


Wojciech Korbel

Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki
Wydział Architektury
Katedra Urbanistyki i Architektury Struktur Miejskich
wojciech.korbel@pk.edu.pl,  <https://orcid.org/0000-0003-1163-4407>

Miejscowy Plan Rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu – nadzieja zmian w kreacji polityki przestrzennej w Polsce

Zarys treści: Z końcem 2021 r. Rada Miasta Kalisza uchwaliła Miejscowy Plan Rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze”. Po raz pierwszy w Polsce stworzono nowy instrument polityki przestrzennej oparty na ustanowionych w 2015 r. fakultatywnych zapisach ustawy o rewitalizacji. Na tle przyczyn, jakie legły u podstaw stworzenia przedmiotowego planu, rodzajów wykorzystanych w nim narzędzi systemowych oraz osiągniętych rezultatów, prezentowana praca skupia uwagę na roli nowych narzędzi urbanistyki operacyjnej i potencjale ich oddziaływania na kształtowaną lokalnie przestrzeń. Analiza procesu powstawania miejscowego planu rewitalizacji z symulacją jego możliwego wpływu na kształt wybranych wewnątrz urbanistycznych ukazuje zarówno mocne strony, jak i słabości przyjętych planem rozwiązań. Praca podejmuje też problem dotychczasowej marginalizacji znaczenia miejscowego planu rewitalizacji w polityce przestrzennej polskich gmin i daleko idącej potrzebie zmian w sposobie jej kształtowania.

Słowa kluczowe: miejscowy plan rewitalizacji w Kaliszu, nowe narzędzia urbanistyki operacyjnej w Polsce, kształtowanie obszaru rewitalizacji, symulacja skutków miejscowego planu rewitalizacji

Wprowadzenie

Przyjęta w październiku 2021 r. uchwała Rady Miasta Kalisza o przyjęciu Miejscowego Planu Rewitalizacji (MPR) „Jabłkowskiego–Podgórze” stała się pierwszym tego typu aktem planowania powstałym od momentu uchwalenia przez sejm RP w 2015 r. ustawy o rewitalizacji (u.r.).

Plan ten stał się więc formą działania pionierskiego, wpisującego się we wskazywaną badaniami naukowymi i regulacjami wymienionej ustawy potrzebę właściwej integracji działań służących inicjacji procesów rewitalizacyjnych (Roberts, Sykes 2000, Parysek 2015). Integracji mającej służyć wyprowadzaniu ze stanu

kryzysowego przestrzeni miejskiej mierzącej się z diagnozowanymi na jej obszarze i występującymi w różnej konfiguracji problemami społeczno-kulturowymi, ekonomicznymi, środowiskowymi i przestrzenno-funkcjonalnymi (Couch i in. 2008, Alpopi, Manole 2013, Tallon 2013, Grodach, Ehrenfeucht 2015). Zrealizowany w pełni kaliski proces planistyczny wskazał potrzeby i możliwości postępowania przy podejmowaniu analogicznych przedsięwzięć. Tym samym stał się też ważnym uzupełnieniem dyskusji o sposobach faktycznej realizacji lokalnej polityki przestrzennej i jej oddziaływaniu na jakość rewitalizowanej przestrzeni.

Wśród szczególnie interesujących zagadnień problemowych związanych z powstaniem MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” wymienić należy zwłaszcza przyczyny tworzenia i uchwalenia przedmiotowego planu oraz zakres przyjętych lokalnie prac analitycznych i planistycznych wobec kształtujących je uwarunkowań prawnych. Ważnym zagadnieniem są też uzyskane w toku tych prac rezultaty i ich potencjalny wpływ na szerszy zakres stosowania zaawansowanych, lecz fakultatywnych narzędzi urbanistyki operacyjnej przez inne władze samorządowe.

Przyjęty w Kaliszu MPR jest więc szczególnie interesujący w kontekście relacji między stworzonymi ustawowo narzędziami kreacji polityki przestrzennej a rzeczywistym zapotrzebowaniem na te narzędzia i ich realnym wykorzystaniem.

Uwzględniając fakt wyjątkowości MPR „Jabłkowskiego–Podgórze”, za cel główny pracy przyjęto potrzebę zgłębienia procesu decyzyjnego prowadzącego do przyjętych rozwiązań i próbę ich częściowej oceny, zwłaszcza w kontekście oddziaływania planu na założone przekształcenia przestrzenne.

Miejskowy plan rewitalizacji w Kaliszu na tle literatury przedmiotu

Uchwalony w Kaliszu miejskowy plan rewitalizacji w chwili realizacji badania był dokumentem jednostkowym i całkowicie nowym wśród powstających w kraju opracowań. Jego bezpośrednie odzwierciedlenie w badaniach było więc dotychczas bardzo ograniczone, koncentrując się głównie na roli przedmiotowego planu w racjonalnym sposobie kształtowania przestrzeni o dużych walorach kulturowych i silnej presji inwestycyjnej (Borsa 2022). W zakresie wykraczającym poza analizy kaliskiego planu uwagę zwraca publikacja badająca potencjał miejscowego planu rewitalizacji i jego wpływu na rozwój funkcjonalno-przestrzenny małych miast (Cieślak-Arkuszewska, Purzyński 2021). Część opracowań badawczych odnosi się bezpośrednio do kwestii wybranych uregulowań prawnych u.r. i realiów ich stosowania w polityce rozwoju przestrzennego (Parysek 2017, Szlachetko 2017, Kusiak 2019, Ruczkowski 2020) oraz wpływających na tę politykę czynników ekonomicznych (Mikuła 2017), w tym oddziaływania inwestycji flagowych na rozwój społeczno-ekonomiczny (Miles 2005, Glasson, Wood 2009). Publikacje naukowe zwracają uwagę na wartość procesów partycypacji społecznej (Szlachetko, Szlachetko 2019), podkreślając rolę społeczności lokalnej w bezpośrednim kształtowaniu rewitalizowanej przestrzeni (Zielenbach 2000). W literaturze

