

DOI: 10.21005/pif.2016.26.B-03

ZARZĄDZANIE KRAJOBRAZEM MIEJSCOWOŚCI PRZEKSZTAŁCONYCH W OSIEDLA NA PRZYKŁADZIE SZCZECINA-DĄBIA

LANDSCAPE MANAGEMENT IN TOWNS TRANSFORMED INTO CITY SETTLEMENTS ON EXAMPLE OF SZCZECIN DĄBIE

Paweł Nowak
dr inż.

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny
Wydział Kształtowania Środowiska i Rolnictwa
Katedra Projektowania Krajobrazu

STRESZCZENIE

Rozwój gospodarczy współczesnych aglomeracji miejskich powoduje ich niekontrolowane rozprzestrzenianie przestrzenno-krajobrazowe. Miejscowości pierwotnie oddalone od aglomeracji stają się w pewnym momencie jej częścią jako osiedla. Kształtowanie krajobrazu takich osiedli stanowi jedno z największych wyzwań współczesnej architektury krajobrazu. Na przykładzie osiedla Szczecin-Dąbie zobrazowano problem degradacji krajobrazu kulturowego dawnej miejscowości Dąbie. Pomimo istniejących analiz krajobrazowych nie opracowano prawnych narzędzi ochrony i kształtowania krajobrazu dzielnicy. Wskazano wymóg zmiany podejścia do zarządzania budżetem miasta i odejście od hierarchizacji przestrzeni miejskich na rzecz hierarchizacji potrzeb mieszkańców.

Słowa kluczowe: planowanie holistyczne, tożsamość krajobrazu, Szczecin Dąbie.

ABSTRACT

Economic development of modern cities causes uncontrolled development of urban landscapes. Towns originally separated from agglomeration become at some point a part of the it. Landscape development of such settlements is one of the biggest challenges in modern landscape architecture. Problem was visualized on example of Szczecin Dąbie where landscape degradation of old town was vast. Despite the existing landscape analysis there has not been developed any legal tool to protect existing historic landscape. One suggested requirement to change the approach to the city budget management and a departure from the hierarchy of urban spaces for the benefit of the hierarchy of needs of residents.

Key words: holistic planning, identity of the countryside, Szczecin Dąbie.

1. WPROWADZENIE

Rozwój gospodarczy współczesnych aglomeracji miejskich powoduje ich niekontrolowane rozprzestrzenianie przestrzenno-krajobrazowe. W wyniku eksurbanizacji¹ zajmowane są tereny coraz odleglejsze od centrum aglomeracji. Miejscowości pierwotnie oddalone od aglomeracji stają się w pewnym momencie jej częścią jako osiedla. Kształtowanie krajobrazu takich osiedli stanowi jedno z największych wyzwań współczesnej architektury krajobrazu.

2. ZDEFINIOWANIE PROBLEMU

Osiedla będące niegdyś osobnymi miastami posiadają swoją odrębną tożsamość miejsca². Po włączeniu do aglomeracji rozpoczyna się proces deformacji ich krajobrazu. Zacierają się różnice w wyglądzie terenów podmiejskich. Często tworzą się nieciekawe monofunkcyjne osiedla sypialnie podporządkowane sieci drogowej. Administracja miasta nie posiada zwykle wystarczających informacji o charakterystyce i historii osiedla, którym administruje. Realizując inwestycje na terenie osiedla, przeprowadza się zwykle analizy niezbędne do wykonania danej inwestycji bez uwzględnienia oddziaływania tej inwestycji na krajobraz. Takie niekontrolowane przekształcenia powodują stopniową degradację widoków. Brak planowego zarządzania zasobem, którym jest krajobraz, niszczy tożsamość i dziedzictwo kulturowe takiego osiedla. Ma to destrukcyjny wpływ na związki społeczności [10] wśród mieszkańców, czego wyrazem są liczne inicjatywy społeczne mające na celu rewitalizację krajobrazu ich osiedli. Ze strony władz gminy również odnotowujemy negatywne skutki tego procesu w postaci spadku cen nieruchomości oraz obniżenia atrakcyjności inwestycyjnej takiej lokalizacji [2].



