



DOI: 10.21005/pif.2020.42.C-05

SELECTED PROBLEMS OF HOUSING COMPLEXES FROM THE TURN OF THE 20TH AND 21ST CENTURY, INCLUDING FUNCTIONAL AND SPATIAL UNIFORMITY

WYBRANE PROBLEMY ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH Z PRZEŁOMU XX I XXI WIEKU, W TYM UNIFORMIZACJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Marek Ostrowski

mgr inż. arch.

Author's Orcid number: 0000-0001-9820-7613

Alicja Świtalska

mgr inż. arch.

Author's Orcid number: 0000-0002-0790-2563

West Pomeranian University of Technology in Szczecin
Faculty of Civil Engineering and Architecture
Department of Architectural Design

ABSTRACT

Unlike previous years, the changes that took place in housing complexes at the beginning of the 21st century include functional and spatial unification and an excessive increase in road traffic. Another problem is the lack of publicly available recreational areas and access to services in the immediate vicinity. After analyzing many housing complexes, those on the outskirts and suburban area were selected for research.

Key words: building complexes, suburban areas, suburbanisation, unification.

STRESZCZENIE

Zmiany jakie zachodzą w zespołach mieszkaniowych na początku XXI wieku w odróżnieniu od lat wcześniejszych, to w szczególności unifikacja funkcjonalno-przestrzenna oraz nadmierny wzrost ruchu kołowego. Problemem jest również brak ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i dostępu do usług w znajdujących się w najbliższym otoczeniu. Po analizie wielu zespołów zabudowy mieszkaniowej, do badań wybrano te, które znajdują się na obrzeżach i strefie podmiejskiej.

Słowa kluczowe: suburbanizacja, tereny podmiejskie, unifikacja, zabudowa mieszkaniowa.

1. INTRODUCTION

In Szczecin, we have been able to observe a dynamic urbanisation process over the past several decades, which particularly applies to its suburban areas. Numerous projects involving the construction of housing complexes located in the vicinity of the city centre, particularly in areas that were previously developed only to a small degree, are also clearly observable. This article is aimed at determining the dominant trends in the design of contemporary housing complexes on the example of selected projects located in Szczecin and its suburban area.

Housing architecture determines the structure and aesthetic of contemporary urban development. The spatial layouts of the housing estates from the period of the People's Republic of Poland, as well as projects dated to the period of the dynamic quantitative growth of housing developments after 1989, are what shapes the urban tissue and image of contemporary Szczecin. Over the past two decades, it has been possible to observe a spatial dominance of multi- and single-family housing complexes, both within the city and in its surrounding municipalities. These dynamic city-genic processes have been observed in the form of the progressing suburbanisation of the areas surrounding cities. The current development of Szczecin and its suburbs, along with the accompanying construction of new housing complexes, can be described as *sudden and spontaneous*. As Lorens (2014) has noted: Contemporary cities grow and spread into the nearby suburban areas - territories that were previously undeveloped or were developed only to a small degree, with their spatial form not being fully predictable. Over the past three decades, housing *architecture has been undergoing constant change, both in the planning sphere and in the aesthetic and qualitative layers of architecture*.

Local spatial development plans ensure that spatial order is maintained, yet development is also possible by acquiring planning permits, which has a negative impact on space (Czekiel-Świtalska, 2013). However, there are areas in Szczecin and its surrounding municipalities that are still not fully covered by them, while the plans drafted for individual projects are fragmentary. As a result of a lack of cohesive housing area development strategies, the buildings that are built are largely the result of market plays by real estate developers, with the resultant housing complexes failing to create a network of mutually-connected and complementary elements of urban tissue. The imperfection of the broader vision of the spatial cohesion of the city results in the shaping of functionally homogenous housing areas.

We observe dynamic urban tissue transformation processes in Szczecin and in its suburban areas. The spread of urban sprawl is changing the relationships between the city and its surroundings, with the main factor responsible for inducing this process being the intensive development of vehicular circulation (Czernik, Zimnicka, 2007). The processes that started in the United States of America in the 1960s, which resulted in the dynamic spread of suburban areas through their mass development, can currently be observed in the majority of Polish cities. These phenomena often take on the *caricatural* form of housing complexes and districts composed of functionally and visually homogenous buildings. The greatest problem associated with this widespread *uniformisation* is the emergence of monofunctional housing complexes, which are typically enhanced with supplementary functions only to a rudimentary degree. We can often observe aesthetic and compositional uniformisation, which results in the construction of building complexes based on a repeatable grid of streets that are tightly surrounded by almost identical buildings. As Bradecki and Twardoch (2013) have pointed out: *The majority of contemporary Polish housing projects are either single buildings or small complexes without social infrastructure. It appears that the main objective of the design of residential buildings is to obtain the highest possible number of apartments and, sometimes, a commercially attractive facade style. The matter of the quality of life within the housing complex often loses to economic gain*.

The housing complexes that are built, both those located in the close proximity of the city centre and those on its outskirts and even further away, affect the overall image of the Szczecin agglomeration. The mutual relationships between neighbouring housing complexes, the buildings that comprise them and site development all define their quality and functionality. Harmonious and diverse architecture, supplemented with accompanying functions, should be the dominant value and constitute a well-design and thought out "background" for the various activities of its users. In the re-

search work, building complexes from Szczecin and the surrounding area were analyzed. They are presented in figure 1.