przedmiotu wskazywane jest duże znaczenie przestrzeni publicznych w procesach rewitalizacyjnych (Ramlee i in. 2015), a nawet związki rewitalizacji ze współczesnymi wyzwaniem klimatycznymi (Adelfio i in. 2021). Istotne są publikowane badania nad rolą monitoringu i ewaluacji działań rewitalizacyjnych (Kaczmarek 2015) oraz związane z tymi badaniami analizy monitorujące krajowe procesy rewitalizacji (GUS 2018, 2020, NIK 2021). Bardzo ważnymi dokumentami są sporządzane przez IRMiR raporty ewaluacyjne działań rewitalizacyjnych w Polsce (Jadach-Sepiolo 2021a, b, Jarczewski, Kułaczkowska 2019). Tematyka kaliskiego planu wiąże się także ze wskazywaną w badaniach rolą koncepcji urbanistycznej w strategicznych ramach projektów rewitalizacji (Zuziak 2012), znaczeniem poprzedzających te działania różnorodnych form analiz przedprojektowych (Jaszczak i in. 2021) i całej palety instrumentów urbanistyki operacyjnej (Spadło 2020) rozumianej jako faktyczna zdolność „urzeczywistniania wizji, zamierzeń, planów i koncepcji” (Ossowicz 2019). Ponadto tematyka ta ma ścisły związek z sukcesywnie podejmowanymi i równie szeroko opisywanymi działaniami na rzecz reformy systemu planowania przestrzennego w Polsce (Jędraszko 2007, Kamiński 2008, Izdebski 2016, Śleszyński, Kukołowicz 2021).

Pogłębiona analiza planu rewitalizacji w Kaliszu winna być więc interesującym uzupełnieniem dotychczasowych badań oraz głosem w dyskusji o roli i możliwościach samorządów lokalnych w sposobie kreacji polityki przestrzennej.

Materiały źródłowe i metody badania

W badaniu podjęto próbę szczegółowej analizy procesu tworzenia projektu MPR i osiągniętych w nim rezultatów.

Zakresem analizy objęto przyczyny powstania planu, tj. deklarowane przez władze samorządowe potrzeby, których zaspokojeniu winien służyć badany plan. Analiza dotyczyła potrzeb deklarowanych od chwili rozpoczęcia w 2016 r. tworzenia gminnego programu rewitalizacji (GPR) będącego genezą działań planistycznych (Uchwała nr XXVI/319/2016).

W drugiej kolejności przyjęto potrzebę analizy obowiązujących uwarunkowań prawnych i ich wpływu na proces powstawania projektu badanego planu. Istotne są tu zarówno właściwości prawa krajowego, jak i relacja tworzonego MPR do innych instrumentów lokalnej polityki przestrzennej, zwłaszcza w sferze urbanistyki operacyjnej. Przede wszystkim dotyczy to instrumentów Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR), dającej szereg dodatkowych możliwości oddziaływania na przekształcenia przestrzenne.

Pracę badawczą podzielono więc na etapy, których celem była:

- próba określenia przyczyn stworzenia MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu,
- próba ustalenia formy oraz zakresu zrealizowanych prac analitycznych i planistycznych,
- próba wskazania ewentualnego znaczenia planu „Jabłkowskiego–Podgórze” dla upowszechnienia instrumentu MPR w polityce przestrzennej gmin.

W badaniu wykorzystano ogólnie dostępne dokumenty planistyczne miasta Kalisza w formie uchwał Rady Miasta, zarządzeń prezydenta miasta, dokumentów analitycznych i protokołów z konsultacji społecznych oraz prezentacji procesu powstawania MPR przedstawionej w ramach realizowanego projektu „Nowy model urbanizacji w Polsce” (Projekt... 2019).

Miejscowy plan rewitalizacji – działania i rezultaty

Autorzy kaliskich rozwiązań w publikowanej prezentacji (Projekt... 2019) wskazali 4 główne przyczyny opracowania planu rewitalizacji. Były to: diagnoza obszaru rewitalizacji (stworzona w myśl art. 4 u.r.), identyfikowane problemy miejsca i jego potencjał, dostępne instrumenty ustawowe oraz ustanowione w GPR wymagania.

Opracowana na zlecenie Urzędu Miasta Kalisza „Pogłębiona diagnoza obszaru rewitalizacji” (Churski i in. 2017) stała się więc obok samego GPR jednym z podstawowych, analizowanych w badaniu dokumentów. Analizą objęto też możliwości wykorzystania wybranych instrumentów prawnych zawartych w ustawie o rewitalizacji i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) oraz przyjęte w GPR zobowiązania.

Realizacja celów pracy oparta została także na dokumentach poprzedzających prace planistyczne, w tym opracowaniu pt.: „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji »Jabłkowskiego-Podgórze« w Kaliszu” (Urząd Miasta Kalisza 2019a).

Zapisy GPR i diagnoza obszaru rewitalizacji

W badanych dokumentach władze miasta przyjęły 5 celów strategicznych zgodnych z zapisami art. 9 u.r., wynikających z diagnozowanej na obszarze rewitalizowanym Kalisza jednoczesnej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. Za cele te uznano:

1. ograniczenie skali problemów społecznych,
2. wzmocnienie potencjału gospodarczego,
3. podniesienie jakości przestrzeni publicznej,
4. poprawę funkcjonowania systemu transportowego,
5. poprawę stanu technicznego zabudowy i wsparcia mieszkalnictwa.

