

# Przemysław Ciesiółka, Krzysztof Rogatka

---

## Rola miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w procesie rewitalizacji miast na przykładzie metropolii Poznań

---

Problemy Rozwoju Miast 12/4, 27-36

---

2015

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

# Rola miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w procesie rewitalizacji miast na przykładzie metropolii Poznań

Dr inż. Przemysław Ciesiółka\*, dr inż. Krzysztof Rogatka\*\*

\* Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, przemko@amu.edu.pl

\*\* Uniwersytet im. Mikołaja Kopernika w Toruniu, Katedra Studiów Miejskich i Rozwoju Regionalnego

**Streszczenie.** Rewitalizacja jest jednym z największych wyzwań stojących przed miastami w Polsce. Mimo to przez długie lata nie została uchwalona ustawa regulująca zasady odnowy zdegradowanych obszarów. W tej sytuacji kluczową rolę w zakresie polityki rewitalizacyjnej, obok często opracowywanych programów rewitalizacji, odgrywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Łączne sporządzanie miejscowych planów i programów rewitalizacji pozwalało nadać formę prawną działaniom służącym odnowie zdegradowanych obszarów i w rezultacie utrwalić nowy standard przestrzennego zagospodarowania rewitalizowanego obszaru. Nowe regulacje prawne umacniają to przekonanie. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji stworzyła nowe narzędzie planistyczne – miejscowy plan rewitalizacji (MPR), który stanowi specjalną formę MPZP. Przykład metropolii Poznań wskazuje jednak, że samorządy lokalne w niewielkim stopniu wykorzystują miejscowe plany do działań rewitalizacyjnych. Jest to po części konsekwencją rozdzielenia odpowiedzialności za rewitalizację i planowanie przestrzenne w strukturach urzędów miast i gmin. Bariereą stanowi również długi okres sporządzania miejscowych planów, który zniechęca samorządy do uruchamiania procedury planistycznej. W niektórych przypadkach odnotowano także opór mieszkańców przed uregulowaniem rozwiązań planistycznych na obszarze zdegradowanym. Należy mieć obawę, że podobne problemy będą się wiązać z MPR.

**Słowa kluczowe:** planowanie przestrzenne, rewitalizacja, zarządzanie rozwojem miasta

## Wprowadzenie

Jednym z najważniejszych wyzwań stojących przed polityką rozwoju miast w Polsce staje się rewitalizacja obszarów zdegradowanych. Rozumie się przez nią proces przemian struktury przestrzennej, społecznej i gospodarczej mający na celu wyprowadzenie danego obszaru ze stanu kryzysowego i dążenie do jego zrównoważonego rozwoju (Behr, Billert, Kröning, Muzioł-Węclawowicz 2003)<sup>1</sup>. Potrzeba odnowy terenu zdegradowanego wynika z postępującego upadku centrów miast oraz znacznego przyrostu terenów poprzemysłowych i powojkowych, które są następstwem wielu współcześnie zachodzących przemian społeczno-gospodarczych i przestrzennych. Najważniejsze z nich to proces suburbanizacji, rozwarstwienie społeczne, powstawanie luki remontowej czy dekoncentracja działalności produkcyjnej i usług (Kaczmarek 2001). Jednocześnie należy zaznaczyć, że dotychczasowe regulacje prawne w Polsce były niewystarczające do prowadzenia właściwej polityki rewitalizacyjnej (Węglowski 2009; Topczewska 2008). Jak zauważa A. Billert (2008), usta-

wy rewitalizacyjne są niezbędne do realizacji publicznie wspieranych programów rewitalizacji i muszą przede wszystkim zabezpieczyć środki publiczne przed zawłaszczeniem ich przez prywatny kapitał, a także mieszkańców przed niepożądanymi skutkami rewitalizacji. Mimo to przez długie lata nie została w Polsce uchwalona ustawa regulująca zasady odnowy zdegradowanych obszarów. W tej sytuacji kluczową rolę w zakresie polityki rewitalizacyjnej, obok często opracowywanych programów rewitalizacji, odgrywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP)<sup>2</sup>. Dokumenty te, jak zauważa J.J. Parysek (2007), wyznaczają ramy i przesądają o gospodarce przestrzennej gminy. Są podstawowym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego danej jednostki, w tym w zakresie rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Powyższą tezę potwierdza Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W znacznym stopniu uregulowała ona działania w zakresie odnowy zdegradowanych obszarów. Otworzyła także możliwość tworzenia miejscowych planów rewitalizacji (MPR), które stanowią specjalną formę MPZP. Umocniło to przekonanie, że MPZP powinny odgrywać kluczową rolę w polityce rewitalizacyjnej miast.

<sup>1</sup> W literaturze pojawia się wiele definicji rewitalizacji. Szczególną uwagę warto poświęcić propozycjom K. Skalskiego (1996), Z. Zuziaka (1998), G. Lechmana (2007), A. Billerta (2007), T. Markowskiego (2007) i P. Lorensa (2010), a także definicji zapisanej w Ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

<sup>2</sup> W niniejszym opracowaniu MPZP nazywany jest zamiennie planem miejscowym.

Celem artykułu jest analiza dotychczasowej roli MPZP w procesie rewitalizacji miast i na tej podstawie ocena możliwości wykorzystania nowego narzędzia planistycznego, jakim będą MPR. Wnioski oparto na obserwacji działań prowadzonych w metropolii Poznań, w której – biorąc pod uwagę zapisy projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, a przede wszystkim liczbę sporządzonych dotychczas programów rewitalizacji – odnowa zdegradowanych obszarów jest ważnym elementem polityki rozwoju.

Opracowanie składa się z kilku części. Po wprowadzeniu przedstawiono zasady prowadzenia działań rewitalizacyjnych na podstawie programów rewitalizacji. Następnie scharakteryzowano dotychczasowe możliwości wykorzystania MPZP w procesie odnowy zdegradowanych obszarów. Kolejnym etapem analizy był przegląd nowych regulacji prawnych w zakresie rewitalizacji. W tym względzie najwięcej miejsca poświęcono ustawie o rewitalizacji i wynikającemu z niej MPR. Na przykładzie doświadczeń miast i gmin metropolii Poznań przeanalizowano praktyczne wykorzystanie MPZP w procesie rewitalizacji. Wnioski z przeprowadzonych analiz zamieszczono w podsumowaniu.

