⁴ Na podstawie artykułu autorstwa Marka Rudnickiego zamieszczonego w dniu 3.4.2018 r. na portalu: szczecin.naszmiasto.pl pt. „Stara Cukrownia w Szczecinie. Czy zabytkowe budynki uda się ocalić przed zburzeniem”. W artykule cytowana jest Małgorzata Gwiazdowska (Miejski Konserwator Zabytków w Szczecinie), która mówi: „Na początku lipca budynek fabryki z niewiadomych przyczyn uległ zburzeniu, co stwierdził 11 lipca 2016 r. podczas oględzin budowli nasz pracownik”. [http://szczecin.naszemiasto.pl/artykul/stara-cukrownia-w-szczecinie-czy-zabytkowe-budynki-uda-sie-4592658,artgal,t,id,tm.html, dostęp 15.05.2019 r.].

¹⁵ Na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw Zielone Pole” znajduje się następujący opis jej aktywności: „W latach 1995–2010 na obszarze ponad 8,5 ha Spółdzielnia wybudowała 33 budynki mieszkalne wielorodzinne obejmujące 727 mieszkań i 258 lokali użytkowych w tym 239 garaży o łącznej powierzchni użytkowej ponad 47.000 m². Obecnie spółdzielnia nie prowadzi procesu inwestycyjnego obejmującego budowę nowych lokali mieszkalnych”. [http://www.zielonepole.pl/o-nas/, dostęp 15.05.2019 r.].

¹⁶ Na podkreślenie zasługuje fakt, że pierwsze etapy zabudowy realizowane były w oparciu o elementy prefabrykowane. Zjawisko to występowało w latach 90. XX w. także w innych szczecińskich osiedlach, które realizowane były przy współudziale przedsiębiorstw budowlanych posiadających dostęp do technologii wielkopłytowych. Zjawisko to współcześnie praktycznie zanikło.

¹⁷ Najczęściej występują tu dwa schematy zarządzania: 1) przez dewelopera, który realizował inwestycję, lub 2) przez wspólnotę mieszkaniową, która odłączyła się od dewelopera i zarządza samodzielnie nieruchomością.

LITERATURA

- [1] Bourne L.S., *Reinventing the suburbs : old myth and realities; Contemporary Perspectives of suburbanization*; Progress in Planning; London 1996.
- [2] Broniewicz E. (red), *Gospodarka przestrzeni w warunkach rozwoju zrównoważonego*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2017.
- [3] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki, wybrane zagadnienia*, Politechnika Warszawska, Warszawa 1996.
- [4] *Karta Nowego Urbanizmu*, [https://www.cnu.org/who-we-are/charter-new-urbanism, dostęp 15.05.2019 r.]
- [5] Krier R., *Town Spaces, Contemporary Interpretations in Traditional Urbanism*, Krier – Kohl – Architects, Birkhäuser Verlag, Basel, 2003;
- [6] Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000.
- [7] Ministerstwo Budownictwa, *Polska Przestrzeń. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju*, Warszawa 2007.
- [8] Pawłowska K., *Idea swojskości miasta*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2001.
- [9] Szymski A. Rzeszotarska-Pałka M. Ignaczak-Felińska J. Pawłowski W., *Wież pomorska wczoraj i dziś*, Walkowska Wydawnictwo, Szczecin 2006.
- [10] Wąsewicz M., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego finanse*, Wydawnictwo Uniwersytetu im. Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Lublin 2010.
- [11] Witek W., Nowakowski C., *Gmina Dobra Szczecin – Skrócone studium ruralistyczne do planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy*, Biuro Studiów i Dokumentacji Konserwatorskiej, Szczecin 1994.
- [12] Zimnicka A., Czernik L., *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecina*, maszynopis, Szczecin 2007.

¹¹ Based on the “Investment description” available on the website “Osiedla przy Folwarku” [http://przefolwarku.pl/opis_inwestycji, access 15.05.2019].

¹² Gumieniece (Scheune) were incorporated into Szczecin in 1939 as part of the implementation of the concept of the Great City of Szczecin (Großstadt Stettin).

¹³ Information on investments based on [http://www.nowacukrownia.pl/zalozenia-architektoniczne.html, access 15.05.2019].

¹⁴ Based on an article by Marek Rudnicki published on 3.4.2018 on the portal: szczecin.naszmiasto.pl titled “Old Sugar Factory in Szczecin. Can historic buildings be saved from demolition?”. The article quotes Małgorzata Gwiazdowska (City Conservator of Historical Monuments in Szczecin), she says: “At the beginning of July, the factory building was demolished for unknown reasons, as stated on July 11, 2016 during an inspection of the building by our employee”. [http://szczecin.naszemiasto.pl/artykul/stara-cukrownia-w-szczecinie-czy-zabytkowe-budynki-uda-sie-4592658,artgal,t,id,tm.html, access 15.05.2019 r.].

¹⁵ The website of the “Przeclaw Zielone Pole” Housing Cooperative contains the following description of its activity: “In the years 1995-2010, the Housing Cooperative built 33 multi-family residential buildings comprising 727 flats and 258 commercial premises, including 239 garages with a total usable area of over 47,000 m² over an area of 8.5 hectares. At present, the cooperative is not conducting any investment process involving the construction of new residential units.” [http://www.zielonepole.pl/o-nas/, access 15.05.2019].

¹⁶ It is worth emphasizing that the first stages of development were carried out based on prefabricated elements. This phenomenon occurred in the 90s of the 20th century also in other Szczecin’s housing estates, which were realized in cooperation with construction companies with access to large plate technologies. Nowadays, this phenomenon has practically disappeared.

¹⁷ Two most common management models are the following: 1) by the developer who carried out the project, or 2) by a housing community that has separated from the developer and manages the property itself.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Bourne L.S., *Reinventing the suburbs : old myth and realities; Contemporary Perspectives of suburbanization*; Progress in Planning; London 1996.
- [2] Broniewicz E. (red), *Gospodarka przestrzeni w warunkach rozwoju zrównoważonego*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2017.
- [3] Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki, wybrane zagadnienia*, Politechnika Warszawska, Warszawa 1996.
- [4] *Karta Nowego Urbanizmu*, [https://www.cnu.org/who-we-are/charter-new-urbanism, dostęp 15.05.2019 r.]
- [5] Krier R., *Town Spaces, Contemporary Interpretations in Traditional Urbanism*, Krier – Kohl – Architects, Birkhäuser Verlag, Basel, 2003;
- [6] Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000.
- [7] Ministerstwo Budownictwa, *Polska Przestrzeń. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju*, Warszawa 2007.
- [8] Pawłowska K., *Idea swojskości miasta*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2001.
- [9] Szymski A. Rzeszotarska-Pałka M. Ignaczak-Felińska J. Pawłowski W., *Wież pomorska wczoraj i dziś*, Walkowska Wydawnictwo, Szczecin 2006.
- [10] Wąsewicz M., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego finanse*, Wydawnictwo Uniwersytetu im. Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Lublin 2010.
- [11] Witek W., Nowakowski C., *Gmina Dobra Szczecin – Skrócone studium ruralistyczne do planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy*, Biuro Studiów i Dokumentacji Konserwatorskiej, Szczecin 1994.
- [12] Zimnicka A., Czernik L., *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecina*, maszynopis, Szczecin 2007.