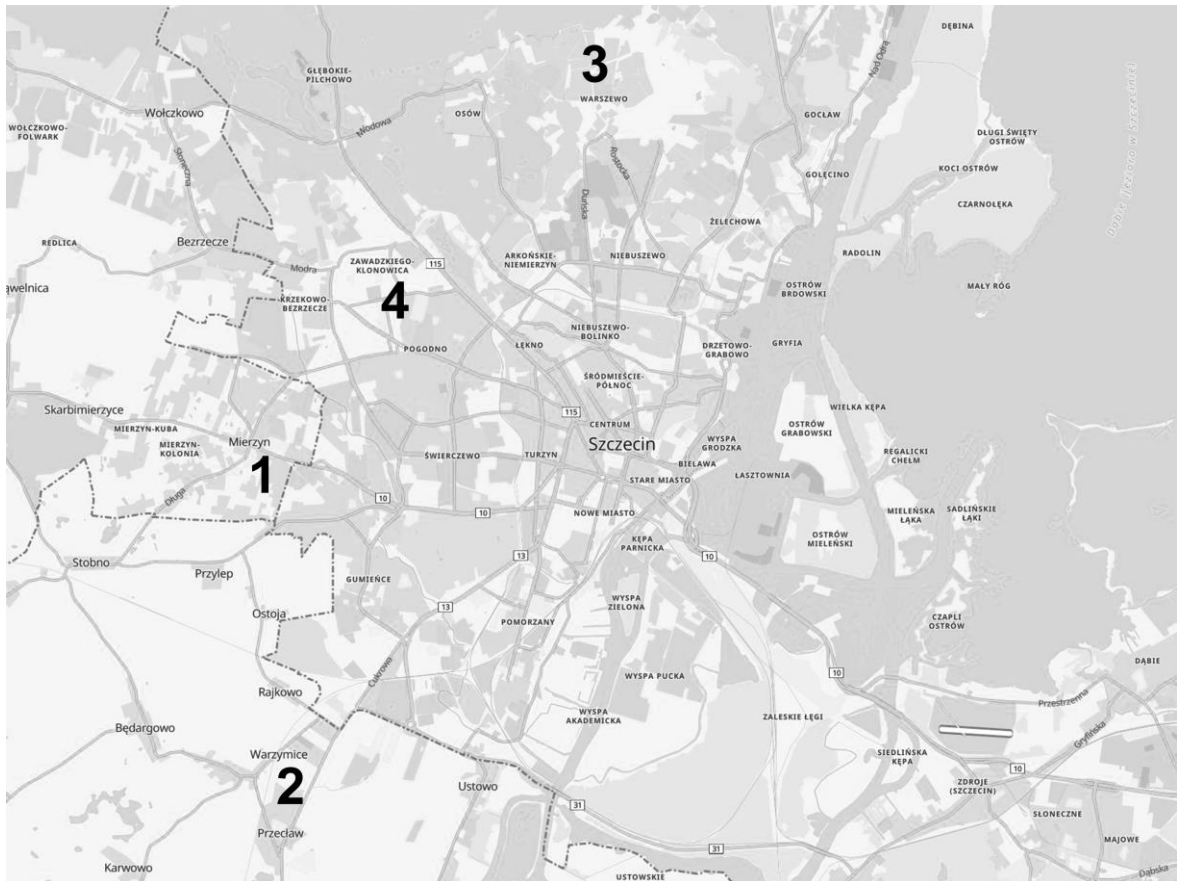


Fig. 1. Location of researched housing complexes: 1. Mierzyn, Genewska street, 2. Warzymice / Przeclaw, 3. Warszewo, Podbórzeńska Street, 4. Szczecin, Magnolia Park. Source: geoportal360.pl (2020)

Ryc. 1. Lokalizacja badanych zespołów mieszkaniowych: 1. Mierzyn, ul. Genewska, 2. Warzymice / Przeclaw, 3. Warszewo, ul. Podbórzeńska, 4. Szczecin, Magnolia Park. Źródło: geoportal360.pl (2020)

2. LITERATURE REVIEW

Two main trends can be pointed in the literature covering housing and its associated subjects prior to and after the political transformation in Poland. The first trend is comprised of studies conducted on housing complexes that were built during the period of real socialism, involving analyses of their structures and programme in relation to the needs of contemporary residents. The studies associated with the architecture and urban layout of housing estates also discuss broader themes, including socio-economic problems, as well as those that border on sociology (Gronostajska, 2007). Studies that directly focus on the building complexes within Szczecin are conducted by, among others, Grzegorz Wojtkun. He analyses essential elements of housing estates located in Szczecin in the 1970's, 80s and 90s in his work, assessing the correctness of their functioning in the present day (Wojtkun, 2004).

A separate group is formed by publications that focus on housing built after 1989. Studies that pertain to new trends in Polish housing architecture and analyses of the impact of changing resident needs on its form cover a broad spectrum of problems from the fields of spatial planning, anthro-

pology, architecture, environmental psychology and sociology. In the literature we can also find numerous publications that discuss the problem of the design of contemporary housing complexes (Bradecki, Twardoch, 2013), which also focus on the aspect of broadly understood sustainable development and efforts that are necessary to implement sustainable solutions (Baranowski, 1998; Schneider-Skalska, 2012). Publications that describe housing environment quality assessment methods, the shaping of community life, safety and housing comfort also form a sizeable group (Niezabitowska, Masły, 2007; Czyński, 2006). One example of an extensive and multi-threaded outlook on the subject of housing are the conference proceedings of the "Habitat" conference series, hosted by the Faculty of Architecture of the Wrocław University of Technology. The items published after 2000 are a particularly important addition to the discussion on the state of contemporary housing architecture (Bać, 2011). Ewa Stachura's (2009) publication is an attempt at presenting a holistic outlook on housing issues after 1989, including a comprehensive analysis of changes that took place over the past several years, both in the functional and spatial layers and in the very concept of the housing estate itself in terms of user needs. Other examples of publications that pertain to Szczecin and its vicinity include the work of Lechosław Czernik and Agnieszka Zimnicka (2007). These authors made an attempt at diagnosing the causes of the ongoing transformation of suburban areas, paying particular attention to transformations in the spatial development of the rural areas that surround Szczecin. The design of the housing environment also has a prominent presence in the literature on the sociology of the city, particularly in publications concerning social phenomena that accompany architecture (Jałowiecki, Szczepański, 2010; Bańka, 2003). Maciej Kowalewski's (2010; 2012) publications are also notable here, as they refer to the social environment and the housing quality experienced by the residents of Szczecin's social housing complexes.

3. THE DEVELOPMENT OF HOUSING AREAS

Elements that affect the development dynamic of contemporary city suburbs include the changing material status of society and its lifestyle. The accompanying desire or need to change one's place of residence and the still largely unsatisfied housing demand in Poland result in a constant, high number of new housing projects in the country. The citizens of cities, especially of the city center, move to suburban areas, motivated by a desire to realize their dreams of their own house located in the idyllic landscape of a suburban *village*. Economic factors play a significant role in this local migration. Due to lower land prices and construction costs, houses or apartments in the suburbs are demonstrably cheaper to purchase when compared to dwellings that are similar in terms of floor area and are located in the city centre or its immediate vicinity. This causes persons with lower capital to opt for apartments and houses built in peripheral areas, while people of higher economic status move from suburban areas to city centres or their vicinity (information collected through interviews with the residents of Szczecin and its surrounding areas).

Real estate development companies entice future residents with a vision of moving into a quiet, safe and calm suburb, convincing them to choose complexes that are *idyllic* in name only. *The development of new housing architecture must correspond to the needs of residents and not those of real estate developers. Through the rapid development of housing, caused by high demand, its construction is more and more often based on the maximum exploitation of land for development* (Czekiel-Świtalska, Świtalska, 2007). The progressing settlement of suburban areas results in uncontrolled urban sprawl, as well as its scattering, followed by the disappearance of open areas (Bradecki, Twardoch, 2013). Newly built housing complexes are accompanied by problems that are characteristic of crowded city centres which residents often seek to escape from. The lack of comfortable access, a disproportionately small amount of parking spaces relative to actual demand or the clearly perceivable insufficiency in the quantity and quality of accompanying functions are the main problems of contemporary suburbs.

Another clearly observable problem is the shortage of generally accessible recreation areas and non-essential services located in the vicinity of new housing complexes. One symptom of progressing suburbanisation is the excessively "rational" use of space and the creation of densely developed, unified and monofunctional development. This form of shaping the spaces of suburban housing districts induces the necessity to change one's lifestyle, which is currently largely based on

using individual modes of transport caused by the long distances between one's place of residence and places of work, study or commercial areas. Furthermore, as Januszewski (2011) has pointed out: *the process of urban sprawl also leads to the disappearance of the natural landscape, effectively leading to the decay of rural areas*. The accumulation of the effects of the process presented above results in the lower attractiveness of newly-built housing areas, confining the activity of their residents to the space of housing complexes and leading to a lack of place-based identity.

4. UNIFORMISATION

The problem of functional and spatial uniformisation applies to both single- and multi-family development. When referred to housing complexes, the repeating of urban composition and architectural solutions can, in extreme cases, result in repetitive development devoid of character and individuality stretching as far as the eye can see (Fig. 2). *Ease of orientation within space and the recognisability of one's own place of residence induces a sense of safety. (...) Monotonous development and its chaotic and repeatable character induce anxiety* (Czekiel-Świtalska, 2005). However, in most cases, the uniformity of architectural form and the similar aesthetic of design solutions brings about a positive effect. Particularly when studied on the scale of small single-family housing complexes, the similarity of site development elements, the similar size or repeating elements of architectural composition can harmonise development, introducing spatial order and a sensation of visual cohesion. The aesthetic unification of single-family development is eased by the individual site development solutions of front and back yards, as well as its accompanying rich and diverse greenery programme.