Celom tym towarzyszyła lista planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

W uchwalonej pierwotnie treści GPR z 2017 r. wskazano 19 przedsięwzięć podstawowych obejmujących zagadnienia aktywizacji społecznej i poprawy warunków mieszkaniowych, zwiększenia dostępności usług publicznych, w tym budownictwa społecznego, edukacji i opieki oraz transportu, a także modernizacji i renowacji przestrzeni publicznych, budynków oraz infrastruktury technicznej. Część tych przedsięwzięć w sposób szczególny dotyczyła obszaru

Tabela 1. Podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne według GPR ze wskazaniem przedsięwzięć szczególnie związanych z obszarem „Jabłkowskiego–Podgórze” (kolor szary)

Lp.	Nazwa przedsięwzięcia
1	Centrum Piskorzewska (Adaptacja Budynku dla Centrum Aktywności Mieszkańców)
2	Jabłkowskiego–Podgórze od Nowa (Klubo-Kawiarnia)
3	Aktywizacja Społeczna i Integracja Mieszkańców
4	Aktywizacja Zawodowa Mieszkańców
5	Poprawa Warunków Edukacji i Opieki
6	Rozwój Dostępnego Budownictwa Czynszowego
7	Poprawa Jakości Zamieszkania w Zasobie Miejskim
8	Wsparcie Podmiotów Gospodarczych
9	Adaptacja Terenów Przemysłowych
10	Adaptacja Zabytków na Potrzeby Turystyki
11	Poprawa Atrakcyjności Przestrzeni Publicznej
12	Renowacja Zabytkowych Kościołów
13	Wsparcie Modernizacji Zabytkowej Zabudowy
14	Zmiany w Systemie Ogrzewania
15	Rewaloryzacja Terenów Nadrzecznych
16	Rewaloryzacja Parku Miejskiego
17	Rewaloryzacja Ogrodu Jordanowskiego w Parku im. I. Paderewskiego
18	Zmiany Systemu Transportowego
19	Modernizacja Obiektów Użyteczności Publicznej

Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwały Rady Miejskiej Kalisza nr XLI/512/2017.

„Jabłkowskiego–Podgórze”. Były to przedsięwzięcia mające przeciwdziałać diagnozowanym na omawianym obszarze zjawiskom kryzysowym, takim jak postępująca degradacja zabytkowej zabudowy mieszkaniowej, pozbawionej ekologicznych źródeł ciepła i stanowiącej ważną część zasobu mieszkań socjalnych gminy. Zjawiska te odnosiły się również do dużej skali ubóstwa mieszkańców obszaru, niskiej dostępności infrastruktury społecznej i bardzo niskiego stopnia prowadzonej na obszarze działalności gospodarczej. Tabela 1 przedstawia wszystkie wymienione w GPR przedsięwzięcia z uwypukleniem tych związanych szczególnie z obszarem „Jabłkowskiego–Podgórze”.

Cele te wraz z wyznaczonymi do ich realizacji przedsięwzięciami dowodzą podjęcia w GPR szeregu ważnych dla miasta wyzwań, jednak na tle celów wskazywanych w wielu pokrewnych programach rewitalizacji, analizowanych także w literaturze przedmiotu (Jarczewski, Kułaczowska 2019, Jadach-Sepioło 2021a), nie są celami wyjątkowymi. Również rodzaje wybranych przedsięwzięć planowane w sferach społecznej, gospodarczej, środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalnej z łatwością wpisują się w ramy wszystkich powszechnie realizowanych czterech sfer działań. Dowodzi to uzasadnionej troski władz samorządowych Kalisza, zgodnej z wymogami prawa i wynikającej z określonych lokalnie potrzeb, jednak w swym zakresie nie świadczy o ich szczególnej osobliwości. Wyjątkowe są natomiast przyjęte w kaliskim GPR decyzje o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji i o opracowaniu trzech miejscowych planów rewitalizacji. Istotne

jest więc uzasadnienie podjętych w Kaliszu decyzji i to, w jakim stopniu decyzje te służyć mogą realizacji wyznaczonych celów.

Specjalna Strefa Rewitalizacji zwiastunem i uzupełnieniem planu

„W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć” (GPR 2017, s. 13) przyjęta w maju 2018 r. uchwała Rady Miasta Kalisza w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji objęła nią cały rewitalizowany obszar miasta na maksymalny dopuszczony ustawą okres 10 lat.

Uchwała w chwili przyjęcia stała się niezależnie funkcjonującym aktem prawa lokalnego z zakresu gospodarki nieruchomościami, zamówień publicznych i postępowania administracyjnego. Na tle diagnozowanych i podkreślanych w GPR problemów z występowaniem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym oraz potrzeby pozyskania tych nieruchomości dla społecznego budownictwa czynszowego, jej uchwalenie stało się ważnym instrumentem wsparcia rewitalizacji. Ponadto z racji ustalonej w GPR potrzeby uznania społecznego budownictwa czynszowego za cel publiczny uchwała stała się swoistą zapowiedzią mającego powstać odrębnie miejscowego planu rewitalizacji.

Tabela 2 przedstawia rodzaje instrumentów prawnych potencjalnie dostępnych w ramach powstającej SSR oraz instrumentów przyjętych do stosowania na obszarze rewitalizacji Kalisza.

Tabela 2. Instrumenty SSR i zakres ich stosowania na obszarze rewitalizacji Kalisza

Rodzaj instrumentu SSR	Podstawa prawna	Ustawowa zasada stosowania instrumentu	Stosowanie w Kaliszu
Spoleczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny	art. 11 u.r.	na podstawie ustawy, pod warunkiem wskazania lokalizacji w planie miejscowym lub MPR	TAK
Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy	art. 30 u.r.	na podstawie ustawy, pod warunkiem szczególnych zapisów w uchwale SSR	NIE
Zwolnienie gminy z wymogu wpłaty odszkodowania do depozytu sądowego w przypadku wywłaszczenia nieruchomości	art. 31 u.r.	bezpośrednio na podstawie ustawy	TAK
Ustalanie kręgu stron w postępowaniach administracyjnych na podstawie wpisu do księgi wieczystej lub katastru nieruchomości	art. 32 u.r.	bezpośrednio na podstawie ustawy	TAK
Prawo zaspokojenia przez gminę roszczeń majątkowych w formie świadczeń pieniężnych lub alternatywnej nieruchomości zamiennej	art. 33 u.r.	bezpośrednio na podstawie ustawy	TAK