Ryc. 1. Poczтівka z obiegu pocztowego z 14.09.1943 r., wyd. Gottlieb Rolzhausen Szczecin. Źródło: [13]

Fig. 1. Postcard from 14.09.1943 publishing house Gottlieb Rolzhausen Stettin. Source: [13]

¹ Inaczej *-urban sprawl* – gwałtowne i niekontrolowane rozprzestrzenianie się aglomeracji miejskich na otaczające tereny zieleni. Charakteryzuje się czterema cechami: osiedla satelity zlokalizowane na peryferiach miast; pas komercyjny centrów handlowych, niska intensywność zabudowy; występują strefy monofunkcyjne, np. strefa zakładów przemysłowych.

² Jest rdzeniem integrującym wszelkie charakterystyki i wartości miejsca – przestrzenne i humanistyczne, które nawarstwiają się w procesie trwania, doświadczania miejsca i budowania wspólnej pamięci. Tożsamość stanowi o autentyczności i niepowtarzalności miejsca.

3. DYSKUSJA W OPARCIU O PRZYKŁAD

Proces degradacji zasobów krajobrazowych możemy zaobserwować na przykładzie osiedla Szczecin Dąbie. Altdamm – dawne Dąbie – początki swojego istnienia datuje na w 1249 r., kiedy to niemieccy osadnicy wybudowali nad rzeką Płonią pierwszy gród i miasto. Na skutek intensywnego rozwoju Szczecina w 1948 r. Dąbie zostało włączone w jego granice administracyjne. Krajobraz, teraz już osiedla Dąbie, rozwija się w sposób niekontrolowany, zacierając ślady po dawnej miejscowości (ryc. 1, 2). Mieszkańcy osiedla podejmują liczne próby działania na rzecz rewitalizacji Starego Dąbia, organizując konkursy projektowe dotyczące rewitalizacji dawnego centrum miasta, murów miejskich, czy licznych wartościowych miejsc świadczących o tożsamości tej dzielnicy. Pomimo tej aktywności jednak efektywność tych wysiłków jest znikoma, a proces niszczenia wartości krajobrazowych postępuje coraz szybciej.



Ryc. 2. Widok ulicy Miernicznej w latach 1900-1910 (po lewej) i stan obecny r. 2016 Źródło: [11] oraz zdjęcie wykonane przez autora pracy.

Fig. 2. View on Miernicza street between 1900 and 1910 year and present condition in year 2016. Source: [11] and photo made by author.