Fig. 2. Mierzyn, Poland. Single-family housing development at Genewska Street. Source: Fot. Marek Ostrowski (2016)
Ryc. 2. Mierzyn, Polska. Zespół domów jednorodzinnych na ulicy Genewskiej. Źródło: Fot. Marek Ostrowski (2016)

The problem of *monotony* appears on a greater scale in situations where urban composition schemes are multiplied and simplified to a significant degree, while accompanied by a lack of shared public areas, accents, urban landmarks and visual openings. In the case of single-family housing complexes, aesthetic uniformisation is typically accompanied by monofunctionality. However, in their case, this problem is not as severe as in that of multi-family complexes and is largely the result of the character of the layout of the single-family housing development itself. New di-

stricts of single-family houses are typically built by either independent or individual developers and are composed of independent development complexes, which causes their buildings to differ in terms of architecture while being similar in scale, introducing a harmonious diversity.

In the case of multi-family housing developments, uniformisation starts to be problematic already at the architectural scale. The repetitiveness of design solutions and the lack of individual form and aesthetic of housing units result in visual monotony and in extreme cases cause disorientation within the space of the housing estate. However, the main problem of the contemporary suburban *housing estate* is its functional and spatial uniformisation, which leads to the construction of homogenous, strictly residential development complexes. This situation is encountered both within individual and sometimes even several neighbouring housing complexes. The cases of newly-built development complexes that have been observed, particularly those located in Szczecin's suburban districts, provoke the concern that this process will probably not slow down in the foreseeable future and that dynamic suburbanisation or even exurbanisation (so-called urban sprawl) will still affect most Polish cities (Springer, 2011).

5. UNIFIED HOUSING COMPLEXES IN SZCZECIN AND ITS SURROUNDING AREA

Examples of processes involving the development of peripheral urban areas include housing complexes built in the various localities around Szczecin, such as Przeclaw, Warzymice or Mierzyn. The beginnings of the urbanisation of these presently urban areas reach back to the 1990s. It is during this period that large-scale development of Szczecin's peripheral areas began, with the then-newly-built complexes advertised as providing *living close to nature* and *an escape from the noise of the city*. Over time, the growing urbanisation of suburban areas and the clearly felt lack of municipal and social infrastructure projects, in addition to a dearth of accompanying functions, led to growing inconveniences. There is a clearly felt shortage of service-related functions in the aforementioned locations, resulting in increased vehicular traffic, while the amount of public and recreational areas, deemed inadequate to resident needs, leads to these districts becoming commuter towns. This results in the stunting and disappearance of community life, leading to a drop in the residents' quality of life and feeling of safety. Another problem associated with these development complexes is associated with their *insular* character—the establishment of gated communities, as well as the later fencing off and separation of existing areas (Gądecki, 2009). Furthermore, newly-built complexes are characterised by limiting functional and spatial solutions only to their site, being left without a broader vision of the formation of mutual linkages that would create cohesive, multi-functional urban tissue—they become urban islands, detached from the structure of the wider neighbourhood and the district.

5.1. Przeclaw and Warzymice

Przeclaw is a rather large housing complex and is located to the south of Szczecin. It is a layout that is interesting in terms of its urban design, with a visible composition. However, the architecture of its housing development is unified, with the same buildings in its urban interiors, sometimes differing only in terms of colour (Fig. 3).

In Warzymice, in its section located near national road 13, a housing complex has been built, featuring a monotonous urban layout with an uninteresting scheme (Fig. 4a, 4b). Its land division is based on a grid of plots, which feature the maximum use of land for housing development. The buildings, as in the previous case, are unified. Even though the architecture itself can be positively rated, the repetition of the same buildings over and over does the space no favour and is not conducive to inducing the feeling of safe passage, as it is not possible to clearly identify one's own building. A gated community is located here (Fig. 5), which features buildings with identical or very similar architecture. The entire complex lacks generally accessible spaces developed so as to facilitate recreation and resident integration.



Fig. 3. Przecław, Poland. Housing buildings with a limited number of parking spaces. Source: Alicja Świtalska (2005)

Ryc. 3. Przecław, Polska. Zabudowa mieszkaniowa z ograniczoną liczbą miejsc parkingowych. Źródło: Alicja Świtalska (2005)



Fig. 4a. Warzymice, Poland. Development complexes at Śliwkowa Street; as seen in 2004. Source: Google Earth (2019)

Ryc. 4a. Warzymice, Polska. Zespół zabudowy na ulicy Śliwkowej; wygląd z 2004. Źródło: Google Earth (2019)



Fig. 4b. Warzymice, Poland. Development complexes at Śliwkowa Street; as seen in 2017. Source: Google Earth (2019)

Ryc. 4a. Warzymice, Polska. Zespół zabudowy na ulicy Śliwkowej; wygląd z 2017. Źródło: Google Earth (2019)

5.2. Warszewo

Areas in closer proximity to the city centre can also be observed to undergo a process of dynamic and intensive urbanisation. One example of this is the progressive development of northern Szczecin, including the district of Warszewo, located close to the city centre. Around a dozen extensive housing complexes have been built in the area outlined by the southern side of this once *rural* district, encompassing its main arterials: Duńska, Szczecińska and Podbórzeńska Street, extending to Ueckermünde Heath, which is the northern border of the area. Despite their close proximity to the city centre, these newly-built "housing estates" are affected by all the inconveniences typically associated with suburbs, which are further compounded by the uniform character of their development. The repetitiveness of spatial and functional solutions appears to be a clear problem, in addition to visual monotony or, conversely, the obtrusive diversity of development in relation to its scale and architectural solutions. The accompanying atomisation of individual development complexes results in a growing spatial disorientation, causing residents to have problems with identifying with their surroundings (Gronostajska, Rorkowska, 2011).

Functional and spatial uniformisation is often accompanied by the problem of excessive development densification, which leads to the placement of buildings too close to each other. This leads to violating natural proxemic borders, with newly-built development inducing feelings of residing in claustrophobic spaces. This results in a considerable lowering of perceived safety, comfort and

intimacy within one's place of residence (Hall, 2003; Newman, 1996). One example of this state of affairs are the development complexes that are built at Podbórzeńska Street in Szczecin (Fig. 6).



Fig. 5. Warzymice, Poland. Enclosed community composed of multi-family buildings. Source: Alicja Świtalska (2011)
Ryc. 5. Warzymice, Polska. Osiedle zamknięte złożone z zabudowy wielorodzinnej. Źródło: Alicja Świtalska (2011)



Fig 6. Szczecin, Poland. Development complexes at Podbórzeńska Street; as seen in 2019. Source: Google Earth (2019)
Ryc. 6. Szczecin, Polska. Zespół zabudowy przy ulicy Podbórzeńskiej; wygląd z 2019 Źródło: Google Earth (2019)

This once-cameral district of single-family houses located in the immediate vicinity of the heath has been "cut off" from the city by an extensive multi-family development complex. The similar size of the newly-built development, often with a rich programme of greenery and visually attractive architectural form, stands in opposition to "simplified" functional and spatial solutions. The inefficient vehicular circulation grid and the insufficient number of parking spaces, which is inadequate to the needs and scale of the growing housing complex, can clearly be felt there (Fig. 7). Furthermore, a lack of accompanying projects in the form of education facilities, service-related functions and pu-

blic spaces cause this fragment of the city to be a space that is decidedly functionally homogenous. On the urban scale, we can clearly see the schematic repetition of the layout of buildings, while the predominant, housing-focused functional programme of the district leads to its detachment from the structure of the city. Despite the proximity of extensive green and recreational areas, as well as nearby housing areas, the northern part of Szczecin is starting to resemble a commuter district in character.