Wzmocniona rola prawna gmin do prowadzenia remontów (w bud. Wspólnot mieszkaniowych) w przypadku posiadania przez gminę co najmniej 50% udziałów w nieruchomości	art. 34 u.r.	bezpośrednio na podstawie ustawy	TAK
Możliwość udzielania dotacji dla właścicieli nieruchomości położonych w SSR w związku z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych	art. 35 u.r.	na podstawie ustawy, pod warunkiem szczególnych zapisów w uchwale SSR	TAK
Możliwość alternatywnej organizacji zamówień publicznych na rzecz aktywizacji zawodowej mieszkańców SSR	art. 36 u.r.	bezpośrednio na podstawie ustawy	TAK
Bonifikaty przy sprzedaży na rzecz gminy nieruchomości na terenie SSR w przypadku jej przeznaczenia na cele GPR	art. 68 u.g.n.	na podstawie ustawy, pod warunkiem zgody uprawnionego organu	NIE
Prawo pierwokupu przez gminę nieruchomości w obrębie SSR	art. 109 u.g.n.	bezpośrednio na podstawie ustawy	TAK
Możliwość podwyższenia opłaty adiacenckiej do 75% wzrostu wartości nieruchomości na terenie SSR	art. 146 u.g.n.	na podstawie ustawy, pod warunkiem zmiany zapisów w odrębnej uchwale gminy	NIE
Ustalenie zasad przeprowadzek i eksmisji na czas wykonywania robót budowlanych w lokalach mieszkaniowych zasobu gminy	art. 28 u.o.p.l.	na podstawie ustawy, pod warunkiem zmiany zapisów w odrębnej uchwale gminy	NIE

Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał Rady Miejskiej Kalisza nr XLI/512/2017, nr LIII/719/2018 oraz zapisów ustawy o rewitalizacji, ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n) i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.p.l.).

W kaliskiej uchwale odstąpiono od zastosowania kilku (wyróżnionych w tabeli) rozwiązań fakultatywnych mogących narażać gminę na zwiększone koszty rewitalizacji, w tym zwiększoną niechęć społeczności lokalnej do wprowadzanych przez władze rozwiązań. Czasowy zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i podwyższona stawka opłaty adiacenckiej ograniczyłyby możliwości inwestycyjne i obrót nieruchomościami, co sprzyjałoby postrzeganiu przedmiotowych narzędzi jako opresyjnych, kosztownych dla wizerunku lokalnych władz kształtowanego u potencjalnych wyborców.

MPR – prace analityczne, konsultacyjne i projektowe

Zapisy GPR z 2017 r. określiły potrzebę uchwalenia 3 miejscowych planów rewitalizacji.

Pierwszy w rejonie ulic Podgórze–Jabłkowskiego, drugi w rejonie Stawiszńskiej–Warszawskiej, trzeci – Złotego Rogu–Mostowej. W 2019 r. przystąpiono do realizacji pierwszego z nich.

W myśl art. 14 ust. 5 u.p.z.p. prace poprzedziła analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji. Dokument powtarza

zawarte w GPR argumenty na rzecz realizacji planu, w tym najwyższą na obszarze skalę ubóstwa, najmniejszą liczbę podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców, dużą liczbę mieszkań ogrzewanych paliwami stałymi, najgorszy na całym terenie rewitalizacji stan techniczny zabudowy oraz dotyczący wielu budynków, nieuregulowany stan prawny, utrudniający ewentualną interwencję władz miasta (Urząd Miasta Kalisza 2019a, s. 13–14). Zdaniem autorów dokumentu uchwalenie planu umożliwiłoby:

- bardziej efektywne gospodarowanie w wyznaczonej przestrzeni pozwalające na odwrócenie postępującej degradacji terenu;
- lepszy rozwój obszaru zgodnie z zasadami ładu przestrzennego;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne i użytkowe;
- ochronę i kontrolę rozwoju istniejącej zabudowy śródmiejskiej o wysokich walorach historyczno-architektonicznych (Urząd Miasta Kalisza 2019a, s. 12).

Przyjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPR zaowocowało podjęciem działań przygotowawczych i planistycznych, których zakres znacząco wykroczył poza wymagane prawem minimum. Oprócz niezbędnej oceny ekofizjograficznej (Urząd Miasta Kalisza 2019b) prace te dotyczyły:

- zaawansowanej „oceny stanu istniejącego wraz z analizą fotograficzną” uwzględniającej analizę techniczną poszczególnych budynków, stanu własnościowego oraz ich wyposażenia w infrastrukturę, w formie zbioru kart odrębnych dla każdej nieruchomości (Urząd Miasta Kalisza 2019c);
- „Eksperytyzy w zakresie historii rejonu ulic Podgórze i Jabłkowskiego w Kaliszu z oceną walorów urbanistyczno-architektonicznych zespołu przestrzennego” (Urząd Miasta Kalisza 2019d) związanej z uwarunkowaniami kulturowymi istniejącej przestrzeni i jej ewolucji oraz faktem jej położenia w granicach układu urbanistycznego miasta Kalisza wpisanego do rejestru zabytków (Decyzja WKZ nr 33/A).

Nacisk położono też na pogłębione konsultacje społeczne, wykraczające poza wymagania u.p.z.p. Ich realizacja dostosowana została do zapisów rozdziału 2 u.r. określającego wymagane formy partycypacji społecznej w działaniach rewitalizacyjnych. Konsultacje objęły więc otwarte spotkania z zainteresowanymi, warsztaty planowania partycypacyjnego, spacerki badawcze, opiniowanie za pośrednictwem geoankiety oraz powołanie grupy roboczej do spraw opiniowania i współpracy w tworzeniu MPR (Zarządzenie Prezydenta Miasta Kalisza nr 49/2020). Rezultatem działań stał się bogaty materiał analityczny, szczególnie cenny dla dalszych prac planistycznych.

Wyjątkowość rozwiązań MPR i ich zakres w planie „Jabłkowskiego–Podgórze”

Regulacje prawne narzucają realizację zakresu MPR w trzech obszarach wymagań wynikających z zapisów art. 37g u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra

Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji (r.z.m.p.r.).