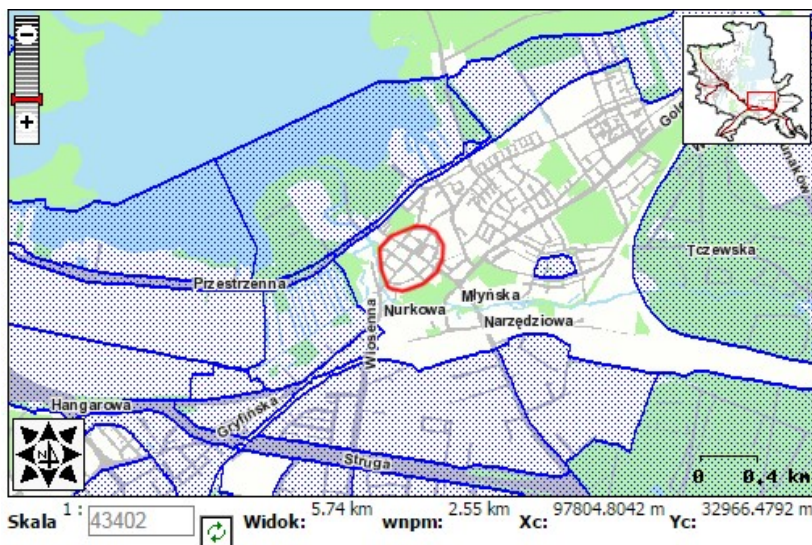
Analizując historię Dąbia, możemy zauważyć, że na początku było to miasteczko rolnicze, a jego sytuacja zaczęła ulegać zmianom na skutek budowy sieci kolejowej. W 1846 r. zbudowano linię kolejową Szczecin–Stargard, skąd rozwidła się do Poznania i Gdańska. W kolejnych latach powstawały następne linie kolejowe do Kołobrzegu, Kostrzyna, Kamienia Pomorskiego i Świnoujścia. Rozbudowa sieci kolejowej Dąbia stworzyła z niego ważny węzeł komunikacyjny Szczecina i przyczyniła się do zaniku innych funkcji przemysłowych. Częstotliwość wymiany komunikacyjnej ze Szczecinem uczyniła Dąbie przedmieściem tego miasta. Miejscowość nie była wtedy jeszcze atrakcyjna pod względem mieszkaniowym ze względu na lokalizację na terenach podmokłych. Ekspansja Szczecina pod tym względem kierowała się na tereny wyżej położone, zostawiając Dąbie dla ludności gorzej sytuowanej [4]. Obok małomiasteczkowego budownictwa z XIX w. znajdowały się tu także małe robotnicze domki jednorodzinne. Druga wojna światowa w znacznym stopniu zniszczyła Dąbie (ryc. 3). Odbudowa Dąbia następowała już w granicach administracyjnych Szczecina i ze względu na walory komunikacyjne i geograficzne osiedla prowadziła głównie do rozwoju przemysłu i handlu. Natomiast obecnie coraz większego znaczenia nabiera funkcja mieszkaniowa. W strukturze tego osiedla znajduje się wiele wartościowych krajobrazowo i kulturowo obiektów, taki jak: zachowany średnio-wieczny układ urbanistyczny starego miasta czy zabytkowe budowle architektoniczne z drugiej połowy XIX w.



Ryc. 3. Krajobraz śródmieścia po wojnie. Źródło: [11]

Fig. 3. Landscape of town after WW2. Source: [11]

Przy odbudowie i dalszym zagospodarowywaniu osiedla nie uwzględniono jego walorów jego historycznego krajobrazu.



Ryc. 4. Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Szczecina, kolorem czerwonym oznaczono Stare Miasto. Źródło: [12]

Fig. 4. Local Development Plan of Szczecin, old town Dąbie marked with red color. Source: [12]

Legenda oraz dostępne warstwy:

- Granica opracowania
- Plany uchwalone jeszcze nie obowiązujące
- Plany obowiązujące - w pełnym zakresie
- Zieleń
- Wody

Przez swoją lokalizację nad jeziorem połączonym z Odrą i Zalewem Szczecińskim Dąbie posiada naturalny potencjał do rozwoju funkcji wypoczynku i rekreacji. Istnieje tu kilka przystani żeglarskich, piaszczysta plaża, trawiaste lotnisko i siedziba szczecińskiego aeroklubu. W połączeniu z atrakcyjnym krajobrazem obiekty te tworzą bardzo dobre warunki rozwoju turystyki i wypoczynku zarówno dla mieszkańców Szczecina, jak i turystów. Zdegradowany krajobraz samej dzielnicy obniża jednak znacznie tę atrakcyjność. Do

rewitalizacji osiedla Szczecin Dąbie konieczna jest **planowa rekonstrukcja jego krajobrazu**. W archiwach możemy znaleźć szereg opracowań konserwatorskich analizujących szczegółowo krajobraz kulturowy Dąbia. Można tu wskazać opracowanie pod kierownictwem mgr inż. arch. I. Kukli, *Studium urbanistyczno-konserwatorskie do planu miejscowego r. 1996* [4]. W opracowaniu tym przedstawiona jest **analiza i wytyczne rozwoju krajobrazu Szczecina-Dąbia**. Istnieją więc podstawy do planowej rewitalizacji tego osiedla, mimo to każda kolejna inwestycja i przebudowa nie ma nic wspólnego z tym planem. Z tego względu, zamiast opracowywać kolejne projekty i analizy, należy zadać sobie pytanie, **dlaczego nie wdraża się istniejących rozwiązań?**