Fig. 7. Szczecin, Poland. Development complexes at Podbórzeńska Street. Source: Marek Ostrowski (2017)
Ryc. 7. Szczecin, Polska. Zespół zabudowy przy ulicy Podbórzeńskiej. Źródło: Marek Ostrowski (2017)



Fig. 8. Szczecin, Poland. The Magnolia Park housing complex. Source: Marek Ostrowski (2018)
Ryc. 8. Szczecin, Polska. Zespół zabudowy Magnolia Park. Źródło: Marek Ostrowski (2018)

Repetitiveness in design solutions is sometimes unavoidable, particularly in situations where economic factors are the highest priority. It appears essential to unify the scale, form and aesthetic of development that is meant to shape spatial order, particularly when new buildings are developed in an extant urban context. Easier access to essential and non-essential services is an indisputable advantage of the housing complexes located closer to the centre of Szczecin, in areas that are largely developed.

5.3. The Magnolia Park

One distinct example of uniform housing development with a cohesive and legible character is the housing complex located at the intersection of Wernyhory and Klonowica streets in Szczecin. This complex of four-storey buildings that was built in the years 2006–2008 features references in scale to the pre-war frontage buildings of Janickiego Street that are located to its east (Fig. 8). It stands in a kind of opposition to the nearby thirteen-storey buildings of the Zawadzkiego–Klonowica housing estate. The apparent monotony of the massings, which are similar in scale and feature repeating architectural solutions, has been harmoniously divided through the simple detail and subtle tectonics of their architectural form. Despite the considerable scale of the entire layout of the housing complex, its buildings blend well with the surrounding environment. Due to being elevated above ground level by one carpark storey, its authors have managed to create a complex of buildings that has a harmonious, intimate landscape.

Magnolia Park's indisputable asset is its interior space. Designed solely for pedestrian users, with limited access from people from outside, it does not feature any clear architectural barriers, constituting a supplementation of compact, peripheral urban block development. The internal space, with numerous plants, adjoins private frontal gardens, creating a garden layout that is friendly to its residents and clearly realises its intended vision of an integrating space. The aesthetic uniformity of the entire complex is not perceived as negative, and the assignation of the ground-floor spaces for services coupled with the presence of essential and non-essential services in the complex's immediate vicinity make it an example of a successful contemporary housing complex design. The goal of this complex is to diversify function and create a "simple", harmonious urban development with a scale that is adapted to its users.

6. SUMMARY

The example of Szczecin and its nearby localities is not an isolated case. The lack of cohesion between local plans appears to be clearly visible, resulting in the uncontrolled, chaotic expansion of urban and suburban development complexes, which are detached from one another. The economic interest of real estate development companies appears to matter the most, while the provisions of the municipality's spatial development conditions and directions study (which define its overall spatial development) are sidestepped by issuing planning permits, on which new development is based on. This leads to a weakening of the pro-social development of cities. Disappearing city-genic forms of use and the lack of new functions cause the emergence of monofunctional areas, with a street grid and a vestigial amount of public spaces that are both unfriendly and do not encourage people to spend time in them.

The growing problems associated with circulation and the inconvenience caused by the lack of public areas and accompanying functions will lead to an evolution of housing areas, provoking residents to either introduce solutions that will improve the quality of space on their own, or to "abandon" their places of residence. Grass-roots initiatives by the users of individual housing complexes meant to improve their living conditions within their own housing complex appear to be more probable. However, this can result in greater atomisation and the intensification of conflicts between neighbours, which arise from, among other things, the *taking over* of areas previously treated as common spaces.

It is impossible to reliably foresee the direction in which the concept of the *housing complex* will develop in the future, particularly in Polish conditions. As Seruga (2015, p. 31) has pointed out,

A characteristic feature of the contemporary residential architecture of the 21st century are still experiments and the search of new forms of residence. They pertain to the housing architecture itself, as well as innovative shaping of residential complexes in their relation towards nature and the surrounding area. Man and man's needs – this is always a priority. The functional and spatial creation merely creates a spatial framework for the life of residents and for securing interpersonal contacts and exposing shared values of individual locations. An important role that decides about the spatial form and artistic expression of a sustainable residential complex which is a subject of an architectural and urban design is played by the concept assumed.

7. CONCLUSIONS

Based on urban and architectural analyses, it can be concluded that many of the housing complexes that were built around the start of the twenty-first century in Szczecin and its surrounding area feature unified architecture. This is not conducive to being able to identify one's own residential building. It also does little to make a space attractive. The investigated housing complexes demonstrate that despite the unification of architecture, well-designed site development can constitute a positive example. Without a doubt, new housing complexes should be designed in a more individual manner in terms of their architectural design and their urban layouts should form an interesting composition.

WSPÓŁCZESNA ARCHITEKTURA MIESZKANIOWA – PROBLEM UNIFORMIZACJI FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

1. WSTĘP

W okresie ostatnich kilkudziesięciu lat obserwowany jest dynamiczny proces urbanizacji w szczególności podmiejskich dzielnic Szczecina. Wyraźnie dostrzegalne są również liczne realizacje zespołów mieszkaniowych w niedalekim sąsiedztwie centrum miasta, szczególnie na terenach dotychczas zabudowanych w niewielkim stopniu. Artykuł ma na celu uchwycenie kierunków dominujących w projektowaniu współczesnych zespołów mieszkaniowych na przykładzie wybranych realizacji z obszaru Szczecina i jego okolic podmiejskich.

Architektura mieszkaniowa determinuje strukturę i estetykę współczesnej, miejskiej zabudowy. Założenia przestrzenne osiedli okresu PRL'u, jak również realizacje okresu intensywnego wzrostu ilościowego zabudowy mieszkaniowej po roku 1989, kształtują tkankę urbanistyczną i obraz dzisiejszego Szczecina. W okresie ostatnich kilkunastu lat na obszarze miasta oraz na terenach gmin ościennych, wyraźnie dostrzegalna jest przestrzenna dominacja powstających zespołów zabudowy jedno i wielorodzinnej. Te dynamiczne procesy miastotwórcze obserwowane są szczególnie w postępującej suburbanizacji obszarów podmiejskich. Obecny rozwój Szczecina i jego przedmieść oraz towarzyszące temu powstawanie nowych zespołów mieszkaniowych można opisać

jako *nagły i spontaniczny*. Jak zauważa Lorens: *współczesne miasta rozrastają się i rozlewają na pobliskie obszary podmiejskie – tereny dotychczas niezurbanizowane lub zabudowane jedynie w niewielkim stopniu, a ich forma przestrzenna jest nie do końca przewidywalna* (Lorens 2014). Na przestrzeni ostatnich trzech dekad architektura mieszkaniowa podlega nieustannej zmianie, zarówno w sferze planistycznej jak również w warstwie estetycznej i jakościowej powstającej architektury

Utrzymanie ładu przestrzennego zapewniają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, natomiast budowa jest możliwa również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, co jest niekorzystne dla przestrzeni. (Czekiel-Świtalska, 2013). Jednak obszary Szczecina, jak również tereny gmin ościennych, są nimi objęte nadal w niepełnym stopniu, a plany opracowywane na potrzeby pojedynczych inwestycji są fragmentaryczne. Skutkiem braku spójnych strategii rozwoju obszarów mieszkaniowych, powstająca zabudowa jest w znacznym stopniu efektem gry rynkowej deweloperów, a powstające zespoły mieszkaniowe nie tworzą sieci wzajemnie połączonych i dopełniających się elementów tkanki urbanistycznej. Niedoskonałość szerszej wizji spójności przestrzennej miasta, skutkuje kształtowaniem homogenicznych funkcjonalnie obszarów mieszkaniowych.

