

# Współczesne procesy suburbanizacji w kontekście historycznych miast-ogrodów na przykładzie Szczecina



mgr inż. arch.  
**MAŁGORZATA GOŚCINIAK**

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Wydział Architektury

ORCID: 0000-0002-9601-5789

W Szczecinie na początku XX wieku powstały kameralne osiedla mieszkaniowe na niegdysiejszych obrzeżach miasta. Dziś, po około 100 latach od ich utworzenia, dzielnice te są integralną częścią tkanki miejskiej. W zestawieniu z intensywnym rozwojem mieszkalnych suburbiów Szczecina obserwujemy liczne różnice, które pozwolą nam zrozumieć fenomen ponad stuletnich dzielnic, a zarazem będą wytyczne do planowania i uniknięcia ponownych błędów w zagospodarowaniu przedmieść.

Idea miasta-ogrodu (*garden city*) powstała dzięki wizji Ebenezera Howarda (1850–1928) z Wielkiej Brytanii w końcu XIX w. Stanowiła odpowiedź na narastające problemy związane z chaosem przestrzennym, zanieczyszczeniem powietrza, a także chorobami rozprzestrzeniającymi się w dużych miastach. Głównym celem stworzenia urbanistycznego planu w formie miejskich ogrodów było odciążenie centrum miasta, a zarazem utworzenie nowej, w pełni przemyślanej i przyjaznej koncepcji zamieszkania.

Na tej podstawie na początku XX w. w Szczecinie powstały dzielnice mieszkalne składające się z domów jedno- i wielorodzinnych. Niegdyś znajdowały się one poza ścisłym centrum miasta, dziś, po ponad stuletnim rozwoju tkanki miejskiej, płynnie łączą się ze strefą śródmiejską. Ich charakter, architektura, dojrzała zieleń i układ urbanistyczny sprawiają, że dzielnice zaplanowane na kanwie wytycznych dotyczących projektowania miast-ogrodów są dziś dzielnicami

najbardziej pożądanymi do komfortowego i wygodnego życia.

Jednocześnie od końca XX w. obserwujemy silny proces urbanizacji terenów ościennych polskich miast, również Szczecina. Możliwość zakupu stosunkowo niedrogich działek powstałych z podziałów terenów uprawnych, a także łatwa dostępność do kredytów oraz materiałów budowlanych spowodowała niezwykle intensywną ekspansję ludności na obrzeżne dzielnice Szczecina lub do jego gmin ościennych. „Proces suburbanizacji jest wynikiem gwałtownych zmian w sferze konsumpcji. Zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych generacji, czyli wzrost jakości i poziomu życia w aspekcie zrównoważonego rozwoju, realizuje się w sferze konsumpcji” [1]. Chęć i coraz większe możliwości posiadania własnego „domu podmiejskiego” były na tyle duże, że w naturalny sposób umowne granice zabudowanego miasta zaczęły się poszerzać bez sprecyzowanych planów urbanistycznych.

Systematyczne oddalanie się od centrum miasta, tworzenie się najpierw niewielkich skupisk, a później coraz większych osiedli mieszkaniowych, doprowadziło do przyłączenia się do zamieszkałych granic miasta wielu wsi, które pomimo odrębnego systemu administracyjnego zostały niejako wchłonięte pod względem tkanki, zabudowy i infrastruktury do miasta Szczecin.

## Charakterystyka problemu suburbiów

Migracja mieszkańców Szczecina, podobnie jak innych dużych, średnich i mniejszych polskich miast, poza jego obrzeża spowodowała liczne, piętrzące się problemy.

Rysunek 2. pokazuje, jak intensywny jest proces zaludniania i zamieszkiwania miejscowości gmin ościennych przez osoby do tej pory żyjące w mieście. Równocześnie warto podkreślić, że dane te nie są miarodajne ze względu na fakt, że bardzo wiele osób nie decyduje się na



Fot. 1. – Osiedle Głębokie, Szczecin – osiedle zaprojektowane w charakterze miasta-ogrodu