Trzeba zwrócić uwagę na fakt, że z uwagi na peryferyjną lokalizację Dąbie ma niski priorytet w budżecie miasta. Równocześnie prace rewitalizacyjne wymagają **zaangażowania władz miasta**, którego Dąbie jest teraz częścią. Osoby zarządzające miastem, nie mieszkając w tej dzielnicy, nie znają jej problemów. Z tego względu osiedle nie posiada w administracji Szczecina znaczącego przedstawicielstwa zaangażowanego w jego sprawy. Wieloaspektowa problematyka rozwoju przestrzenno-krajobrazowego Szczecina-Dąbia spowodowała pominięcie go w *Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta* (ryc. 4).

Natomiast podejmowane w Polsce decyzje o warunkach zabudowy, przez działanie miejscowe i przy braku dostosowania inwestycji do planu rozwoju przestrzenno-krajobrazowego, generują chaos przestrzenny i degradację krajobrazu tego osiedla. Przykładem jest tu samo centrum Dąbia. Waloryzacja krajobrazu [4] wykazała tu największe wartości kulturowe zachowanego układu urbanistycznego centrum i zlokalizowanych tu budynków, z których najważniejszą dominantą jest pochodzący z XIV w. kościół Niepokalanego Poczęcia NMP. Obecnie na tym obszarze dominuje dysharmonijny zespół budynków handlowych w formie modernistycznej niskiej zabudowy. Przestrzeń publiczną zaśmiecają reklamy rozpraszające uwagę obserwatora (ryc. 5).



Ryc. 5. Centrum Szczecina-Dąbia. Źródło: autor

Fig. 5. Szczecin Dąbie downtown district. Source: autor

Brak kontroli nad kształtowaniem krajobrazu Starego Dąbia spowodował jego degradację. Proces ten postępuje, co zaobserwować można po wydawanych w 2015 r. decyzjach o warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę kolejnych dysharmonijnych obiektów i przybudówek. Ten niekontrolowany rozwój niweluje **różnorodność krajobrazów** osiedli Szczecina stanowiącą o wartości krajobrazu całego miasta [5]. Niedostrzegana jest wartość kulturowa tego miejsca, która przez to ulega degradacji. Badania prowadzone przez prof. Aleksandra Böhma dowodzą, że **najbardziej wartościowym krajobrazem jest krajobraz posiadający wartości historyczne**. [2]. Obecne przekształcenia osiedla działają więc niekorzystnie na ceny nieruchomości tutaj zlokalizowanych.

Analizując problematykę rozwoju przestrzennego Szczecina, można nawiązać do rozwiązań języka wzorców Christophera Alexandra [1]. W tej pracy naukowej zespół badaczy pod kierownictwem Ch. Alexandra sformułował sprawdzone wytyczne właściwego rozwoju miast. Rozwiązania te nazwane zostały „wzorami”, a oparte były na wynikach analiz

wybranych miast na całym świecie. Wzory sprawdzonych rozwiązań planistycznych zostały odnalezione i sformułowane, a niestworzone jak ma to miejsce w przypadku idei i koncepcji. Przykładowo jednym ze wzorów przedstawiających sprawdzoną formę planowania dużego miasta jest wzór „Magic of The City”. Obrazuje on model miasta oparte go na **kilka mniejszych centrach lokalnych zamiast jednego głównego**. Równomierne rozłożenie obciążenia transportem polepsza warunki bytowe w mieście. Natomiast centra lokalne umożliwiają mieszkańcom dostęp do usług wyższego rzędu. To rozwiązanie jest adekwatne do problematyki rozwoju Szczecina, który jako miasto podzielone rzeką charakteryzuje się szczególnie utrudnionym dostępem do centrum. Stwarza to możliwość rozwoju Dąbia jako **centrum lokalnego** o znaczących walorach kulturowych. Wdrożenie tego rodzaju rozwiązań niesie za sobą konieczność strategicznego planowania rozwoju całego miasta.