Na obszarze Szczecina i w jego strefach podmiejskich obserwujemy dynamiczne procesy transformacji tkanki urbanistycznej. Rozprzestrzenianie się struktury miasta (urban-sprawl) zmienia relacje miasto - otoczenie, a głównym czynnikiem implikującym ten proces jest intensywny rozwój komunikacji samochodowej (Czernik, Zimnicka 2007). Procesy zapoczątkowane w Stanach Zjednoczonych w lat 60-tych ubiegłego wieku, których skutkiem był dynamiczny rozwój przedmieść przez masową ich zabudowę, obserwujemy obecnie w większości polskich miast. Zjawiska te często przybierają *karykaturalną* postać osiedli i dzielnic złożonych ze zbliżonych funkcjonalnie i wizualnie budynków. Największym problemem tej powszechnej *uniformizacji* jest powstawanie monofunkcyjnych zespołów zabudowy mieszkaniowej, w większości przypadków wzbogaconych o funkcje je obsługujące jedynie szczątkowo. Często obserwujemy również uniformizacją estetyczną i kompozycyjną, w efekcie której realizowane są zespoły zabudowy oparte na powtarzalnej siatce ulic, szczelnie obudowanych bliźniaczo podobnymi budynkami. Jak zauważają Bradecki i Twardoch: *Przeważająca liczba współczesnych polskich realizacji mieszkaniowych to pojedyncze obiekty lub niewielkie zespoły bez infrastruktury społecznej. Wydaje się, że przy projektowaniu obiektów mieszkaniowych nadrzędnym celem jest uzyskanie największego wskaźnika liczby mieszkań oraz ewentualnie atrakcyjna komercyjnie stylistyka elewacji. Kwestia jakości życia w zespole mieszkaniowym często przegrywa z ekonomią* (Bradecki, Twardoch 2013).

Powstające zespoły zabudowy mieszkaniowej, zarówno te zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, jak i te położone na jego obrzeżach lub poza nimi, wpływają na całościowy obraz aglomeracji szczecińskiej. Wzajemne relacje sąsiadujących zespołów mieszkaniowych, składających się nań budynków oraz zagospodarowania terenu, decydują o ich jakości i funkcjonalności. Harmonijna i zróżnicowana architektura, uzupełniona o funkcje towarzyszące, powinny być wartością nadrzędną i stanowić dobrze zaprojektowane i przemyślane *tło* dla różnorodnych aktywności jej użytkowników. W pracy badawczej przeanalizowane zostały zespoły zabudowy ze Szczecina i okolic, przedstawione na ilustracji nr 1.

2. STAN BADAŃ

W literaturze obejmującej zagadnienia związane z mieszkalnictwem przed i po okresie transformacji ustrojowej w Polsce można wskazać dwa główne nurty. Pierwszy z nich to badania prowadzone nad zespołami mieszkaniowymi realizowanymi w okresie realnego socjalizmu oraz analiza ich struktur i programu w odniesieniu do potrzeb współczesnych mieszkańców. Badania związane z architekturą i urbanistyką osiedli mieszkaniowych poruszają również szerszą tematykę obejmującą zagadnienia społeczno-ekonomiczne oraz z pogranicza socjologii (Gronostajska 2007). Prace bezpośrednio poświęcone zespołom zabudowy na obszarze Szczecina prowadzone są np. przez Grzegorza Wojtkuna. Autor analizuje w swoich pracach istotne cechy osiedli mieszkaniowych zrealizowanych na terenie Szczecina w latach 70., 80. i 90. XX wieku oraz dokonuje oceny poprawności ich funkcjonowania w chwili obecnej (Wojtkun 2003).

Osobną grupę stanowią publikacje poświęcone budownictwu mieszkaniowemu po roku 1989. Badania odnoszące się do nowych trendów w polskiej architekturze mieszkaniowej oraz analizy wpływu zmieniających się potrzeb mieszkańców na jej kształt obejmują szerokie spektrum zagadnień z zakresu planowania przestrzennego, antropologii, architektury, psychologii środowiskowej i socjologii. W literaturze znajdujemy liczne publikacje podejmujące problematykę kształtowania współczesnych zespołów mieszkaniowych (Bradecki, Twardoch 2013), również w aspekcie szeroko pojętego zrównoważonego rozwoju oraz działań koniecznych do wdrożenia rozwiązań zrównoważonych (Baranowski 1998, Shneider-Skalska 2012). Liczną grupę stanowią również publikacje opisujące metody oceny jakości środowiska mieszkaniowego, kształtowania życia wspólnotowego, bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania (Niezabitowska, Mały; Czyński 2006). Przykładem rozległego i wielowątkowego spojrzenia na tematykę mieszkalnictwa są publikacje podsumowujące międzynarodowe konferencje naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej *Habitat*. Szczególnie pozycje wydane po roku 2000 stanowią istotny głos w dyskusji o kondycji współczesnej architektury mieszkaniowej. (Bać 2003, 2006, 2010, 2012). Próbą całościowego ujęcia zagadnień związanych z problematyką mieszkalnictwa po roku 1989 jest publikacja Ewy Stachury obejmująca kompleksową analizę zmian jakie zaszły na przestrzeni ostatnich lat, zarówno w warstwie funkcjonalno – przestrzennej jak i w samej koncepcji osiedla mieszkaniowego w odniesieniu do potrzeb użytkowników (Stachura 2009). Ponadto jako przykład publikacji odnoszący się do obszaru Szczecina i jego okolic należy przywołać pracę Lechosława Czernika i Agnieszki Zimnickiej. Autorzy podjęli próbę zdiagnozowania przyczyn postępującej transformacji obszarów podmiejskich, w szczególności analizując przemiany w rozwoju przestrzennym wsi w otoczeniu miasta Szczecin (Czernik, Zimnicka 2007). Tematyka kształtowania środowiska mieszkaniowego znajduje również silny oddźwięk w literaturze z zakresu socjologii miasta, zwłaszcza w publikacjach dotyczących zjawisk społecznych towarzyszących architekturze (Jałowicki, Szczepański; Bańsła) Warto w tym miejscu wspomnieć również publikację Macieja Kowalewskiego odnoszącą się w szczególności do środowiska społecznego i jakości zamieszkiwania lokatorów szczecińskich osiedli budownictwa społecznego (Kowalewski 2010; 2012).

3. ROZWÓJ TERENÓW MIESZKANIOWYCH

Wpływ na dynamikę rozwoju współczesnych przedmieść miast ma m.in. zmieniający się status materialny społeczeństwa oraz zmiana sposobu i stylu życia. Towarzysząca temu chęć, a nierzadko potrzeba, zmiany miejsca zamieszkania oraz nadal w dużej mierze niezaspokojone potrzeby ilościowe mieszkań w Polsce, skutkują stałym, wysokim poziomem realizowanych inwestycji mieszkaniowych. Mieszkańcy w szczególności centrów miast przeprowadzają się do terenów podmiejskich, szukając urzeczywistnienia marzeń o własnym domu, położonym w idyllicznym krajobrazie podmiejskiej "wsi". Dużą wagę w tej lokalnej migracji odgrywa czynnik ekonomiczny. Z uwagi na niższe ceny gruntów, koszt budowy i tym samym zakupu nowego domu czy mieszkania na przedmieściach jest wyraźnie niższy w porównaniu do lokali o podobnym metrażu zlokalizowanych w centrum miasta lub jego bliskim sąsiedztwie. Powoduje to, iż osoby dysponujące mniejszym kapitałem ekonomicznym chętnie wybierają mieszkania i domy budowane na peryferiach, a osoby lepiej sytuowane ekonomicznie z terenów podmiejskich przeprowadzają się do centrów lub ich obrzeży (na podstawie wywiadów wśród mieszkańców miasta i okolic Szczecina).