## **Prowadzenie działań rewitalizacyjnych na podstawie programów rewitalizacji**

Obecnie w większości miast i gmin w Polsce podstawą prowadzenia polityki rewitalizacyjnej są lokalne programy rewitalizacji, czyli wieloletnie programy działań w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, na których oparto działania zmierzające do odnowy terenu znajdującego się w stanie kryzysowym (Behr i in. 2003). W dokumentach ustala się cele rewitalizacji w sferze materialno-przestrzennej, gospodarczej i społecznej, proponuje się metody ich osiągnięcia, zakładany harmonogram prac, podmioty odpowiedzialne i przewidywane źródła finansowania (Węglowski 2009). Podstawą prawną sporządzania programów rewitalizacji są art. 7 ust. 1 pkt 1 w powiązaniu z art. 18 ust. 2 pkt 6 *Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, zgodnie z którymi do zadań własnych gminy należą sprawy ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, a do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie programów gospodarczych.

Ważną rolę w upowszechnieniu programów rewitalizacji odegrało wejście Polski do Unii Europejskiej. W 2004 roku uruchomione zostały znaczne środki finansowe w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, przeznaczone na rewitalizację obszarów miejskich, przemysłowych i powojennych. Było to innowacyjne podejście do odnowy zdegradowanych obszarów w skali całej Wspólnoty Europejskiej. W Polsce po raz pierwszy rewitalizacja została włączona w główny nurt priorytetów i działań programów funduszy strukturalnych. W kolejnym okresie programowania na lata 2007–2013 w większości województw jeszcze zwiększono znaczenie odnowy zdegradowanych obszarów, zaliczając ją do jednego z głównych celów rozwoju miast. W rezultacie znacznie wzrosło również finansowanie.

Pojawiła się także możliwość ubiegania się o zwrotne środki na rewitalizację w ramach inicjatywy JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*). Warunkiem pozyskania funduszy było opracowanie szczegółowych programów rewitalizacji, zgodnie z wytycznymi ministerstwa i urzędów marszałkowskich. Wytyczne określały m.in. zasady ustalania obszarów rewitalizacji oraz rodzaje projektów kwalifikujących się do wsparcia funduszami europejskimi (Topczewska 2008). W rezultacie od 2006 roku nastąpił skokowy przyrost liczby opracowywanych tego typu dokumentów strategicznych skutkujący ich ujednoczeniem (Ciesiółka, Kudlak 2015). Jak zauważają A. Jędraszko i A. Billert (2006), w zamyśle Unii Europejskiej dostęp do środków miał wywołać pewną strukturalną zmianę w podejściu do rewitalizacji zarówno wśród samorządowców, jak i mieszkańców, a także przyspieszyć prace legislacyjne zmierzające do uregulowania odnowy obszarów zdegradowanych. Przez długie lata nie uchwalono jednak w Polsce ustawy, która sankcjonowałaby zapisy programów rewitalizacji. W rezultacie dokumenty te wciąż pełnią jedynie funkcję strategii rozwoju dla obszarów zdegradowanych, nie stanowią aktu prawa miejscowego. Do momentu wejścia w życie nowej ustawy o rewitalizacji i realizacji zgodnie z nią gminnych programów rewitalizacji zapisy programów nie są w sensie prawnym wiążące ani dla władz lokalnych, ani dla właścicieli terenów objętych odnową. W. Siemiński i T. Topczewska (2009) wskazują na szereg innych wad sporządzanych w Polsce programów rewitalizacji. Ich zdaniem wiele dokumentów przygotowywanych było tylko w celu złożenia wniosku o dofinansowanie projektów rewitalizacyjnych z funduszy europejskich. Ponadto często nie dokonano przestrzennej analizy zjawisk kryzysowych w miastach, a także nie uspołeczniano w odpowiednim stopniu procesu tworzenia programów. Mimo to właściwie opracowane programy rewitalizacji stanowią najważniejszy dokument kształtujący politykę odnowy zdegradowanych obszarów. Zgodnie z wytycznymi unijnymi i krajowymi powinny być one dokumentami o charakterze operacyjnym, kompleksowym, a przede wszystkim zintegrowanym (Billert 2008; Siemiński, Topczewska 2009). W tym sensie niezwykle istotne jest zintegrowanie programów rewitalizacji z innymi opracowaniami kształtującymi rozwój społeczno-gospodarczy miast, szczególnie przestrzenny.

## **Możliwości wykorzystania MPZP w działaniach na rzecz rewitalizacji**

Szczególnością wśród opracowań planistycznych w kontekście odnowy zdegradowanych obszarów pełnią MPZP. W odróżnieniu od programów rewitalizacji stanowią one miejscowo obowiązujące prawo, w którym opisane zostają zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydaje się więc oczywiste, że miejscowy plan powinien odgrywać kluczową rolę w kształtowaniu polityki rewitalizacyjnej, w szczególności jej przestrzennego wymiaru. Jak zauważa J.J. Parysek (2007), celem tych opracowań jest wpłynięcie na konkretne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, czyli uzyskanie określonego stanu ładu przestrzennego. Za pomocą planu miejscowego samorząd gminny może określać

treść i materialną formę działalności społeczno-gospodarczej prowadzonej na danym terenie, a także regulować swobodę działalności gospodarczej (Gorzym-Wilkowski 2006). MPZP stanowią zatem podstawę prawną działań wynikających z programów rewitalizacji.