Obszar pierwszy zobowiązuje do opracowania MPR w zgodzie z zakresem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaganym w art. 15 u.p.z.p.

Obszar drugi określa katalog dodatkowych ustaleń zawieranych w planie rewitalizacji z zastrzeżeniem możliwości zawierania ich „w zależności od potrzeb” (art. 37g ust. 2 u.p.z.p.).

Ten fakultatywny katalog umożliwi określenie planem:

- zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy oraz harmonizowania jej z zabudową istniejącą,
- charakterystycznych cech elewacji budynków,
- ustaleń dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych,
- zakazów i ograniczeń w zakresie działalności handlowej lub usługowej,
- ustaleń dotyczących maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i ich rozmieszczenia,
- zakresu niezbędnej do budowy infrastruktury technicznej, społecznej lub mieszkań, której realizacja wynikać może ze zobowiązania inwestora dowolnej inwestycji (tzw. inwestycji głównej) do budowy przedmiotowej infrastruktury lub mieszkań na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania ich na rzecz gminy po uprzednim zawarciu tzw. umowy urbanistycznej.

Dodatkowo wspomniane rozporządzenie szczegółowo doprecyzowuje zakres możliwych do ustalenia (w części tekstowej planu) zasad kształtowania formy budynków, ich elewacji oraz zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych.

Obszar trzeci wymagań dotyczy zasad sporządzania i publikowania wizualizacji projektowanych rozwiązań zawierających co najmniej koncepcję urbanistyczną, model struktury przestrzennej oraz widoki elewacji (art. 37g ust. 4 u.p.z.p.). Obszar ten stanowi szczególny element procesu tworzenia MPR, w którym ustalenia planu winny płynąć z koncepcji urbanistycznej, ta zaś winna podlegać aktualizacji do zgodności z podejmowaną następnie uchwałą (§5 r.z.m.p.r.).

Na tle powyższych ram prawnych stworzony MPR w sposób obligatoryjny spełniać musiał ogólne ramy wymagań obszaru **pierwszego**.

W obszarze **drugim** w MPR podjęto ambitną próbę określenia dodatkowych wymagań w odniesieniu do zdecydowanej większości regulacji fakultatywnych, z wyłączeniem obowiązku zawierania umów urbanistycznych.

Autorzy opracowania podkreślają tu szczególnie nacisk położony na przyjęte „zasady kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem wskazanych do zachowania charakterystycznych cech zabudowy w najbliższym otoczeniu” (Projekt... 2019). Decyzję tę, w głównej mierze, uzasadniono istnieniem strefy konserwatorskiej i występujących w niej obiektów chronionych. Odzwierciedleniem tych wymagań stały się zapisy rozdziału 10 MPR dotyczące dopuszczonych planem:

- różnic w wysokości między sąsiednimi budynkami,
- rodzajów okładzin elewacyjnych i lokalizacji przeszkleń,

- formy balustrad,
- kolorystyki ścian i stolarki okiennej budynków precyzyjnie określonej w systemie NCS,
- zasad przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji, w tym zasad stosowania dodatkowej izolacji termicznej.

Ponadto w planie ustanowiono (ogólne w treści) zasady rozmieszczenia obiektów handlowych oraz ich dopuszczalną liczbę i powierzchnię sprzedaży. Wypełniając zawarte w SSR ustalenia, w planie wskazano też lokalizację inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego stanowiącego cel publiczny.

W obszarze **trzecim** zgodność rozwiązań planistycznych z przedstawioną koncepcją wymaga głębszej refleksji, gdyż wiąże się z pytaniem o zdolność przedmiotowych rozwiązań do realnego osiągnięcia zobrazowanych w koncepcji celów.

W badaniu porównano koncepcję stworzoną na potrzeby uchwalenia MPR (Urząd Miasta Kalisza 2019e) z ustaleniami planu. Do oceny wybrano zdolność zagwarantowania planem form głównych przestrzeni publicznych i przestrzeni rekreacyjnych wewnątrz kwartałów zabudowy w zgodzie z przyjętą koncepcją, przyjmując przestrzenie te za kluczowe w ocenie społecznej. „Warunkiem piękna w mieście jest jego plan” (Wejchert 1984, s. 102), w którym „wnętrza urbanistyczne” w sposób przejrzysty i zdefiniowany zamykane „są ścianami” tworzącymi podstawowe elementy kompozycji przestrzennej (Lorens 2014). Sposób kreacji przedmiotowych przestrzeni i postrzegania ich jako ważnych wnętrz urbanistycznych stał się więc zagadnieniem podjętym w analizie porównawczej rozwiązań koncepcyjnych i treści uchwalonego planu. W rezultacie badania wyłoniono 7 obszarów problemowych o charakterze wnętrz urbanistycznych, oznaczając je literami A–H.

Skróconą charakterystykę tych obszarów przedstawiono w tabeli 3, wskazując ich lokalizację na rysunku koncepcji urbanistycznej (ryc. 1) i rysunku planu (ryc. 2).

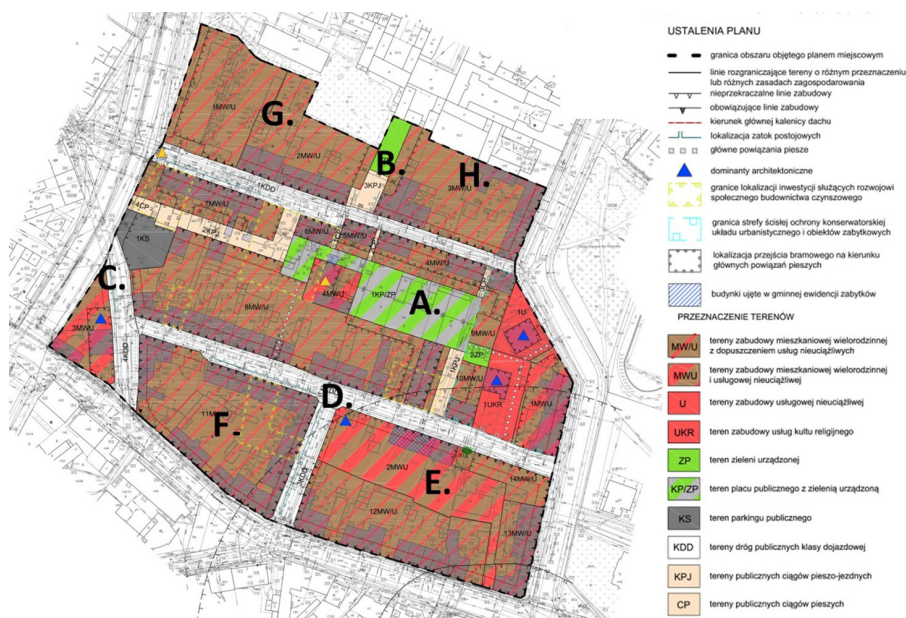
Tabela 3. Charakterystyka wyznaczonych obszarów problemowych według koncepcji urbanistycznej i przypisanego im przeznaczenia funkcjonalnego MPR