Od XIX w. także w Szczecinie nastąpił szybki niekontrolowany rozwój przestrzenny spowodowany coraz efektywniejszymi środkami komunikacji. Niekontrolowany rozwój stanowił problem z uwagi na pogorszący się warunki życia w miastach. Pojawiały się liczne koncepcje przeciwdziałania temu procesowi. Nakreślono dwie główne idee:

1. Ideę miasta ogrodu [6] w dużej mierze polegającą na tworzeniu dobrze zaprojektowanych osiedli satelitarnych w stosunku do centrum miasta. Osiedla takie miały być enklawami zieleni, połączonymi z centrum miasta szybkimi drogami komunikacji.
2. Ideę miasta zwarte go [7] określającą właściwy rozwój miasta jako rozwój „do wnętrza”. Intensyfikacja zabudowy centrum oraz wykorzystywanie terenów w obecnych granicach miasta obniżyć miało koszty jego funkcjonowania oraz poprawić jakość życia mieszkańców.

Wszystkie koncepcje miały zawsze na celu **poprawę warunków życia mieszkańców miast** i zakładały **holistyczne³ podejście do planowania miasta** w sferze przestrzennej, funkcjonalnej i krajobrazowej.

4. PODSUMOWANIE

Problemy, które występują w Szczecinie Dąbiu, są wynikiem niewielkiego zainteresowania władz tym terenem, czego wyrazem jest brak *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego*. By umożliwić rewitalizację krajobrazów osiedli oddalonych od centrum, konieczna jest zmiana modelu zarządzania budżetem miasta. Jedynie **odejście od hierarchizacji terenów** na korzyść **hierarchizacji potrzeb mieszkańców** w połączeniu z **planowaniem holistycznym** może wyrównać szanse rozwojowe osiedli takich jak Dąbie.

Przewiduje się, że przy tym modelu postępowania można osiągnąć również pozytywny efekt w postaci zahamowania procesu niekontrolowanego rozwoju zabudowy podmiejskiej. Bowiern koszt przeprowadzenia inwestycji priorytetowych dla nowych osiedli jest większy niż dochody, które miasto pobiera z tytułu podatków od nieruchomości. Z tego względu zabudowywanie kolejnych obszarów podmiejskich staje się mniej opłacalne dla miasta zobowiązanego do pokrywania kosztów przyłączenia nowych terenów. Obecnie przykłady takiego planowania można zaobserwować w miastach Republiki Federalnej Niemiec. Tereny niezabudowane są tam postrzegane jako najcenniejsze zasoby kraju, a ich zabudowa staje się nierentowna. Zwiększenie inwestycji na obszarach oddalonych od centrum miasta może wywołać także pozytywne zmiany w sferze formalno-prawnej współpracy pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym. W Niemczech w tym względzie istnieją takie instrumenty jak np. **porozumienie urbanistyczne** czy **plany inwestycji**

³ Holizm (od gr. *holos* – całość) – pogląd, według którego wszelkie zjawiska tworzą układy całościowe, podlegające swoistym prawidłowościom, których nie można wywnioskować na podstawie wiedzy o prawidłowościach rządzących ich składnikami. Całości nie da się sprowadzić do sumy jej składników. Termin wprowadził Jan C. Smuts.

i **zagospodarowania terenu**, które ułatwiają współpracę z prywatnymi inwestorami. Na podstawie tych planów inwestor może przejąć określone zadania związane z kształtowaniem i zagospodarowaniem terenu lub nawet pełną odpowiedzialność za rozwój określonego terenu, co oszczędza środki budżetu miasta.