Należy zaznaczyć, że zagadnienie obszarów problemowych oraz terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji istniejącej zabudowy pojawiło się już w *Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*. Art. 10 te same ustawy stanowił, że w MPZP ustalało się m.in. granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych. Kontynuacja tych zapisów znalazła się także w obecnie obowiązującej *Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 2 i 3 w planach miejscowych powinno się określać (w zależności od potrzeb): granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także granice terenów wymagających przekształceń i rekultywacji. Jest to konsekwencja art. 10 te samej ustawy, zgodnie z którym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (jego ustalenia są wiążące dla miejscowego planu) wskazuje się obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, a także inne obszary problemowe. Przez obszary problemowe w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 pkt 5) rozumie się obszary szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych. Nie wskazano w niej natomiast definicji obszarów rehabilitacji i rekultywacji. Za K. Skalskim (2000) przez obszar rehabilitacji należy jednak rozumieć fragment miasta lub gminy, na którym podejmowane są działania mające na celu dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawę warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni przez poprawę estetyki i standardu technicznego obiektów budowlanych, wykreowanie przestrzeni publicznych oraz uwypuklenie układu kompozycyjnego. Przez obszar rekultywacji natomiast rozumie się teren zdewastowany i zdegradowany w wyniku działalności człowieka, na którym przywracane są wartości użytkowe i przyrodnicze poprzez zalesianie, zalewanie lub zasypywanie terenów kopalnianych (Skalski 2000).

Wśród innych możliwych zapisów miejscowego planu, wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a istotnych z punktu widzenia odnowy zdegradowanych obszarów, należy wymienić:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę

miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Równie istotną rolę odgrywają opracowywane łącznie z miejscowym planem prognoza skutków finansowych, w której mogą zostać opisane m.in. źródła finansowania działań rewitalizacyjnych, oraz prognoza oddziaływania na środowisko, w której charakteryzuje się, istotny w kontekście degradacji przestrzennej, stan środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem. Dlatego gwarantem skutecznej polityki rewitalizacyjnej jest łącznie przygotowanie dla obszarów zdegradowanych programu rewitalizacji oraz MPZP (tab. 1).

Mimo to, jak zauważają W. Jarczewski i in. (2013), w Polsce wciąż niezwykle rzadko programy rewitalizacji są przygotowywane jako integralna część MPZP. W rezultacie ten najmocniejszy mechanizm prawny, który posiadają gminy i który można wykorzystać do narzucenia różnego rodzaju rozwiązań urbanistycznych, nie jest odpowiednio wykorzystywany. Łączne sporządzanie miejscowych planów i programów rewitalizacji pozwala nadać formę prawną działaniom służącym odnowie zdegradowanych obszarów i w rezultacie utrwalić nowy standard przestrzennego zagospodarowania rewitalizowanego obszaru. W miejscowym planie mają swoje umocowanie takie kwestie, jak materialno-przestrzenny zakres rewitalizacji, w tym zwłaszcza zagadnienia: mieszkalnictwa, infrastruktury technicznej i komunikacji, infrastruktury społecznej, dostępności usług oraz terenów zieleni i ochrony środowiska czy rekreacji (Jarczewski i in. 2013). Zapisy planu miejscowego z jednej strony zabezpieczają optymalne możliwości realizacji programu rewitalizacji, a z drugiej ograniczają działania inwestycyjne mogące w tym przeszkodzić. Dotyczy to w szczególności decyzji o warunkach zabudowy, które często stoją w sprzeczności z programami rewitalizacji i uniemożliwiają odpowiedzialne i rozsądne gospodarowanie przestrzenią. Jasna sytuacja prawna może być również zachętą dla inwestorów prywatnych do włączenia się w proces odnowy. Jak zauważają autorzy tomu pod redakcją Z. Ziobrowskiego (2009), miejscowy plan odgrywa zatem swoistą rolę stabilizatora wynegocjowanych w toku opracowywania programu rewitalizacji działań.

Opracowanie planu miejscowego należy połączyć z pracami nad programem rewitalizacji i realizować to zadanie w ramach tej samej grupy roboczej lub tego samego wydziału urzędu miasta lub gminy. Takie rozwiązanie byłoby szczególnie zasadne również ze względu na możliwość przeprowadzenia wspólnych konsultacji społecznych poświęconych obu dokumentom. I. Behr i in. (2003) zauważają, że w ramach wspólnej pracy nad planem i programem warto także ujed-

Tab. 1. Porównanie zakresu i roli programu rewitalizacji i MPZP w procesie rewitalizacji

	Program rewitalizacji	MPZP
<b>Zalety</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– pozwala na ujęcie wszystkich aspektów rewitalizacji, w tym przestrzennych, społecznych i gospodarczych,</li> <li>– pozwala na szczegółowe określenie uczestników procesu rewitalizacji, opisanie projektów rewitalizacyjnych i ich źródeł finansowania, a także zasad monitorowania realizacji programu,</li> <li>– nie ma ograniczeń formalnych co do jego zakresu, dzięki czemu ma z reguły bardziej przystępną formę niż miejscowy plan,</li> <li>– czas jego opracowania jest krótszy niż MPZP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– jest podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym ład przestrzenny na obszarach rewitalizacji, stanowi akt prawa miejscowego, dzięki czemu nadaje ramy prawne podejmowanym działaniom rewitalizacyjnym,</li> <li>– chroni obszary rewitalizacji przed wydawaniem często sprzecznych z ładem przestrzennym decyzji o warunkach zabudowy,</li> <li>– zapewniony zostaje wynikający z ustawy udział mieszkańców w procesie sporządzania dokumentu,</li> <li>– zapewniona zostaje wynikająca z ustawy możliwość wypowiedzenia się wielu instytucji państwowych i samorządowych na temat propozycji dla terenów rewitalizacji</li> </ul>
<b>Wady</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jedynie strategią rozwoju obszarów rewitalizacji,</li> <li>– charakteryzuje go duża dowolność dotycząca zakresu i formy sporządzania, w związku z tym istnieje m.in. możliwość ograniczenia wpływu mieszkańców na kształt dokumentu,</li> <li>– pełni często funkcję załącznika do wniosku o fundusze europejskie, nie jest faktycznym elementem polityki rozwoju miasta,</li> <li>– jest często sporządzany przez wydziały urzędów miast i gmin niezwiązane z planowaniem przestrzennym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dotyczy przede wszystkim zagadnień przestrzennych rewitalizacji, w dużym stopniu pomija aspekty gospodarcze, niemal zupełnie nie ujmuje aspektów społecznych rewitalizacji,</li> <li>– czas jego opracowania jest długi,</li> <li>– procent pokrycia obszarów miast miejscowymi planami jest niewielki</li> </ul>

Uwagi: Porównując program rewitalizacji i MPZP, należy mieć na uwadze częste rozbieżności między granicami obszaru rewitalizacji wyznaczonego w pierwszym z dokumentów i obszaru objętego drugim dokumentem

noliczyć takie kwestie, jak: weryfikacja podziałów własnościowych, plany infrastruktury technicznej, rozmieszczenie przestrzeni publicznych oraz system organizacji transportu. Na koniec należy jednak wskazać, że z uwagi na wysokie koszty organizacyjne oraz długotrwałą procedurę powiązanie miejscowych planów z programami rewitalizacji może okazać się niekiedy bardzo skomplikowane i może opóźnić rozpoczęcie tych działań.