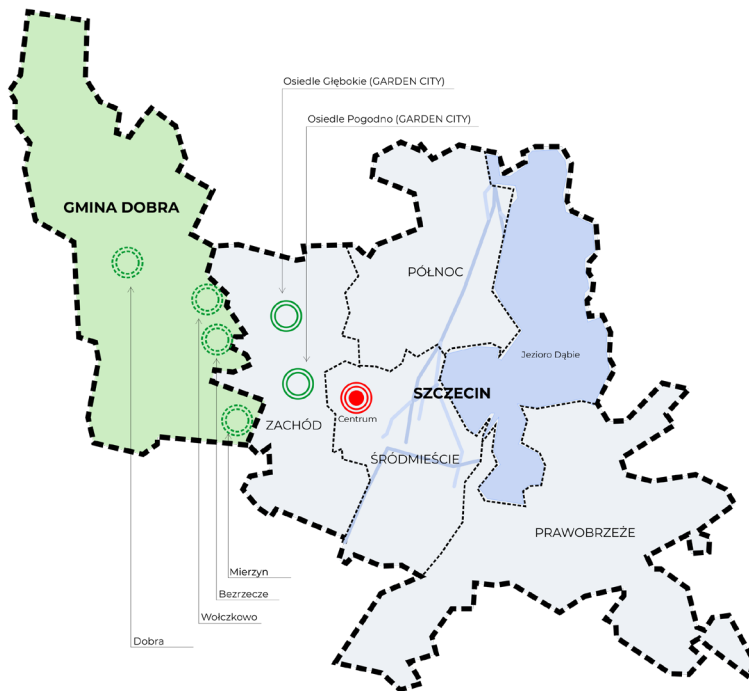
zmianą adresu zameldowania i formalnie wciąż mieszka w Szczecinie.

Motorem napędowym narastających wciąż problemów suburbiów jest specyficzny sposób funkcjonowania oraz życia mieszkańców. Większość z nich, osiedlona na podmiejskich parcelach, pracuje wciąż w mieście. Rosnąca liczba zaludnienia i brak równoległej rozbudowy czy choćby modernizacji dróg łączących miasto z domem powoduje kolosalne problemy komunikacyjne. Również utrudnienia wynikające z konieczności współpracy miasta, a także gmin ościennych powodują marazm i zastój rozwojowy, a tempo zamieszkiwania jeszcze do niedawna pustych terenów rolniczych jest za duże w stosunku do niedogodności w powstawaniu infrastruktury edukacyjnej, społecznej, administracyjnej [2], [3].

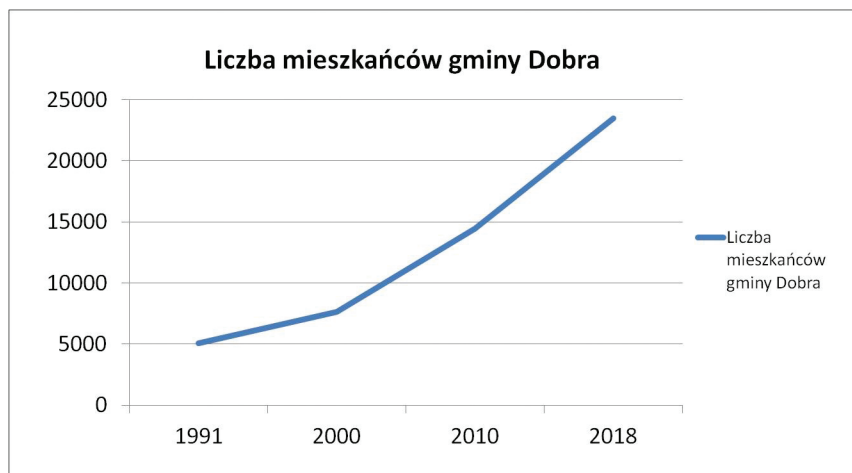
Naprzeciw marzeniom o własnym domu wyszli również deweloperzy oraz kompleksowe firmy budowlane oferujące prostą i szybką budowę domu. Coś, co kiedyś mogło zniechęcić prywatnych inwestorów niezwiązanych z branżą budowlaną, dziś nie jest przeszkodą. Oferta zakupu gotowych domów jednorodzinnych w stanie deweloperskim lub w opcji wykończenia „pod klucz” jest coraz bogatsza i bardziej różnorodna. Klienci mają do wyboru domy o bardzo niewielkich metrażach, porównywalnych do mieszkań 3-pokojowych, poprzez średniej wielkości domy, zazwyczaj w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, aż po indywidualnie zaprojektowane domy wolnostojące o charakterze rezydencjonalnym.