LANDSCAPE MANAGEMENT IN TOWNS TRANSFORMED INTO CITY SETTLEMENTS ON EXAMPLE OF SZCZECIN DĄBIE

1. INTRODUCTION

Economic development of modern cities create intensive and uncontrolled spatial and visual development. As a result of exurbanization city covers more and more surrounding areas. Villages originally separated from cities are becoming at some point part of the agglomeration that grew around them. Landscape management of those places is one of the greatest challenges of modern landscape architecture.

2. PROBLEM DEFINITION

Housing estates that was formerly separate towns have their own landscape shape and cultural identity. After inclusion to agglomeration process of landscape deformation begins. Differences of suburban areas start to blur. Uninteresting monofunctional housing estates are created on plan based on roads network. City administration has got insufficient information about the characteristics and history of the estate which it administers. Executing projects in the housing estate areas analysis carried out are usually only ones necessary for the implementation of the investment, without considering the impact on the landscape. Such uncontrolled transformation causes a gradual degradation views. There is none landscape resource management, thus development destroys the identity and cultural heritage of those places. This has a devastating effect on relationships and familiarity [10] among the residents, which is reflected in numerous social initiatives aimed at revitalization of the their settlements landscape. From municipal authorities also we note negative effects of this process in the form of a decline in property prices and reduction of attractiveness of such location. [2]

3. DISCUSSION BASED ON EXAMPLE

The process of degradation of the landscape resources can be seen in a housing estate Szczecin Dąbie. Altdamm - former Dąbie, the beginnings of its existence is in 1249, when German settlers built on the river Płonia first castle and the town. As a result of intensive development of Szczecin in 1948 Dąbie was included in its administrative boundaries. Landscape, now the housing estate Dąbie, develops in a way obliterating traces of the old town (Fig. 1, 2). The inhabitants take the numerous attempts to work on revitalizing the "Old Dąbie" organizing contests for best revitalization projects for the old city center, city walls and architecture landmarks with great value in identity definition of this district. However the effectiveness of these efforts is minimal and the process of landscape deformations is still accelerating. Analyzing the history of the Dąbie we can see that in the beginning it was a farming town and this situation began to fluctuate due to the construction of the railway network. In 1846 railway line Szczecin-Stargard was built and connected town with Poznań and Gdańsk. In the years following the next railways to Kołobrzeg, Kostrzyna, Kamień Pomorski and Świnoujście were created. Expansion of the railway network made Dąbie important hub for Szczecin and contributed to the failure of

other industrial functions. The frequency of exchange networks made Dąbie suburb of the city Szczecin. Location then still was not attractive in terms of housing due to the location on wetlands. The expansion of Szczecin in this regard directed to areas of higher ground, leaving Dąbie for poorer people. [4] In addition to small town building construction of the nineteenth century, we can find there also small cottages for workers. World War II extensively destroyed Dąbie (Fig. 3). Reconstruction of Dąbie took place already in the administrative borders of Szczecin. Due to its geographical advantages and communication, it occurred primarily in the development of industry and trade. But now it is becoming increasingly important in housing function. The structure of the settlement has a valuable landscape and cultural facilities, such as preserved medieval urban layout of the old town and historic architectural structures from the second half of the nineteenth century.