Nazwa	Charakterystyka obszaru	Symbol przeznaczenia MPR
Obszar A	Obszar wnętrza urbanistycznego nowego publicznego placu miejskiego	1KP/ZP
Obszar B	Obszar wnętrza urbanistycznego nowego ciągu pieszo-jezdnego i zieleni urządzonej (parku)	3KPJ, 1ZP
Obszar C	Obszar wnętrza urbanistycznego północnego fragmentu ul. Ogrodowej	4KDD
Obszar D	Obszar wnętrza urbanistycznego skrzyżowania ulic Podgórze i Wronia	2KDD i 3KDD
Obszar E	Obszar wnętrza urbanistycznego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej lub z dopuszczeniem usług	MWU, MW/U
Obszar F	Obszar wnętrza urbanistycznego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	MW/U
Obszar G	Obszar wnętrza urbanistycznego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	MW/U
Obszar H	Obszar wnętrza urbanistycznego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług	MW/U

Źródło: autor.



Ryc. 1. Oznaczenie wyłonionych w badaniu 7 obszarów problemowych (A–H) na rysunku koncepcji zagospodarowania MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu
 Źródło: autor na podstawie rysunku wizualizacji MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu.



Ryc. 2. Oznaczenie wyłonionych w badaniu 7 obszarów problemowych (A–H) na załączniku nr 1 (rysunku) MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu
 Źródło: opracowanie własne na podstawie załącznika nr 1 do uchwały nr XLVI/636/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie Miejscowego Planu Rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze”.

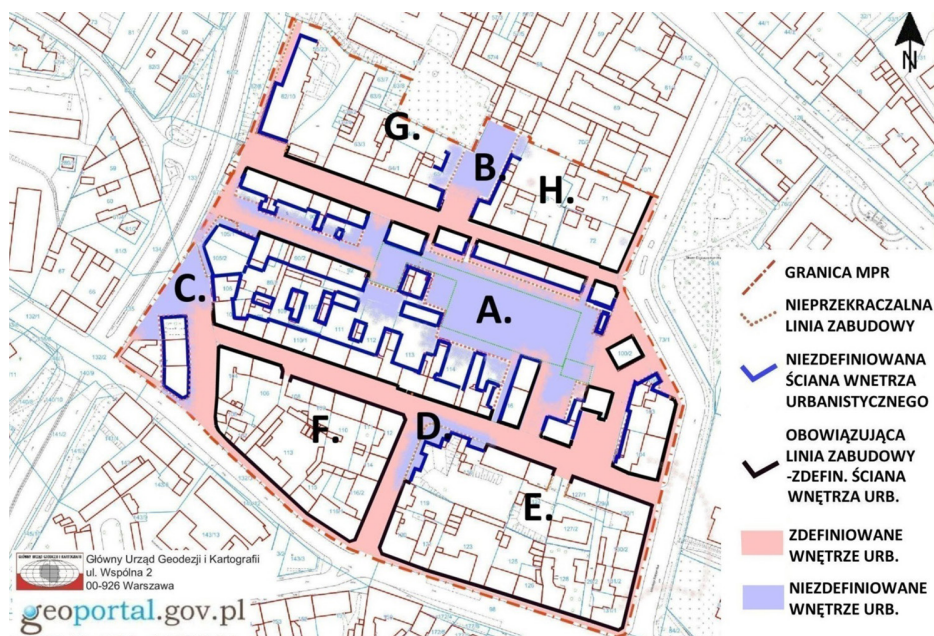
Na tle rozwiązań koncepcyjnych analizie porównawczej poddane zostały zasady kształtowania planem wybranych wnętrz, w tym towarzyszącej im zieleni.

Analiza poprzedzona została też symulacją określającą potencjalne zdolności MPR do formowania wybranych wnętrz urbanistycznych w sposób jednoznaczny i spójny z pierwotną koncepcją.

W tworzonej symulacji przyjęto następujące zasady:

- wszystkie wyznaczone planem obowiązujące linie zabudowy, a także nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone obwiednio po obrysie istniejących i chronionych konserwatorsko budynków, uznane zostały za docelowy układ ścian kształtujących w sposób zdefiniowany (jednoznaczny) poszczególne wnętrza, w pozostałych przypadkach kształt potencjalnej (proponowanej symulacja) zabudowy zaproponowany został w sposób możliwie swobodny, lecz ograniczony przebiegiem linii nieprzekraczalnej i w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu,
- budynki istniejące, wykraczające poza linie zabudowy uznane zostały za przeznaczone do rozbiórki i usunięte z planu (w części wykraczającej poza którąkolwiek z tych linii),
- obrysy budynków istniejących i mogących powstać w oparciu o ustalenia planu zaprezentowano w sposób uproszczony, stosownie do skali rysunku.

Symulacja uwzględniająca wymienione zasady i ukazująca zdolność planu do kształtowania głównych wnętrz urbanistycznych przedstawiona została na ryc. 3.