Ponadto pandemia COVID-19 zmieniła podejście do życia bardzo wielu osób, umożliwiła pracę zdalną i rzuciła inne światło na planowanie naszego miejsca do życia. Chęć posiadania własnej ziemi oraz plany budowy domu w minionych miesiącach przybrały na sile, co zapewne będzie za jakiś czas widoczne głównie na rozrastających się obrzeżach miast. W związku z sytuacją wyjątkową na całym świecie również branża nieruchomości odczuła zmiany w podejściu do planowania inwestycji. Nie jest tu mowa o inwestorach, którzy traktują rynek nieruchomości jako cel inwestycyjny. Chodzi o klienta indywidualnego szukającego dla siebie miejsca do zamieszkania. Miniony okres wakacyjny, na który przypadło delikatne uspokojenie pierwszej fali pandemii COVID-19, to zdecydowany spadek klientów poszukujących mieszkań, natomiast wyraźny przyrost tych, którzy chcieliby zamieszkać w domu jednorodzinny lub w mieszkaniu na parterze z dostępem do ogrodu. Jednak największy odsetek poszukiwanych nieruchomości stanowiły bez wątpienia działki pod budowę własnego domu.

W dzielnicach obrzeżnych Szczecina, które od około trzydziestu lat stają się coraz gęściej wypełnioną tkanką mieszkalną, widać, jak na przestrzeni ostatnich kilku lat zmienia się ich krajobraz. Indywidualni inwestorzy są wypierani przez niewielkie firmy deweloperskie, któ-



Rys. 1. – Zarys granic miasta Szczecina oraz jednej z najbardziej wypełniających się tkańką mieszkaniową gminy (gmina Dobra) z uwzględnieniem omawianych osiedli (Osiedle Głębokie i Pogodno oraz miejscowości Mierzyn, Bezrzecze, Wolczkowo i Dobra)



Rys. 2. Wykres przedstawiający wzrost liczby osób zameldowanych w gminie Dobra na przestrzeni ostatnich niespełna 30 lat



Fot. 2. Bezrzecze – jedna z miejscowości ościennych, w których tempo zaludnienia jest największe



Fot. 3. Bezzrzece – kolejne zabudowywane działki oraz ogromny nieporządek, jaki temu towarzyszy, a wokół zamieszkałe od ponad 10 lat osiedla jedno- i wielorodzinne



Fot. 4. Infrastruktura drogowa w miejscowościach gminy Dobra (Bezzrzece)

re wykupują pozostałe, pojedyncze działki i w niezwykle szybkim tempie budują na nich domy formalnie jednorodzinne, ale z przeznaczeniem dla wielu rodzin. Są to zabudowy bliźniacze, szeregowe, jak również bliźniacze dwulokalowe, co powoduje, że na działce o metrażu ok. 800m<sup>2</sup> zamiast budowy domu z ogrodem dla jednej kilkuosobowej rodziny powstają domy, które muszą pomieścić 4 rodziny. Procent zaludnienia w dzielnicach, które do tej pory były dzielnicami domów jednorodzinnych, stale wzrasta, piętrząc przy tym już istniejące, tak przecież istotne, problemy związane z komunikacją, infrastrukturą drogową, infrastrukturą dotyczącą kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, a także zmieniając charakter pierwotnego założenia suburbiów miasta. Również chęć sprzedaży przez firmy deweloperskie jak największej liczby metrów kwadratowych przeznaczonych do zamieszkania wygrywa z rozsądkiem i chęcią tworzenia spójnej architektoniczno-urbanistycznej dzielnicy.

Taki permanentny plac budowy jest dla mieszkańców osiedli podmiejskich stałym

widokiem, do którego musieli się przez wiele lat przyzwyczaić. Jeżdżące dzień w dzień ciężkie pojazdy budowlane, rozjechane błotniste pobocza oraz hałas i wszechogarniający brud to niestety aspekt, o którym większość przyszłych mieszkańców nie myślała, planując budowę domu. To wszystko z kolei ma ogromny wpływ na ogólny charakter ulic – właściciele posesji w dużej mierze dbają wyłącznie o ogród w granicach swojego plotu, nie inwestując w aranżację ani uporządkowanie terenu przynależnego do ich działki od strony dojazdu.