The reconstruction and further spatial plan of settlement does not include the values of its historical landscape. Through its location on the lake combined with the Oder and Szczecin Lagoon, Dąbie has natural potential for development of recreation and relaxation services. There are several yachting marinas, sandy beach, grassy airport and the headquarters of the Szczecin flying club. In combination with the attractive landscape these objects form a very good conditions for the development of tourism and recreation for the residents of Szczecin, as well as tourists. Degraded landscape however reduces significantly the attractiveness of this district. Thus the revitalization of settlements Szczecin Dąbie requires scheduled reconstruction of its landscape. In the archives we can find a number of studies of conservation analyzing in detail the cultural landscape of Dąbie. You can indicate the development under the direction of command of I. Kukla - Study of urban conservation for local spatial plan from 1996 year. This paper presents the full analysis and guidelines for Szczecin Dąbie landscape development. So there are grounds for the planned revitalization of the settlement, yet each new investment and reconstruction has nothing to do with this plan. For this reason, rather than on developing new projects and analyzes one may ask himself why existing solutions are still not implemented?

We have to pay attention to the fact that due to the peripheral location of the Dąbie it has a low priority in the city budget. At the same time revitalization requires the involvement of the city, which now Dąbie is part of. Officials managing the city does not live in that part of the city and do not know its problems. Therefore this place does not have significant representation in administration of Szczecin involved in his case. Lack of interest and complicated issues of development made Dąbie a blank space in Local Development Plan of the city (Fig. 4).

Zoning decisions that exist in Polish spatial planning system and no obligation to adjust investment to the spatial and landscape development plan generate chaos in landscape of the estate. Example here is the very center of Dąbie. Valorization of landscape [4] revealed here the greatest cultural values in preserved urban center. From buildings located here, most important is church from the fourteenth century. Currently, the area is dominated by chaotic forms of low-modernist buildings. Public space is littered with advertisements distracting the observer (Fig. 5).

Lack of control over the landscape of the Old Dąbie caused its degradation. This process progresses, which can be observed when published in 2015 permits for the construction of another inharmonious buildings and annexes. This uncontrolled growth reduces the variety of landscapes in Szczecin settlements and this representing the value of the landscape of the whole city [5].

Unnoticed is cultural value of the place through which it degrades. Research conducted by prof. Alexander Böhm show that the most economically valuable landscape is one having historical values. [2] The current transformation of the settlement have negative effect on property prices at that location.

Analyzing the problems of Szczecin spatial development, you can refer to the "Pattern Language" by Christopher Alexander. [1] In this work, the scientific team of researchers under the leadership of Ch. Alexander has framed guidelines for properly tested development of cities. These solutions were called "models" and were based on the results of analyzes of selected cities around the world. Models of best practice was found and described, not created as is the case with ideas and concepts. For example, one of the models showing proven form big city pattern is the "Magic of The City". It illustrates model of the city based on a number of smaller local centers instead of the main one. Evenly spread transport improves the living conditions in the city. Regional centers allow residents access to the services of a higher order. This solution is adequate to the problem of the development in Szczecin, which as a town split by the river is characterized by a particularly difficult access to the center. This creates opportunity of development for Dąbie as a local center with significant cultural value. The implementation of this type of solution entails the necessity of strategic planning and development for the whole city.

Since the nineteenth century, also in Szczecin rapid spatial development occurred caused by more efficient means of communication. Uncontrolled development was a problem due to the deteriorating living conditions in cities. There were a number of concepts to counteract this process. Outlined the two main ideas:

1. The idea of the garden city [6] based on creating well-designed satellite settlements in relation to the city center. Housing estates in such enclaves were to be green and connected to the city center by fast roads.
2. The idea of compact city [7] defines the proper development of the city as the development to "inside". Intensification of building the center and the use of land within the current boundaries of the city would reduce the cost of its operation and would improve the quality of life of residents.

All concepts have always been to improve the living conditions of the urban population and assumed a holistic approach to city planning in the field of spatial, functional and landscape planning.

4. SUMMARY

The problems that exist in Szczecin Dąbie are result of little interest from the authorities of the area which is reflected in the lack of the Local Development Plan. To enable the revitalization of the countryside estates far from the center it is necessary to change the management model of the city budget. Only a departure from hierarchization of areas in favor of the hierarchy of needs of residents in conjunction with holistic planning can equalize the chances of development of settlements such as the Dąbie.