Ryc. 3. Symulacja możliwego wpływu MPR na potencjalny kształt wnętrz urbanistycznych wraz z oznaczeniem 7 obszarów problemowych (A–H) w Kaliszu

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej i linii zabudowy wyznaczonych w Miejsowym Planie Rewitalizacji „Jablkowskiego–Podgórze”.

Badanie dowodzi ograniczonej zdolności kaliskiego MPR do zagwarantowania realizowanych przekształceń w sposób spójny z założoną koncepcją.

Mimo zastosowania w planie instrumentu obowiązującej linii zabudowy, odstępianie od jej stosowania na wybranych obszarach problemowych sprzyjać będzie kreacji wnętrz niezdefiniowanych, o trudnej do przewidzenia formie zabudowy. Wydaje się to istotną słabością mogącą godzić w przyjętą wizję rozwoju.

Autorzy planu odstąpili też od wykorzystania możliwości wynikających z zapisów rozporządzenia wykonawczego dotyczących sytuowania zieleni, a zwłaszcza jej wysokości i „struktury przestrzennej nasadzeń” (§ 3 p.3c r.z.m.p.r.), osłabiając oddziaływanie planu, w którym wyznaczenie szpalerów zieleni (głównie wysokiej) byłoby cennym wsparciem w definiowaniu wnętrz placów i ciągów komunikacyjnych. Szczególnie tam gdzie jednoznaczne definiowanie ich zabudową kubaturową jest trudne lub niemożliwe.

MPR nie uwzględniła także wskazanego w koncepcji zagospodarowania wnętrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej (obszary E, F, G, H), co budzi wątpliwości formalne, gdyż zgodnie z §5 r.z.m.p.r. odstępianie to wymagało korekty koncepcji przed uchwaleniem planu.

Szczegółowe wnioski zawarto w tabeli 4.

Tabela 4. Wnioski z symulacji i analizy porównawczej koncepcji urbanistycznej z następczymi ustaleniami MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu

Nazwa obszaru	Wnioski z analizy rozwiązań koncepcyjnych	Wnioski z analizy rozwiązań planistycznych
Obszar A	publiczny plac miejski o planowanych, wysokich walorach estetycznych i przestrzennych, ograniczony z trzech stron zabudową istniejącą, brak wyznaczonej koncepcją formy ograniczenia placu od południa	kształtujące plac linii zabudowy wyłącznie o charakterze nieprzekraczalnym, niegwarantujące zamierzonych rozwiązań, brak wskazanego planem sposobu organizacji zieleni wysokiej dla potrzeb kształtowania zdefiniowanego wnętrza placu
Obszar B	wnętrze urbanistyczne nowego ciągu pieszo-jezdnego prowadzące do rozległego obszaru zieleni łączącego wnętrza sąsiadujących po bokach kwartałów zabudowy	przestrzeń parkowa silnie ograniczona, brak wskazanego planem sposobu organizacji zieleni wysokiej dla potrzeb kształtowania wnętrza urbanistycznego ciągu pieszo-jezdnego
Obszar C	wnętrze urbanistyczne skrzyżowania ul. Ogrodowej i al. Wojska Polskiego z zaproponowanym owalnym kształtem budynku i 2 klombami od strony al. Wojska Polskiego	linie zabudowy wyłącznie o charakterze nieprzekraczalnym, niegwarantujące zamierzonych rozwiązań, brak wskazanego planem sposobu organizacji zieleni wysokiej dla potrzeb kształtowania wnętrza ulic
Obszar D	wnętrze urbanistyczne zbiegu ulic Podgórze i Wronia z nową zabudową kontynuującą linię zabudowy kamienic sąsiednich i propozycją cofnięcia w obrębie skrzyżowania na rzecz powiększonej przestrzeni publicznej	linie zabudowy wyłącznie o charakterze nieprzekraczalnym, niegwarantujące zamierzonych rozwiązań koncepcyjnych
Obszar E	wnętrze urbanistyczne kwartału zabudowy z propozycją uporządkowania zabudowy wewnętrznej i wykształcenia obszaru rekreacji oraz towarzyszącego mu placu zabaw	brak linii zabudowy od strony wnętrza kwartału oraz brak wskazanego planem sposobu rozmieszczenia i organizacji zieleni nie gwarantują proponowanych rozwiązań koncepcyjnych

Obszar F	wnętrze urbanistyczne kwartału zabudowy z propozycją uporządkowania zabudowy wewnętrznej i wykształcenia obszaru rekreacji	uwaga jw.
Obszar G	wnętrze urbanistyczne kwartału zabudowy z propozycją wykształcenia obszaru rekreacji powiązanego z planowaną zielenią obszaru B	uwaga jw.
Obszar H	uwaga jw.	uwaga jw.

Źródło: autor.

MPR w Kaliszu na tle inicjatyw innych władz samorządowych

Niezależnie od dostrzeżonych w badaniu słabości kaliskiego planu dokument ten jest cennym i wartościowym opracowaniem, doskonale podbudowanym dokumentami analitycznymi. Otwiera pole dla dalszych prac badawczych i stanowi podstawę do analogicznych działań innych samorządów lokalnych. Tym bardziej że programy rewitalizacyjne podjęło już ponad 60% wszystkich polskich gmin (Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej 2021). Choć w obecnych realiach blisko 70% programów (Jadach-Sepioło 2021a, s. 35) jest formą lokalnych programów rewitalizacji opartych na zapisach ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (art. 35 ust. 3 pkt 11), to regulacje ustawy o rewitalizacji dopuszczają działania w tym trybie jedynie do końca 2023 r. (art. 52).

Nadchodząca zmiana wymusi więc uchwalenie nowych, gminnych programów rewitalizacji i otworzy drogę do stosowania pozostałych, przewidzianych ustawą instrumentów, takich jak SSR i MPR.

Dotychczasowe działania samorządów są jednak w kwestii ich stosowania bardzo ograniczone. Według informacji Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego IRMiR z września 2021 r. jedynie 13 gmin podjęło uchwałę o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a tylko 23 deklarowały plany jej utworzenia.