Przyszli mieszkańcy, kuszeni są przez deweloperów wizją zamieszkania na cichym, bezpiecznym i spokojnym przedmieściu, wybierają *sielankowe* zespoły, które są nimi jedynie z nazwy. *Rozwój nowej architektury mieszkaniowej musi odpowiadać wymogom mieszkańców a nie inwestorom. Przez szybki rozwój zabudowy mieszkaniowej, co spowodowane jest dużym popytem na mieszkania, coraz częściej budowa polega na maksymalnym wykorzystaniu terenu pod zabudowę.* (Czekiel-Świtalska, Świtalska 2007, s. 177) Postępujące zasiedlanie obszarów podmiejskich skutkuje niekontrolowaną ekspansją zabudowy, jak również jej rozpraszaniem i tym samym zanikaniem terenów otwarty (Bradecki, Twardoch, 2013). Nowopowstającym zespołom zabudowy towarzyszą problemy charakterystyczne dla zatłoczonych centrów miast, od których mieszkańcy niejednokrotnie szukają ucieczki. Brak dogodnego dojazdu, nieproporcjonalna do potrzeb liczba miejsc posto-

jowych czy wyraźnie odczuwalna niewystarczająca ilość i jakości funkcji towarzyszących to główne problemy współczesnych przedmieść.

Wyraźnie dostrzegalny jest również niedobór ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych oraz usług ponadpodstawowych zlokalizowanych w pobliżu powstających zespołów mieszkaniowych. Przejawem postępującej suburbanizacji jest także nadmierne „racjonalne” wykorzystanie przestrzeni i tworzenie obszarów gęstej zabudowy monofunkcyjnej i zunifikowanej. Taki sposób kształtowania przestrzeni podmiejskich dzielnic mieszkaniowych prowokuje konieczność zmiany stylu życia, który obecnie w dużej mierze opiera się na wykorzystywaniu indywidualnych środków transportu w skutek znacznego oddalenia miejsca zamieszkania od miejsca pracy, nauki i funkcji usługowych. Ponadto, jak zauważa Januszewski: *proces rozlewania się miasta powoduje również zanikanie naturalnego krajobrazu, a w efekcie prowadzi do degradacji dotychczas istniejących terenów wiejskich* (Januszewski 2011). Kumulacja powyższych procesów skutkuje spadkiem atrakcyjności powstających obszarów mieszkaniowych i ograniczeniem aktywności mieszkańców w przestrzeni osiedli oraz brakiem tożsamości miejsca.

4. UNIFORMIZACJA

Problem uniformizacji funkcjonalno – przestrzennej dotyczy zarówno zabudowy jedno jak i wielorodzinnej. W odniesieniu do zespołów mieszkaniowych powtarzalność kompozycji urbanistycznej i rozwiązań architektonicznych skutkuje w skrajnych przypadkach pozbawioną charakteru i indywidualności, powtarzalną zabudową rozciągniętą po horyzont (Ryc. 2). *Poczucie bezpieczeństwa daje łatwość orientacji w przestrzeni oraz rozpoznawalność „własnego” miejsca zamieszkania. ... Niepokój wzbudza monotonna zabudowa, jej powtarzalność oraz chaotyczność przestrzeni.* (Czekiel-Świtalska E. 2005, pp. 116) Jednak w większości przypadków „jednakowość” formy architektonicznej i zbliżona estetyka projektowanych rozwiązań przynosi pozytywny efekt. Szczególnie w skali urbanistycznej niewielkich zespołów zabudowy jednorodzinnej podobieństwo elementów zagospodarowania terenu, zbliżony gabaryt czy powtarzające się elementy kompozycji architektonicznej harmonizują zabudowę, wprowadzają ład przestrzenny i wrażenie spójności wizualnej. Estetyczna unifikacja zabudowy jednorodzinnej łagodzona jest przez indywidualne rozwiązania zagospodarowania terenów przydomowych oraz towarzyszący jej zróżnicowany i bogaty program zieleni.

Problem „monotonii” pojawia się w większej skali, w sytuacji powielania schematów kompozycji urbanistycznej i znacznym jej upraszczaniu, przy jednoczesnym braku współużytkowanych terenów publicznych, akcentów, dominant urbanistycznych i otwarcie widokowych. W przypadku zespołów zabudowy jednorodzinnej estetycznej uniformizacji przeważnie towarzyszy jego monofunkcyjny charakter. Nie jest to jednak tak wyraźnym problemem jak ma to miejsce w przypadku zespołów wielorodzinnych i wynika w dużej mierze z charakteru samego założenia zabudowy jednorodzinnej. Powstające dzielnice budynków jednorodzinnych realizowane są na ogół przez kilku niezależnych deweloperów lub inwestorów indywidualnych i składają się z niezależnych zespołów zabudowy, przez co powstające budynki zbliżone skalą, różnią się w warstwie architektonicznej, wprowadzając harmonijną różnorodność.

W wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowej uniformizacja zaczyna być problemem już w skali architektonicznej. Powtarzalność rozwiązań projektowych, brak zindywidualizowanych form i estetyki jednostek mieszkaniowych skutkują wizualną monotonią, w skrajnych przypadkach powodując dezorientację w przestrzeni osiedla. Jednak głównym problemem współczesnego, podmiejskiego „osiedla” staje się jego uniformizacja funkcjonalno - przestrzenna, w efekcie czego powstają homogeniczne zespoły zabudowy o stricte mieszkaniowym charakterze. Taka sytuacja ma miejsce zarówno w obrębie pojedynczych lecz nierzadko również kilku sąsiadujących zespołów mieszkaniowych. Obserwowane przykłady powstających zespołów zabudowy, szczególnie w dzielnicach podmiejskich Szczecina, prowokują obawę, iż proces ten w najbliższym czasie nie ulegnie spowolnieniu, a dynamiczna suburbanizacja, czy wręcz eksurbanizacja (tzw. urban sprawl) będzie nadal dotykać większości polskich miast (Springer 2011).

5. ZESPOŁY ZUNIFIKOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W SZCZECINIE I OKOLICACH

Przykładem procesów zabudowy obszarów w strefach peryferyjnych miasta są m.in. zespoły mieszkaniowe wybudowane w podszczecińskich miejscowościach, np.: Przeclaw, Warzymice czy Mierzyn. Początki urbanizacji tych ówczesnie wiejskich obszarów sięgają lat dziewięćdziesiątych XX wieku. Rozpoczęto wtedy zakrojoną na szeroką skalę zabudowę peryferii Szczecina, reklamując nowo powstające zespoły zabudowy hasłem *mieszkania blisko natury i ucieczki od miejskiego zgiełku*. Z czasem postępująca urbanizacja terenów podmiejskich oraz wyraźnie odczuwalny brak inwestycji związanych z infrastrukturą komunalną, społeczną i funkcjami towarzyszącymi, powodują narastające uciążliwości. We wspomnianych lokalizacjach wyraźnie odczuwalny jest niedostatek funkcji usługowych, czego efektem jest wzmożony ruch kołowy, a nieadekwatna do potrzeb ilość terenów publicznych i rekreacyjnych prowadzi do przeobrażania się tych dzielnic w miejskie sypialnie. Powoduje to ograniczenia i zanikania życia wspólnotowego, niską jakością więzi społecznych, a w efekcie spadek jakości życia i poczucia bezpieczeństwa mieszkańców. Problemem powstającej zabudowy jest również jej wyspowy charakter, tworzenie osiedli zamkniętych, jak również wtórnym groźdzeniem i dzieleniem istniejących obszarów. Ponadto nowopowstające zespoły charakteryzują się ograniczeniem rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych jedynie do własnej działki, a pozbawione szerszej wizji rozwoju wzajemnych połączeń tworzących spójną, wielofunkcyjną tkankę urbanistyczną – stają się miejskimi wyspami, oderwanymi od struktury osiedla i dzielnicy.