Próbując odnaleźć drogę do naprawienia powstałych już błędów, należy szukać przykładów, które z tą tematyką się uporały. Można posilkować się osiedlami podmiejskimi przy miastach europejskich, które ze względu na odmienną sytuację polityczno-gospodarczą kraju proces tworzenia się mieszkalnych suburbiów rozpoczęły kilkadziesiąt lat przed nami. „Najwyraźniejszą różnicą pomiędzy suburbiami w Polsce a tymi na zachodzie Europy jest ich skala i wielkość. Polska strefa podmiejska rozwija się w niewielkiej odległo-

ści od miasta centralnego, ponieważ brakuje infrastruktury drogowej umożliwiającej szybkie i wygodne pokonywanie większych odległości. Wciąż jeszcze młode suburbia nie zdążyły się nadmiernie rozrosnąć, 'polykając' kolejne parcele, i oddalić się od miasta" [4].

Można zatem podjąć próbę przeanalizowania pod kątem funkcjonowania terenów mieszkalnych będących dziś integralną częścią miasta Szczecin, a w chwili powstawania będących na jego obrzeżach. Dzisiejsze dzielnice Pogodno, Łętko oraz Głębokie są zaliczane do jednych z najdroższych i najbardziej pożądanych dzielnic Szczecina.

Na taką opinię zastępują z wielu powodów. Bliskość centrum, pełna infrastruktura drogowa, łatwość komunikacji dowolnym środkiem transportu – zaczynając od samochodu poprzez zróżnicowaną komunikację miejską autobusową i tramwajową, skończywszy na dostępie do ścieżek rowerowych oraz stacji rowerów miejskich. Mnogość terenów zielonych, rekreacyjnych stref wspólnych, parków miejskich, traktów spacerowych – to tylko kilka opcji spędzania czasu wolnego na łonie natury. Nowo powstałe i zmodernizowane ogólnodostępne place zabaw, bliskość kompleksów wodnych – otwartego aquaparku, jeziora Głębokie z miejską plażą oraz możliwością uprawiania sportów wodnych, lodowisko w sezonie zimowym i tereny do uprawiania joggingu, a także coraz bardziej popularnego nordic walkingu stanowią wachlarz możliwości dostępnych „po sąsiedzku”. Pełna infrastruktura edukacyjna (żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe), mniejsze sklepy, przychodnie, apteki, gabinety lekarskie, kościoły i mniejsze punkty handlowo-usługowe sprawiają, że dzielnice te są przykładem miejsc przeznaczonych dla ludzi do wygodnego i dobrego życia.

Założenia, które zostały wcielone w życie ponad sto lat temu, bazując na założeniach miast-ogrodów Howarda, dziś również są aktualne. Jednym z głównych problemów i widocznych zmian jest wtórny podział parceli w celu wydzielenia z dużych powierzchni ogrodów dodatkowych działek, na których mogą powstać kolejne domy [5], [6]. To wiąże się z narastającym brakiem miejsc postojowych, nieuwzględnionych przecież w takiej skali w założeniach urbanistycznych z przełomu XIX i XX wieku. W tych częściach dzielnic, które bazują na zabudowie bardziej zagęszczonej, głównie szeregowej, ten problem jest najbardziej dostrzegalny. Możliwość podziału działek i wypełnienia ogrodów nowymi budynkami skutkuje zmniejszaniem powierzchni prywatnych terenów zielonych [7], tak przecież istotnych według pierwotnych założeń wizji Howarda. Sposób, w jaki zmieniał się standard życia, potrzeby komunikacyjne, liczba samochodów oraz brak miejsc parkingowych są coraz bardziej widoczne, a to bezpośrednio rzutuje na zmiany urbanistyczne.

## Podsumowanie

Podczas porównywania do wspomnianych stuletnich dzielnic miejskich szczyńskich suburbiów, często przynależnych administracyjnie do gmin ościennych, widoczne są istotne braki na każdym kroku planowania. Skupienie się prywatnych inwestorów na podziale terenu na mniejsze działki budowlane bez ingerencji gminy spowodowało brak stref rekreacji, stref spacerowych oraz infrastruktury edukacyjnej przystosowanej do tak szybko napływającej ludności. Braki w pełnej dostępności mediów, kanalizacji sanitarnej i deszczowej powodują niechęć gmin do wykonywania dróg, chodników czy oświetlenia drogowego. Takie podejście z kolei ma bezpośredni wpływ na komfort życia mieszkańców nowych podmiejskich dzielnic. „Proces przenoszenia mieszkańców z miast i osadnictwa na wsi odbywa się w sposób niekontrolowany wskutek złego funkcjonowania mechanizmów pozostających do dyspozycji władz lokalnych” [8], a błędy popełnione podczas wieloletniej migracji mieszkańców do suburbiów Szczecina będą musiały być naprawiane przez kolejne dziesięciolecia.