## Nowe regulacje prawne w zakresie rewitalizacji

Chociaż prace nad ustawą rewitalizacyjną trwały w Polsce od początku lat 90. ubiegłego wieku, przez długi czas nie znalazły kontynuacji w obowiązujących regulacjach prawnych. Zmianę przyniosły dopiero ostatnie lata. W ekspertyzie przygotowanej na zlecenie Ministerstwa Rozwoju Regionalnego przez pracowników Instytutu Rozwoju Miast pod kierunkiem dra W. Jarczewskiego w styczniu 2013 roku przedstawione zostały propozycje zmian prawnych ułatwiających działania rewitalizacyjne. Jedną z nich było wprowadzenie obowiązku sporządzania miejscowych planów dla obszarów rewitalizacji.

Jeszcze dalej poszły założenia opracowywanego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Projekt tego dokumentu przyjęty we wrześniu 2013 roku zakładał szereg nowych rozwiązań w zakresie rewitalizacji, które stanowiły jednak przede wszystkim rozszerzenie istniejącego porządku prawnego. Zgodnie z tym dokumentem terenem wymagającym rewitalizacji miał być wyznaczony w studium obszar transformacji lub modernizacji. Przez obszar transformacji rozumiano przy tym obszar

zabudowany wymagający – ze względu na trwałość oraz wysoki stopień dysfunkcjonalności, niespójności struktury przestrzennej, degradację substancji budowlanej oraz związane z tym problemy społeczne – przebudowy struktury przestrzennej i programowej w sposób, który będzie odpowiadać złożonym potrzebom społecznym i ekonomicznym gminy, odpowiednio do strategii rozwoju społecznego i gospodarczego. Obszarem modernizacji miał być natomiast obszar zabudowany wymagający – ze względu na wysoki stopień zużycia technicznego budynków, ich niską wartość użytkową i dysfunkcjonalność lokali mieszkalnych i usługowych oraz innych elementów zagospodarowania – modernizacji, która nie wymaga naruszania konstrukcji budynków oraz zmian przeznaczenia terenu. Proponowano także rozszerzenie zakresu informacji, jakie powinny zostać zamieszczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Oprócz granic obszarów wymagających odnowy w studium miały być również określone cele i koncepcje programowo-przestrzenne rewitalizacji wraz z efektami ekonomicznymi i przestrzennymi, konieczne działania inwestycyjne oraz źródła i sposoby finansowania rewitalizacji. Podstawą prowadzenia procesu odnowy miał być wynikający ze studium i sporządzany obowiązkowo plan rewitalizacji, składający się z 2 części: planistycznej i realizacyjnej. Co istotne, część planistyczna, zgodnie z przyjętym projektem kodeksu, miała zawierać wszystkie elementy planu miejscowego, z wyjątkiem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji. Z kolei część realizacyjna regulowała kwestie organizacyjno-finansowe.

Intensywne prace podejmowane w kolejnych latach doprowadziły jednak do uchwalenia w lipcu 2015 roku ustawy o rewitalizacji, której rozwiązania w dużym stopniu nawiązują do wcześniejszych propozycji. W ostatecznej formie, uwzględniającej poprawki Senatu, ustawa została przyjęta 9 października 2015 roku. Z momentem jej wejścia w życie rewitalizacja stała się fakultatywnym zadaniem własnym gminy, a część zapisów programów rewitalizacji stanowi prawo lokalne. Jednocześnie otwarto możliwość tworzenia miejscowych planów rewitalizacji, jako szczególnej formy MPZP, dla całości albo części obszaru rewitalizacji. W dokumencie tym, poza elementami występującymi zwykle w MPZP (określonymi w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), dopuszczono określenie:

- zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,
- ustaleń dotyczących charakterystycznych cech elewacji budynków,
- szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
- zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej,
- maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby,
- zakresu niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.

Część graficzną miejscowego planu rewitalizacji sporządzić można, w zależności od potrzeb, w skali od 1 : 100 do 1 : 1000. Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany MPR wskazano na konieczność sporządzenia i publikacji wizualizacji projektowanych rozwiązań tego planu, składających się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji. Ponadto, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, dopuszczono możliwość zobowiązania się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w planie. Tym samym inwestor został zobowiązany do realizacji inwestycji uzupełniających po zawarciu z gminą umowy urbanistycznej, w której określa się w szczególności: zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń.

Nowe regulacje prawne ugruntowują zatem przekonanie, że planowanie przestrzenne powinno być istotnym elementem działań rewitalizacyjnych. Co więcej, wydaje się, że ustawa o rewitalizacji, rozszerzająca zakres MPZP dla obszarów zdegradowanych, stanowić może jeszcze większą zachętę dla samorządów do integracji działań planistycznych i rewitalizacyjnych.