5.1. Przeclaw i Warzymice

Jeden z większych zespołów mieszkaniowych znajduje się na południe od Szczecina – Przeclaw. Jest to ciekawy pod względem urbanistycznym układ, z widoczną kompozycją urbanistyczną. Natomiast architektura zabudowy mieszkaniowej jest zunifikowana, w poszczególnych wnętrzach urbanistycznych jest taka sama zabudowa, niektóra różniąc się nieznacznie kolorystyką (Ryc. 3).

W Warzymicach, w części położonej przy drodze krajowej numer 13 powstał zespół zabudowy mieszkaniowej o monotonnej urbanistyce, o co najmniej mało interesującym układzie (Ryc. 4a i 4b). Podział terenu jest w formie siatki działek, maksymalnie wykorzystującej powierzchnię pod budynki mieszkaniowe. Zabudowa tak jak w poprzednim przykładzie jest zunifikowana. Nawet jak pozytywnie można by było określić architekturę, to powtarzanie tych samych budynków nie sprzyja przestrzeni oraz poczuciu bezpiecznego poruszania się, czyli braku wyraźnego rozpoznawania własnego budynku mieszkalnego. Znajduje się tutaj zespół zamknięty (Ryc. 5), w którym widać identyczną lub bardzo podobną do siebie architekturą. W całym zespole brakuje miejsc ogólnodostępnych, zagospodarowanych w sposób umożliwiający rekreację i integrację mieszkańców.

5.2. Warszewo

Również na obszarach zlokalizowanych w bliższym sąsiedztwie centrum miasta możemy obserwować proces dynamicznej i intensywnej urbanizacji. Przykładem jest postępująca zabudowa obszarów północnego Szczecina, m.in. widoczna w dzielnicy Warszewo, zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie śródmieścia. Od południowej granicy tej niegdyś "wiejskiej" dzielnicy, poprzez jej główne arterie komunikacyjne: ul. Duńską, Szczecińską i Podbórzańską, aż po puszcę Wkrzańską stanowiącą północną granicę tego obszaru, na przestrzeni ostatnich lat powstało kilkanaście rozległych zespołów mieszkaniowych. Mimo bliskości centrum miasta, tym nowopowstającym osiedlom towarzyszą bolączki obszarów podmiejskich, dodatkowo potęgowane przez jednorodny charakter powstającej zabudowy. Wyraźnym problemem staje się powtarzalność rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych, jak również wizualna monotonia lub przeciwnie, momentami nachalna różnorodność zabudowy w odniesieniu do jej skali i zaprojektowanych rozwiązań architektonicznych (Ryc. 7). Towarzysząca temu atomizacja poszczególnych zespołów zabudowy skutkuje narastającą dezorientacją przestrzenną i problemami z identyfikacją mieszkańców z ich otoczeniem (Gronostajska, Rorzowska 2011).

Uniformizacji funkcjonalno - przestrzennej niejednokrotnie towarzyszy problem nadmiernego intensyfikowanie i zagęszczenia zabudowy, co prowadzi do nadmiernego zbliżania sąsiadujących budynków. W efekcie naruszane są naturalne dystanse proksemiczne, a powstająca zabudowa powoduje wrażenie klaustrofobicznych wnętrz urbanistycznych. Skutkuje to znacznym obniżeniem

poczucia bezpieczeństwa i komfortu oraz intymności miejsca zamieszkania. Przykładem takiego stanu rzeczy są powstające zespoły zabudowy przy ul. Podbórzeńskiej w Szczecinie (Ryc. 6).

Ta niegdyś kameralna dzielnica domów jednorodzinnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie puszczy, została „odcięta” od miasta rozległym zespołem zabudową wielorodzinnej. Zbliżony gabaryt powstającej zabudowy, nierzadko bogaty program zieleni oraz atrakcyjne wizualnie formy architektoniczne stoją w opozycji do *uproszczonych* rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych. Wyraźnie odczuwalny jest niewydolny układ komunikacji kołowej oraz nieadekwatna do potrzeb i skali rosnącego osiedla ilość miejsc postojowych (Ryc. 7). Ponadto brak inwestycji towarzyszących w postaci placówek oświatowych, funkcji usługowych i przestrzeni publicznych powodują, iż ten fragment miasta jest przykładem przestrzeni silnie funkcjonalnie homogenicznej. W skali urbanistycznej wyraźnie widoczne jest schematyczne powielanie układu zabudowy, a dominujący, mieszkaniowy program użytkowy dzielnicy prowadzi do jej oderwania od struktury miasta. Pomimo bliskości rozległych terenów zielonych i rekreacyjnych, oraz licznych, sąsiadujących obszarów mieszkaniowych północna część Szczecina nabiera charakteru podmiejskiej sypialni.

Powtarzalność przyjętych rozwiązań bywa nieunikniona, szczególnie w sytuacji gdy czynnik ekonomiczny jest wartością nadrzędną. Istotne wydaje się również ujednoczenie skali, formy i estetyki zabudowy, mające na celu kształtowanie ładu przestrzennego, szczególnie w sytuacji lokalizowania nowej zabudowy w istniejącym kontekście urbanistycznym. Niewątpliwą przewagą zespołów mieszkaniowych usytuowanych w bliższym sąsiedztwie centrum Szczecina, na obszarach ówczesnie w znacznym stopniu zabudowanych, jest łatwiejszy dostęp do usług podstawowych i ponadpodstawowych.

5.3. Zespół mieszkaniowy Magnolia Park

Charakterystycznym przykładem zuniformizowanej zabudowy mieszkaniowej, o spójnym i czytelnym charakterze jest zespół mieszkaniowy położony u zbiegu ul. Wernyhory i Klonowica w Szczecinie. Ten zrealizowany w latach 2006–2008 zespół czterokondygnacyjnych budynków nawiązuje skalą do sąsiadującej od wschodu zabudowy przedwojennej pierzei ul. Janickiego (Ryc. 8). Stoi on niejako w opozycji do znajdującej się nieopodal XIII kondygnacyjnej zabudowy osiedla Zawadzkiego – Klonowica. Pozorna monotonia zaprojektowanych brył o podobnej skali i powtarzających się rozwiązaniach architektonicznych, została harmonijnie podzielona prostym detalem i subtelną tektoniką formy architektonicznej. Pomimo znacznej skali całego założenia zespołu mieszkaniowego budynki dobrze wpisują się w otoczenie. Dzięki wyniesieniu ponad poziom terenu o jedną kondygnację garażu w przyziemiu, autorom udało się stworzyć zespół zabudowy harmonizujący krajobraz o intymnym charakterze.

Niewątpliwym atutem zespołu zabudowy Magnolia Park jest jej przestrzeń wewnętrzna. Przeznaczona jedynie dla pieszych użytkowników, z ograniczonym dostępem osób postronnych, pozbawiona wyraźnych barier architektonicznych, stanowi dopełnienie zwartej, obwodowej zabudowy. Wewnętrzna przestrzeń z licznymi nasadzeniami przylega do prywatnych przedogródków, tworząc założenie ogrodowe przyjazne mieszkańcom i realizujące wyraźnie nakreśloną wizję przestrzeni integrującej. Uniformizacja estetyczna całego zespołu nie razi, a przeznaczenie pomieszczeń przyziemia znacznej części na funkcje usługowe oraz zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie istniejące usługi podstawowe i ponadpodstawowe sprawiają, iż opisywany zespół zabudowy jest przykładem udanego kształtowania współczesnych zespołów mieszkaniowych. Celem tego założenia jest różnicowanie funkcji i kreowanie *prostej*, harmonijnej zabudowy mieszkaniowej o skali dostosowanej do użytkownika.