Dodatkowo szybko zmieniająca się sytuacja na rynku nieruchomości spowodowana pandemią COVID-19 najprawdopodobniej będzie zbierać żniwo na mieszkaniowych terenach podmiejskich. Wzmoczony zakup działek i potrzeba jak najszybszego zbudowania własnego bezpiecznego domu może spowodować multiplikację problemów związanych z niewydolną już dziś infrastrukturą gminną.

Brak jakiegokolwiek narzuconego założenia urbanistycznego dziś skutkuje tym, że po kilkudziesięciu latach szczyńskie strefy podmiejskie muszą się zmierzyć z chaosem na wielu płaszczyznach oraz odnaleźć odpowiednią drogę do zmian.

Obserwacja funkcjonowania dzielnicy zaprojektowanej jako miasto-ogród po ponad wieku od powstania może być niezwykle pomocna w naprawieniu już powstałych błędów, jak również w celu uniknięcia ich w przyszłości.

## Literatura:

- [1] Zimnicka A., Czernik L., Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecin, Wydawnictwo hogben, Szczecin 2007.
- [2] Malek J., Historyczne i współczesne uwarunkowania procesów suburbanizacji, przestrzeń i FORMA, 16, Szczecin, 2011.
- [3] Staszewska S., Przekształcenia urbanistyczne osiedli wiejskich strefy podmiejskiej dużego miasta, „Barometr Regionalny” nr 4, 2012.
- [4] Kajdanek K., Suburbanizacja po polsku, Nomos, Kraków 2012.
- [5] Leśniak-Rychlak D., Borejza T., Miasto ogrodzeń zamiast ogrodów, „Przeгляд” nr 29, 2014.
- [6] Ward S., The garden city: past, present and future, Oxford 1992.
- [7] Łokuciejewska, M., Na przedmieściach..., „Kultura Miasta. Miasto w kulturze” nr 2-3, 2008.
- [8] Kajdanek K., Współpraca miejsko-wiejska w kontekście procesów suburbanizacji w Polsce, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2014.



Fot. 5. i 6. Osiedle Głębokie – przykład uporządkowania architektury oraz zagospodarowania infrastruktury drogowej wraz z dostępnością ścieżek dla rowerzystów i chodników dla pieszych

DOI: 10.5604/01.3001.0014.5275

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA  
Gościński Małgorzata, 2020, Współczesne procesy suburbanizacji w kontekście historycznych miast-ogrodów na przykładzie Szczecina, „Builder” 12 (281). DOI: 10.5604/01.3001.0014.5275

**Streszczenie:** W oparciu o założenia Ebenezera Howarda dotyczące projektowania nowej wizji miast w formie miast-ogrodów w Szczecinie na początku XX wieku powstały kameralne osiedla mieszkaniowe na niedalekich obrzeżach miasta. Dziś, po około 100 latach od ich utworzenia, dzielnice te są integralną częścią tkanki miejskiej. Ich willowy charakter, dojrzała zieleń i bliskość centrum miasta powodują, że są one najbardziej pożądanymi miejscami do zamieszkania. W zestawieniu z intensywnym rozwojem mieszkalnych suburbiów Szczecina obserwujemy liczne różnice, które pozwolą nam zrozumieć fenomen ponad stuletnich dzielnic, a zarazem będą stanowiły wytyczne do planowania i uniknięcia ponownych błędów w zagospodarowaniu przedmieść miasta.

**Słowa kluczowe:** miasta-ogrody, suburbanizacja, przedmieścia

**Abstract:** MODERN SUBURBANIZATION PROCESSES IN CONTEXT OF HISTORICAL GARDEN-CITIES ON THE EXAMPLE OF SZCZECIN. Based on Ebenezer Howard's assumptions regarding the design of a new vision of cities in the form of garden cities, at the beginning of the 20th century, intimate housing estates were built in Szczecin on the former suburbs of the city. Today, about 100 years after their creation, these districts are an integral part of the urban area. Their villa character, mature greenery and proximity to the city center make them the most desirable places to live. Nowadays, in comparison with the intensive development of residential suburbs of Szczecin, we observe many differences that will allow us to understand the phenomenon of over a hundred-year-old districts and at the same time will be guidelines for planning and avoiding repeated mistakes in the development of the city's suburbs.

**Keywords:** suburbs, garden cities, urbanization