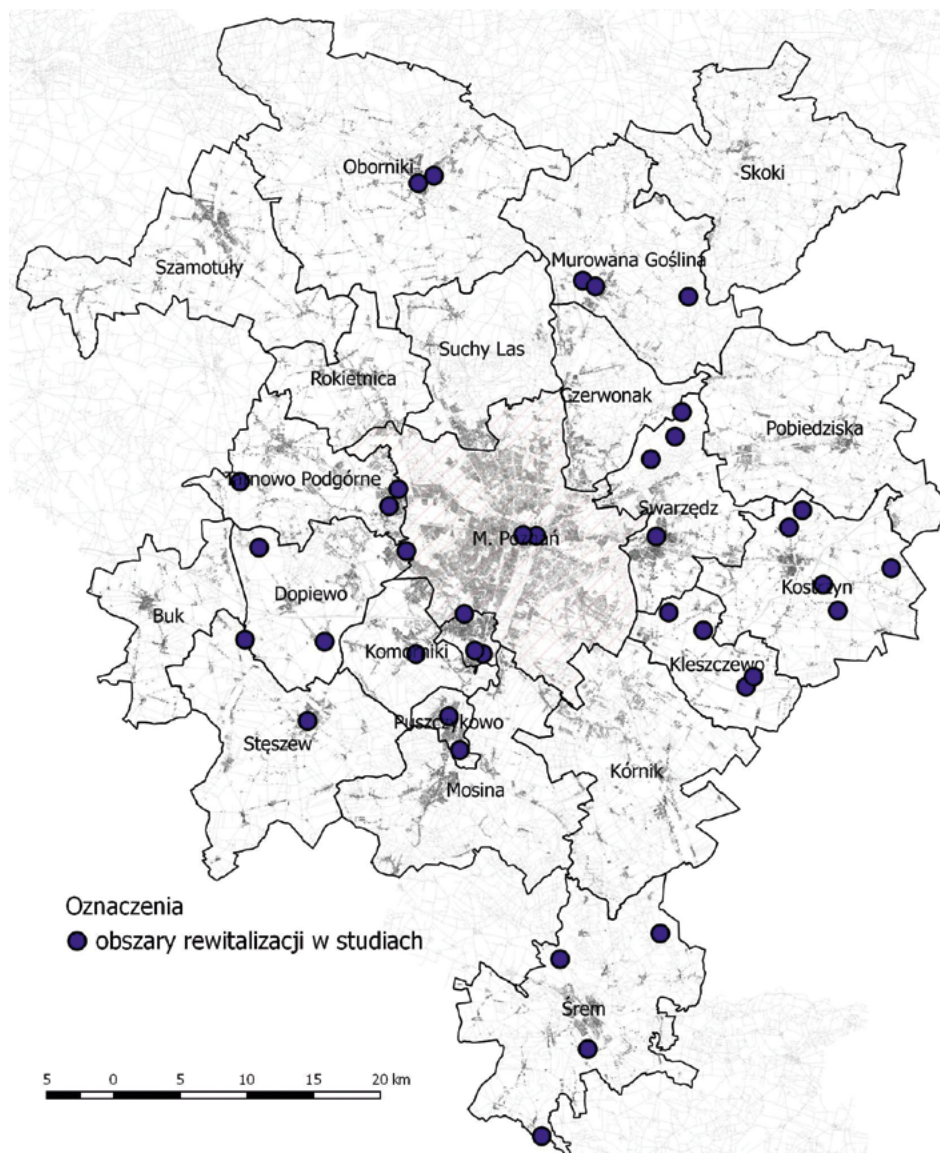
## Integracja rewitalizacji z planowaniem przestrzennym w metropolii Poznań

Analizę roli MPZP w procesie rewitalizacji miast podjęto na przykładzie metropolii Poznań. W jej skład wchodzi miasto Poznań, 17 gmin powiatu poznańskiego, a także gminy: Oborniki, Skoki, Śrem i Szamotuły. Tworzą one stowarzyszenie, które stanowi także jednostkę pośredniczącą przy wydawaniu środków Unii Europejskiej w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych. Zagadnienie rewitalizacji jest ważnym elementem polityki rozwoju tego regionu. Pojawia się w większości strategii rozwoju, jest również elementem opracowanego przez Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego projektu planu zagospodarowania przestrzennego poznańskiego obszaru metropolitalnego. Znajduje to odzwierciedlenie w ustaleniach studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast i gmin (ryc. 1). We wszystkich wyznaczono obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji. W wielu, w tym w Poznaniu, Czerwonaku, Luboniu, Stęszewie i Dopiewie, określono również dokładne granice tych obszarów.

W latach 2006–2014 w metropolii Poznań sporządzono programy rewitalizacji dla 11 gmin. Wyznaczone w nich obszary zdegradowane to przede wszystkim obszary śródmiejskie, znajdujące się w centralnych częściach miast: Poznań, Buk, Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Murowana Goślina, Oborniki, Szamotuły i Śrem (ryc. 2). W Poznaniu i Suchym Lesie przygotowano ponadto dokumenty wyłącznie z myślą o terenach poprzemysłowych i powojkowych. W sumie odnową objęto ponad 3100 ha, które zamieszkuje łącznie ok. 89 tys. osób. Na terenach tych od 2006 roku zrealizowanych zostało ponad 100 projektów inwestycyjnych, a także szereg akcji społecznych mających na celu wyprowadzenie wskazanych obszarów z sytuacji kryzysowej. Szerzej działania rewitalizacyjne w miastach województwa wielkopolskiego opisano w pracy pod redakcją P. Ciesiołki i R. Kudłaka (2015).