It is expected that with this model of procedure one can also be achieve positive effect in slowing down the uncontrolled development of cities. Cost of carrying out priority investments for new housing is greater than the revenue that the city collects taxes from the property. Therefore, building on the next suburban areas becomes less profitable for city obliged to cover the costs of connecting new areas. Currently, examples of such planning can be seen in the cities of the Federal Republic of Germany. Undeveloped areas there are seen as the most valuable resources of the country and the building there becomes unprofitable. Increase investment in areas remote from the center of the city can also cause positive changes in the sphere of formal and legal cooperation between the public and private sectors. In Germany, in this respect, there are instruments such as eg. An agreement urban or investment plans and land development, which facilitate cooperation with private investors. Based on these plans, an investor can take over certain tasks associated with the landscaping and land development, or even take full responsibility for the development of a particular area, thus saving city budget resources.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Alexander Ch., *Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, Oxford, Oxford University Press 1977, ISBN 9788360083703
- [2] Böhm A., Atrakcyjność krajobrazu w zlotówkach – przypadek Woli Justowskiej w Krakowie, *XVII Forum Architektury Krajobrazu*, Świnoujście 2014.
- [3] Dulny D., Rewitalizacja Dąbia 2014-2020 – to jest możliwe!, w: *Konferencja Naukowa Szczecin-Dąbie dziś i jutro*, Szczecin, Fundacja Cultura Animi 2014, ISBN 9788393890132.
- [4] Kukła I., *Studium historyczno-urbanistyczne do planu zagospodarowania przestrzennego miasta*, Szczecin, Szczecińska Pracownia Konserwacji Zabytków, Dział Dokumentacji Naukowej 1996.
- [5] Pawłowska K., *Idea Swojskości Miasta*, Kraków, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 2001, ISBN 837242201X.
- [6] Pluta K., Idea miasta-ogrodu – panaceum na rozproszenie miast, *Politechnika Krakowska, Czasopismo Techniczne* 2007, R. 104, z. 10, s. 235–236.
- [7] Polit A., *Idea miasta zwartego a rzeczywistość*, Politechnika Krakowska, *Czasopismo Techniczne* 2010, s. 14.
- [8] Smuts Hon J.C., *Holism and Evolution*, London, Macmillan And Company Limited 1927.
- [9] Studio A4, *Studium urbanistyczno-konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Dąbia w Szczecinie*, 92/A4/96, Szczecin, maj 1996.
- [10] Żmudzińska-Nowak M., *Miejsce – tożsamość i zmiana*, Gliwice, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej 2010, s. 194, ISBN 9788373357419.
- [11] www.fotopolska.eu
- [12] www.gis.um.szczecin.pl
- [13] www.szczecin2016.pl

O AUTORZE

Dr inż. Paweł Nowak, zatrudniony w Katedrze Projektowania Krajobrazu Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego od 2014 r. Badania naukowe w dziedzinie krajobrazu terenów nad Zalewem Szczecińskim i walorami przyrodniczo-krajobrazowymi Pomorza Zachodniego prowadzi od 2006 r. Na Politechnice Wrocławskiej w 2012 r. obronił pracę doktorską pt. *Kształtowanie Krajobrazu Miejscowości Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego*. Obecnie zajmuje się planowaniem regionalnym, efektem *urban sprawl* oraz możliwościami programowego zarządzania krajobrazem.

AUTHOR'S NOTE

PhD Paweł Nowak, employed in the Department of Landscape Design West Pomeranian University of Technology since 2014. Research in the field of landscape area around the Szczecin Lagoon and the values of nature and landscape of Western Pomerania leads since 2006. At the Technical University of Wrocław in 2012 he defended his doctoral thesis entitled: "Shaping the landscape of West Pomeranian Sailing Route Cities". He is currently working in the field of regional planning and the "urban sprawl" effect and the possibilities of the software landscape management.

Kontakt | Contact: pawel.nowak@zut.edu.pl