6. PODSUMOWANIE

Przykład Szczecina i okolicznych miejscowości nie jest przypadkiem odosobnionym. Wyraźny wydaje się brak spójności pomiędzy planami miejscowymi, co skutkuje niekontrolowaną, chaotyczną ekspansją miejskich i podmiejskich zespołów zabudowy, wzajemnie od siebie oderwanych. Nadrzędny wydaje się być ekonomiczny interes deweloperów, a zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (które określają całościowy rozwój przestrzenny) są

omijane poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie których powstaje zabudowa. Prowadzi to do zachwiania prospołecznego rozwoju miast. Zanikające funkcje miastotwórcze oraz brak funkcji nowych, powodują powstawanie obszarów monofunkcyjnych, z siecią ulic i szczątkową ilością przestrzeni publicznych, nieprzyjaznych i niezachęcających do spędzania w nich czasu.

Narastające problemy komunikacyjne i niedogodności związane z brakiem terenów publicznych i funkcji towarzyszących doprowadzą do ewolucji obszarów mieszkaniowych, prowokując mieszkańców do wprowadzenia na własną rękę rozwiązań poprawiających jakość przestrzeni lub do „porzucenia” przez nich swoich miejsc zamieszkania. Bardziej realne wydają się być inicjatywy oddolne użytkowników poszczególnych zespołów mieszkaniowych, mające na celu poprawę warunków bytowych w obrębie własnego osiedla – to może jednak skutkować pogłębiającą się atomizacją oraz narastaniem konfliktów sąsiedzkich, wynikających np. z *zawłaszczania* terenów ówczesnie traktowanych jako wspólne.

Nie można jednoznacznie przewidzieć w jakim kierunku rozwinie się idea *osiedla mieszkaniowego* w przyszłości, szczególnie w warunkach polskich. Jak zauważa Wacław Seruga (2015, s. 31, 32) *cechą charakterystyczną współczesnej architektury mieszkaniowej XXI wieku są ciągłe eksperymenty i poszukiwania nowych form zamieszkania. Dotyczą one samej architektury mieszkaniowej jak i innowacyjnego kształtowania zespołów mieszkaniowych w relacji do natury i otoczenia. Priorytetem jest zawsze człowiek i jego wszelkie potrzeby. Kreacja funkcjonalno – przestrzenna tworzy jedynie ramy przestrzenne dla życia mieszkańców i zapewnienia kontaktów międzyludzkich oraz wyeksponowania tożsamyh walorów miejsc lokalizacji. Ważną rolę decydującą o kształcie przestrzennym i wyrazie plastycznym projektowanego architektonicznie – urbanistycznie zrównoważonego zespołu mieszkaniowego odgrywa przyjęta idea.*

7. WNIOSKI

Na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych i architektonicznych wynika, że wiele zespołów mieszkaniowych powstających na przełomie XX i XXI wieku w Szczecinie i jego okolicach ma zunifikowaną architekturę. Nie sprzyja to w rozpoznawalności własnego budynku mieszkalnego. Nie sprzyja to również atrakcyjności przestrzeni. Zbadane zespoły mieszkaniowe pokazują jednak, że pomimo unifikacji zabudowy, dobrze zaprojektowane zagospodarowanie, może być pozytywnym przykładem. Niewątpliwie nowe zespoły mieszkaniowe powinny być projektowane w bardziej indywidualny sposób kształtowania architektury, a układy urbanistyczne powinny odzwierciedlać ciekawą kompozycję.

BIBLIOGRAPHY

- Bać Z., 2011, *Habitaty – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*. Publisher: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Bańka A., 2003, *Społeczna psychologia środowiska*. Publisher: Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Baranowski A., 1998, *Projektowanie zrównoważone w architekturze*. Publisher: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Bradecki T. and Twardoch A., 2013, *Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej*. Publisher: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Czekiel-Świtalska E., 2005, *Poczucie bezpieczeństwa w przestrzeni bezpośredniego zamieszkania*, (pp. 113-123). Publisher: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Czekiel-Świtalska E., 2013, Necessary changes in local planning of spatial development in Poland. *Przestrzeń i Forma / space & FORM*, no 19, (pp. 135-150).
- Czekiel-Świtalska E., Świtalska A., 2007, Projektowanie współczesnej przestrzeni mieszkaniowej. *Przestrzeń i Forma / space & FORM*, no 9, (pp. 177-184).
- Czernik L. and Zimnicka A., 2007, *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecin*. Publisher: Hogben, ISBN 978-83-60637-16-6. Szczecin.
- Czyński M., 2006. *Architektura w przestrzeni ludzkich zachowań*. Publisher: Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin.
- Gądecki J., 2009. *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce - analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
- Gronostajska B., 2007. *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*. Publisher: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Gronostajska B., Rorzowska I., 2011, Aspekt bezpieczeństwa w zrównoważonych habitatach, *Habitaty – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, (pp. 171-178). Wrocław: Publisher: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
- Hall E.T., 1990. *The Hidden Dimension*, Doubleday, Garden City, N.Y.
- Jałowiecki B. and Szczepański M., (2010) *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. Publisher: Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Januszewski W., 2011. Nowy urbanizm: zrównoważony rozwój środowiska przestrzennego, *Habitaty – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, (pp. 111-119). Publisher: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław
- Kowalewski M., 2010. *Środowisko mieszkaniowe lokatorów TBS-ów*. Publisher: Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń.
- Kowalewski M., 2012. *Miejsca, mieszkania, dzielnice*. Publisher: Wydawnictwo Zapol, Szczecin.
- Lorens P., 2014. Współczesne przemiany struktury miast i obszarów metropolitalnych, *Miasto idealne - miasto zrównoważone*, (pp.141-152). Publisher: Uniwersytet Warszawski.
- Newman O., 1996. *Creating Defensible Space*, Diane Publishing Co., Darby, PA.
- Niezabitowska E. and Masły D., 2007. *Oceny jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego*. Publisher: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Schneider-Skalska G., 2012. *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe*. Publisher: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Seruga W., 2015. *O architekturze mieszkaniowej xxi wieku – uwag kilka*. *Środowisko Mieszkaniowe 15/2015*, pp. 27-45
- Springer F., 2011. *Urban Sprawl po polsku*, http://www.bryla.pl/bryla/1,85301,10458465,Urban_Sprawl_po_polsku.html / Accessed 15 October 2019.
- Stachura E., 2009. *Determinanty zmian w architekturze mieszkaniowej okresu transformacji w Polsce*. Publisher: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Wojtkun G., 2004. *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*. Publisher: Politechnika Szczecińska, Szczecin.

AUTHOR'S NOTE

Marek Ostrowski – Since 2008 researcher in the Department of Civil Engineering and Architecture at the West Pomeranian University of Technology in Szczecin. Scientific interests: issues of multi-family housing; social issues in architecture.

Alicja Świtalska – Since 2014 researcher in the Department of Civil Engineering and Architecture at the West Pomeranian University of Technology in Szczecin. Interested in spatial planning linked to chosen aspects of preservation of natural and landscape.

O AUTORZE

Marek Ostrowski – Od 2008 r. pracownik naukowo - dydaktyczny na Wydziale Budownictwa i Architektury ZUT w Szczecinie. Zainteresowania naukowe: problematyka mieszkalnictwa wielorodzinnego; zagadnienia społeczne w architekturze.

Alicja Świtalska – Od 2014 r. pracownik dydaktyczno-naukowy na Wydziale Budownictwa i Architektury ZUT w Szczecinie. Zainteresowania naukowe: planowanie przestrzenne połączone z wybranymi zagadnieniami ochrony dóbr naturalnych oraz krajobrazem.

Kontakt | Contact: mostrowski@zut.edu.pl, alicja.switalska@zut.edu.pl