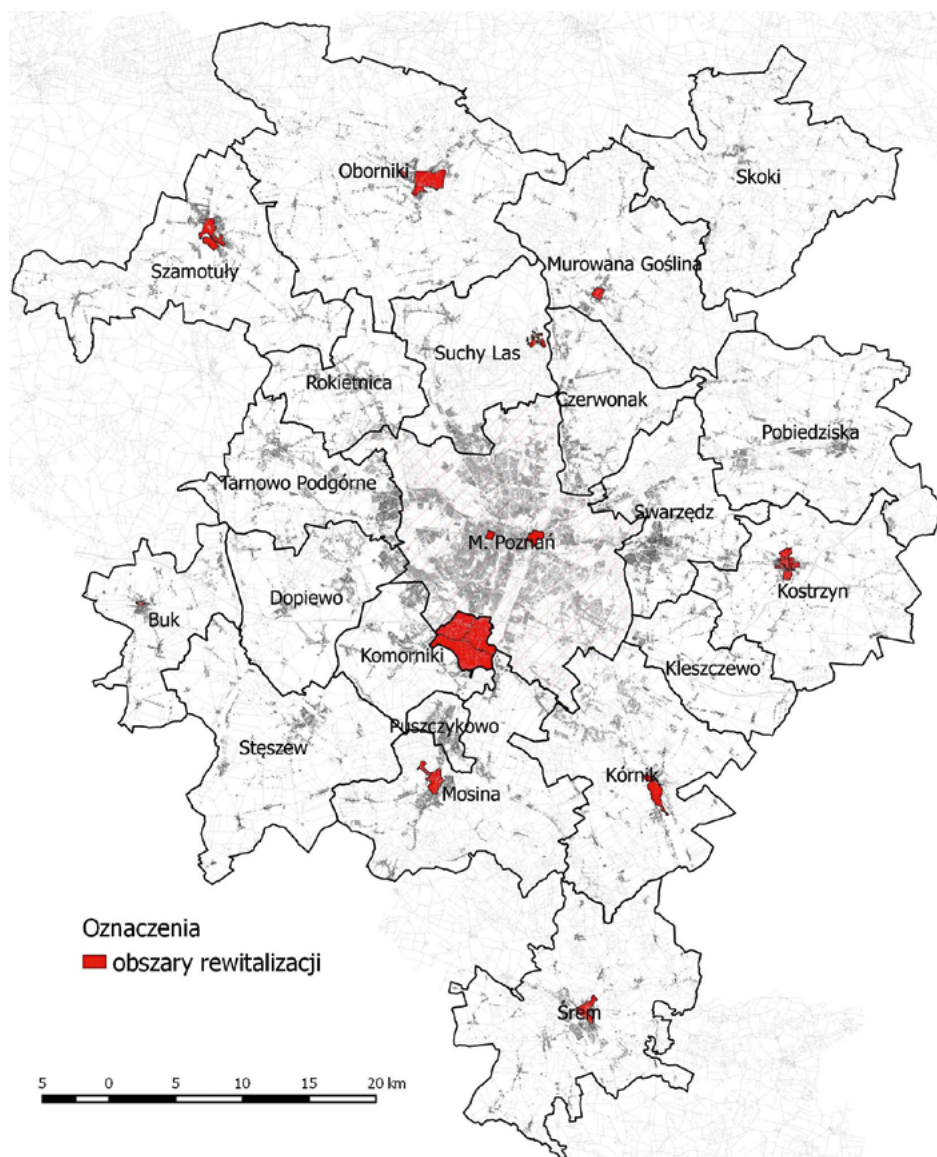
Dla obszarów rewitalizacji w metropolii Poznań sporządzono dotychczas łącznie 37 MPZP obejmujących powierzchnię ok. 427 ha. Oznacza to, że pokrycie planami tych terenów wynosi zaledwie ok. 13,7%, przy wskaźniku dla całej metropolii na poziomie 23,1% (stan na grudzień 2014). Co więcej, większość uchwalonych planów była monofunkcyjna, dotyczyła zagospodarowania pojedynczych działek, najczęściej pod działalność produkcyjną lub usługową. Niewiele opracowań obejmowało tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej – wyjątek stanowią miejscowe plany sporządzone dla Ostrowa Tumskiego w Poznaniu, a także dla obszarów w Mosinie. W dokumentach tych udało się przynajmniej częściowo zawrzeć zapisy dotyczące m.in. kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego zgodne z programami rewitalizacji. Za najważniejsze ustalenia wspomnianych opracowań, które mogą służyć jako uniwersalne regulacje w zakresie rewitalizacji w miejscowych planach, można uznać:

- a) w odniesieniu do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, dopuszczenie jedynie obiektów plenerowych takich jak: sceny, przekrycia namiotowe, związanych



Ryc. 1. Obszary przeznaczone do rewitalizacji, rehabilitacji i rekultywacji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miast i gmin metropolii Poznań

- z organizacją zgromadzeń, sezonowych ogródków gastronomicznych wyłącznie w powiązaniu z lokalem gastronomicznym,
  - zakaz lokalizowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - zakaz lokalizacji szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub w formie LED,
  - zakaz wyświetlania ruchomych obrazów;
- b) w odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ochronę terenów cennych przyrodniczo,
  - ochronę istniejących szpalerów drzew w drogach,
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - ochronę punktów widokowych na obszarach planów m.in. poprzez stosowanie transparentnych ażurowych barier obiektów mostowych, dopuszczanie nasadzeń gatunków o określonej maksymalnej wysokości,
  - ekspozycję walorów krajobrazowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, urządzeń reklamowych, garaży blaszanych,
  - zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenów wolnych od utwardzenia,
  - zakaz prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających stosunki wodne,
  - ochronę terenów zabudowy przed hałasem,
  - wykorzystywanie źródeł ogrzewania budynków o ograniczonej emisyjności;
- c) w odniesieniu do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- stosowanie jednolite opracowanych elementów małej architektury, nawierzchni i oświetlenia w obrębie poszczególnych terenów komunikacji oraz zieleni urządzonej,
  - ochronę zespołów urbanistyczno-architektonicznych oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków,



Ryc. 2. Obszary wyznaczone do rewitalizacji w programach rewitalizacji miast i gmin metropolii Poznań

- ochronę zabytków archeologicznych,
  - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzających wszelkie roboty ziemne,
  - zakaz lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, z wyjątkiem mieszczących się w bryle budynku;
- d) w odniesieniu do wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- stosowanie jednorodnych nawierzchni, oświetlenia oraz obiektów małej architektury dla ciągów komunikacyjnych na terenach zieleni i dróg publicznych, tworzących czytelne powiązania,
  - dopuszczenie poziomego systemu oznakowania nawierzchni jezdni, chodników, ścieżek pieszych lub rowerowych na trasie przebiegu szlaków turystycznych i tematycznych,
  - dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i elementów systemu informacji miejskiej;
- e) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy:
- kształtowanie jednolitej polityki w zakresie linii zabudowy, wysokości budynków, powierzchni zabudowy, geometrii dachu, lokalizacji garaży, a także kolorystyki obiektów,
  - rewitalizację i adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji,
  - zachowanie chronionych prawem budynków, z dopuszczeniem przebudowy i adaptacji do nowych funkcji, pod warunkiem zachowania bryły i kompozycji elewacji,
  - realizację nowych budynków spójnych pod względem kolorystyki elewacji, formy dachów, detalu architektonicznego oraz powiązań funkcjonalnych z istniejącą zabudową zabytkową,
  - realizację otoczenia budynków spójnego pod względem nawierzchni, oświetlenia, obiektów małej architektury oraz zieleni,
  - zakaz nasadzeń zielenią wysoką;



- f) w odniesieniu do zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- nakaz zachowania powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów pasa drogowego,
  - nakaz realizacji ciągów spacerowych i rowerowych na obszarach planu,
  - nakaz realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,
  - dopuszczenie lokalizacji rozwiązań przeciwhałasowych, z wyłączeniem ekranów akustycznych (zob. Ciesiółka 2013).

Wiele innych miejscowych planów jest w trakcie sporządzenia, jednak ich procedura planistyczna jest wciąż przedłużana. Przykładem może być projekt opracowywany od 2007 roku dla terenu Śródki w Poznaniu. W uchwale o przystąpieniu zapisano nawet, że sporządzenie MPZP będzie jednym z niezbędnych elementów przeprowadzenia programu rewitalizacji. Mimo to plan ten jest wciąż w fazie koncepcyjnej. Pewnym uzasadnieniem tego stanu może być rozdzielenie w wielu urzędach miast i gmin zagadnienia planowania przestrzennego i rewitalizacji pomiędzy różne jednostki organizacyjne (tab. 2). Za planowanie odnowy zdegradowanych obszarów i zarządzanie nią w metropolii Poznań odpowiedzialne są często wydziały do spraw funduszy europejskich, strategii rozwoju, inwestycji czy ochrony środowiska, w których kompetencjach nie ma sporządzania MPZP. Tymczasem, jak wspomniano wcześniej, znaczną część analiz czy konsultacji społecznych związanych z opracowaniem miejscowych planów i programów rewitalizacji można byłoby połączyć. Jedynie w Poznaniu utworzono osobną jednostkę w ramach urzędu miasta, która koordynuje działania rewitalizacyjne. Przez

kilka lat podobny referat funkcjonował także w Murowanej Goślinie, w ostatnim czasie został jednak zlikwidowany.

Powszechne jest także przekonanie, szczególnie w gminach podmiejskich, że plany miejscowe powinny być w pierwszej kolejności opracowywane dla obszarów dotychczas niezagospodarowanych. Wynikać to może zapewne z dużej presji inwestycyjnej w odniesieniu do terenów położonych w pobliżu Poznania. Nie bez znaczenia jest również fakt, że plan miejscowy dla terenów niezagospodarowanych jest po prostu dużo łatwiej uchwalić, ponieważ nie budzi on z reguły tak dużego zainteresowania mieszkańców.

## Podsumowanie

Wydaje się, że istniejące dotychczas regulacje prawne w wymiarze przestrzennym pozwalały na sprawną politykę rewitalizacyjną. Łączne sporządzenie programu rewitalizacji i MPZP pozwalało nadać ramy prawne przyjętym rozwiązaniom w zakresie odnowy zdegradowanych obszarów. Umożliwiało ponadto wspólne wykonanie analiz przestrzennych i społeczno-gospodarczych, a także przeprowadzenie konsultacji społecznych. Poza tym istniała możliwość wykorzystania w procesie odnowy sporządzanych łącznie z miejscowym planem prognoz skutków finansowych oraz prognoz oddziaływania na środowisko. Jednoczesne opracowanie programu rewitalizacji i MPZP stanowiło urzeczywistnienie idei planowania zintegrowanego, przyświecającej rozwojowi miast w Europie Zachodniej.

Przykład metropolii Poznań wskazuje jednak, że samorządy lokalne w niewystarczającym stopniu wykorzystywały tę możliwość. Pomimo objęcia odnową znacznych obszarów,

Tab. 2. Jednostki urzędów miast i gmin metropolii Poznań, w których kompetencjach znajdują się planowanie przestrzenne i rewitalizacja\*

Lp.	Gmina	Planowanie przestrzenne	Rewitalizacja
1.	Buk	Referat Inwestycji i Planowania	Referat Mienia i Gospodarki Komunalnej
2.	Kostrzyn	Wydział Nieruchomości, Urbanistyki i Ochrony Środowiska	Wydział Nieruchomości, Urbanistyki i Ochrony Środowiska
3.	Kórnik	Wydział Planowania Przestrzennego	Wydział Funduszy Pozabudżetowych
4.	Luboń	Wydział Planowania, Rozwoju i Ochrony Środowiska	Wydział Inwestycji
5.	Mosina	Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa	Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa
6.	Murowana Goślina	Biuro Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami	Referat Budowlano-Inwestycyjny i Zarządzania Drogami
7.	Oborniki	Wydział Urbanistyki, Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami	Biuro Pozyskiwania Funduszy
8.	Poznań	Wydział Urbanistyki i Architektury Miejska Pracownia Urbanistyczna	Oddział Rewitalizacji
9.	Suchy Las	Referat Budowlano-Inwestycyjny Gminna Pracownia Urbanistyczna	Referat Zamówień Publicznych i Środków Zewnętrznych
10.	Szamotuły	Wydział Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej	Wydział Kultury, Sportu i Funduszy Pomocowych
11.	Śrem	Zespół Planowania Przestrzennego	Zespół Planowania Przestrzennego

\* W tabeli wyszczególniono te gminy, w których opracowano programy rewitalizacji

a także dużego znaczenia rewitalizacji w strategiach rozwoju miast i studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla niewielu terenów opracowano MPZP. Co więcej, sporządzane plany miejscowe w przeważającej części miały charakter monofunkcyjny i w rezultacie nie sankcjonowały zapisów programów rewitalizacji. Jest to po części konsekwencją rozdzielania rewitalizacji i planowania przestrzennego w strukturach urzędów miast i gmin. Bariere stanowił również długi okres sporządzania miejscowych planów, który zniechęcał samorządy do uruchamiania procedury planistycznej. W niektórych przypadkach odnotowano także opór mieszkańców przed uregulowaniem rozwiązań planistycznych na obszarze zdegradowanym. Wydaje się, że brakowało w tym względzie dobrych praktyk, które dowiodłyby skuteczności takich rozwiązań. Władze lokalne nie doceniały zatem roli, jaką mogą odegrać MPZP we wdrażaniu zapisów programów rewitalizacji.

Podobne problemy dotyczyć mogą miejscowych planów rewitalizacji. Dodatkowe utrudnienie stanowi szerszy zakres tych dokumentów, co może wydłużyć procedurę sporządzania planu, a tym samym jeszcze bardziej zniechęcić samorządy do jej uruchomienia. Na korzyść MPR przemawia jednak jego kompleksowość i silne ustawowe powiązanie z programem rewitalizacji. Wydaje się, że w przypadku zastosowania MPR władze miast będą bardziej świadome konsekwencji planistycznych, jakie przyniesie sporządzenie tego dokumentu. Z tego względu chętniej będą po niego sięgać. Dotyczyć to będzie szczególnie doświadczonych samorządów, które działania rewitalizacyjne z dobrym rezultatem prowadzą od wielu lat. Konieczna jest jednak szersza akcja promocyjno-informacyjna, w ramach której zostaną przedstawione zalecenia stosowania MPR w rewitalizacji. O faktycznej skuteczności tego nowego narzędzia planistycznego w procesie rewitalizacji będzie można się jednak w pełni przekonać dopiero w ciągu kilku następujących lat.

## Literatura

- Behr I., Billert A., Kröning W., Muzioł-Węclawowicz A., 2003, *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji*, Warszawa.
- Billert A., 2007, *Rewitalizacja i rozwój miast w Polsce – uwarunkowania i scenariusze w świetle doświadczeń europejskich*, [w:] P. Lorens (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa, 92–105.
- Billert A., 2008, *Sens i funkcja ustawy rewitalizacyjnej*, [w:] J.J. Parysek, A. Tölle (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*, Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, 5, 13–20.
- Ciesiołka P., 2013, *Proces rewitalizacji miast i gmin aglomeracji poznańskiej – planowanie i zarządzanie*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Ciesiołka P., Kudlak R. (red.), 2015, *Rewitalizacja miast województwa wielkopolskiego*, Wielkopolskie Regionalne Obserwatorium Terytorialne, Poznań.
- Gorzym-Wilkowski W.A., 2006, *Gospodarka przestrzenna samorządu terytorialnego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej, Lublin.
- Jarczewski W., Dej. M., Huculak M., Janas K., Węglowski M., Ziobrowski Z., 2013, *Rewitalizacja obszarów zdegradowanych w miastach – propozycje zmian prawnych. Część I*, ekspertyza przygotowana na zlecenie Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Jędraszko A., Billert A., 2006, *Polska przestrzeń – polskie miasta. Sodomia i Gomora w sercu Europy*, artykuł niepublikowany.
- Kaczmarek T., 2001, *Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich*, [w:] A. Billert (red.), *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Collegium Polonicum, Słubice.
- Kodeks urbanistyczno-budowlany. Tezy z uzasadnieniem*, projekt przyjęty na posiedzeniu Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego 18 września 2013 r.
- Kopeć M., 2010, *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- Lechman G., 2007, *Aspekty społeczno-ekonomiczne w procesach rewitalizacji*, [w:] P. Lorens (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa.
- Lorens P., 2010, *Rewitalizacja miast: planowanie i rewitalizacja*, Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Markowski T., 2007, *Rynkowe podstawy procesu rewitalizacji miast*, [w:] P. Lorens (red.), *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa.
- Parysek J.J., 2007, *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, Poznań.
- Siemiński W., Topczewska T., 2009, *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004–2008*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
- Skalski K., 1996, *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, Wydawnictwo Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, Kraków.
- Skalski K., 2000, *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, [w:] Z. Ziobrowski (red.), *Odnowa miast. Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Kraków.
- Topczewska T., 2008, *Podstawy planistyczne rewitalizacji miast w latach 2004–2006 przy udziale funduszy unijnych*, Człowiek i Środowisko, 32 (3–4), 5–28.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, DzU 1990, nr 16 poz. 95.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*, DzU 1994, nr 89 poz. 415.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, DzU 2003, nr 80 poz. 717.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, DzU 2015, poz. 1777.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych*, DzU 2015, poz. 1890.
- Węglowski M., 2009, *Uwarunkowania prawne rewitalizacji miast*, [w:] W. Rydzik (red.), *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*, *Rewitalizacja Miast Polskich*, 6, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Ziobrowski Z. (red.), 2009, *Założenia polityki rewitalizacji w Polsce*, *Rewitalizacja Miast Polskich*, 9, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Zuziak Z., 1998, *Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków.

# Role of local spatial development plans in the process of urban revitalisation. The case of the Poznań metropolis

Dr inż. Przemysław Ciesiółka\*, dr inż. Krzysztof Rogatka\*\*

\* Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej,  
przemko@amu.edu.pl

\*\* Uniwersytet im. Mikołaja Kopernika w Toruniu, Katedra Studiów Miejskich i Rozwoju Regionalnego

## Abstract

*Revitalisation is one of the biggest challenges as far as development of Polish cities is concerned. Nevertheless, new laws regulating the principle of recovery of degraded areas have not been introduced for many years. Due to that fact, a key role in the revitalisation policy, apart from revitalisation programmes, was played by local spatial development plans. The cooperation of the local spatial development plans and revitalisation programmes was used to formalise activities focused on the renewal of degraded areas and, as a result, consolidate a new standard for spatial development of a revitalised zone. The revitalisation act, enacted in October 2015, created a new planning tool – a local revitalisation plan which is a special form of a lo-*

*cal spatial development plan. The example of the Poznań metropolis indicates, however, that local authorities are not eager to use local plans for revitalisation activities. This is in part a consequence of the separation of revitalisation and planning offices within the governing structures of cities and municipalities. A long period needed for the preparation of local plans is a barrier that discourages local governments from initiating the planning procedure. In some cases, a resistance of residents towards the idea of regulating the planning solutions in degraded areas was noted. It is expected that similar problems will occur also in the case of local revitalisation plans.*

## Key words

*spatial planning, urban revitalisation, management of urban development*