Jeszcze skromniejsze są działania w uchwalaniu planów rewitalizacji. Poza władzami Kalisza tylko 3 inne samorządy przystąpiły do ich opracowania, tj. władze Słupska, Świnoujścia i Wołomina (Jadach-Sepioło 2021a, s. 92).

Wskazuje to na relatywnie niski stopień oceny przedmiotowych narzędzi w pracy lokalnych samorządów. Wśród przyczyn stanu rzeczy wskazywane są „preregulowane ścieżki dojścia do narzędzi ustawowych” oraz „skomplikowany katalog specjalistycznych narzędzi” wymagający „fachowej wiedzy oraz dogłębnego przygotowania merytorycznego” (Jadach-Sepioło 2021b, s. 232).

Przykład Kalisza potwierdza tezę o złożoności i długotrwałości działań prowadzących do uchwalenia MPR, trwających od momentu wyznaczenia uchwałą Rady Miasta obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji do momentu uchwalenia planu niemal pięć i pół roku. Z kolei tezę o trudnym do zaakceptowania zaangażowaniu sił, środków i fachowej wiedzy specjalistów potwierdza

dokonana w Kaliszu zmiana GPR z 2021 r. (przyjęta wraz z uchwaleniem MPR „Jabłkowskiego–Podgórze”), w której zrezygnowano z planowanych pierwotnie trzech planów rewitalizacji na rzecz jednego – uchwalonego.

Podsumowanie i wnioski

7 lat od wprowadzenia ustawy o rewitalizacji dbałość o jakość rozwoju przestrzennego kształtowanego narzędziami urbanistyki operacyjnej pozostaje w lokalnej polityce rozwoju sprawą marginalną. Miejskowy plan rewitalizacji i dostępne w jego ramach narzędzia kształtowania przestrzeni postrzegane są bardziej jako utrudnienie i spowolnienie procesów planistycznych niż ich wsparcie.

Na tym tle kaliski MPR staje się pierwowzorem w podejmowaniu bardziej zaawansowanych działań, rodząc nadzieję na nieco szersze wykorzystanie wymienionego narzędzia.

Analiza procesu tworzenia planu „Jabłkowskiego–Podgórze” pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- Miejskowy plan rewitalizacji jest w polskim ustawodawstwie najbardziej zaawansowanym (choć czasochłonnym) narzędziem urbanistyki operacyjnej o dużym potencjale dla ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego. Uwzględniając możliwości płynące z jednoczesnego stanowienia i funkcjonowania SSR, miejskowy plan rewitalizacji wydaje się szczególnie predestynowanym narzędziem do precyzyjnego kształtowania i ochrony złożonych struktur urbanistycznych oraz tworzących je pojedynczych budynków, gdzie budownictwo społeczne winno odgrywać szczególnie istotną rolę.
- Przyczyny realizacji kaliskiego MPR, mające źródło w diagnozowanych na terenie Kalisza problemach, ściśle korespondują z problemami występującymi i diagnozowanymi w wielu innych gminach. Wyjątkowa jest jednak decyzja o realizacji kaliskiego planu wynikająca głównie z troski o kształtowaną przestrzeń. Wydaje się więc, że brak dostrzeganych przez większość samorządów realnych korzyści z uchwalenia planu, czasochłonność i koszty opracowań planistycznych, duża fakultatywność rozwiązań i mgliście pojmowany ład przestrzenny są i będą (bez zmiany regulacji prawnych i zwiększonej świadomości społecznej) pozostawać podstawowymi barierami w tworzeniu miejscowego planu rewitalizacji, z oczywistą stratą dla jakości planowanej przestrzeni.
- Plan rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” dowodzi bardzo ważnej roli szczegółowych analiz przedprojektowych, których przygotowanie i stopień wykorzystania w badanym przypadku znacząco wykracza poza ustawowe minimum.
- Szczególnym elementem planu rewitalizacji jest jego koncepcja urbanistyczna, pozbawiona bezpośredniej mocy wiążącej, lecz obligatoryjnie spójna z uchwalanym następczo planem. Dużym wyzwaniem jest więc zarówno jakość tworzonej koncepcji, jak i zdolność jej przeniesienia na wiążące i szczegółowe zapisy MPR.

Na tle powyższych wniosków rodzą się kolejne, bardziej ogólne refleksje dotyczące narzędzi urbanistyki operacyjnej i zasad ich stosowania poza obszarami rewitalizacji.

W trosce o wyższą jakość planowanej przestrzeni (zwłaszcza przestrzeni publicznych) wybrane instrumenty planu rewitalizacji wymagają implementacji do tworzonych powszechnie planów miejscowych, umożliwiając im (w sposób co najmniej fakultatywny) bardziej precyzyjne oddziaływanie na kształtowaną lokalnie przestrzeń. Na tle podejmowanej nieustannie reformy systemu planowania rola koncepcji urbanistyczno-architektonicznej poprzedzającej ustalenia planu, szeroko konsultowanej i powstającej z udziałem ekspertów, to ważny i wciąż niedoceniany w Polsce instrument kreacji przestrzennej.

Literatura

- Adelfio M., Hamiduddin I., Miedema E. 2021. London's King's Cross redevelopment: a compact, resource efficient and 'liveable' global city model for an era of climate emergency? *Urban Research & Practice*, 14, 2: 180200.
- Alpovi C., Manole C. 2013. Integrated Urban Regeneration – Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6: 178–185.
- Borsa M. 2021. Miejskowy Plan Rewitalizacji – nowy instrument planistyczny w praktyce. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Technicznej w Katowicach*, 13.
- Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS. 2018. Raport końcowy. Dane statystyczne z zakresu rewitalizacji na poziomie gmin. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS. 2020. Raport końcowy. Pozyskanie danych z zakresu rewitalizacji na poziomie gmin za lata 2018–2019. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego IRMiR. 2021. Regiony rewitalizacji – zasady programowania i wdrażania procesu rewitalizacji. Dziedzictwo kulturowe w rewitalizacji. Seminarium dla wojewódzkich urzędów ochrony zabytków. Warszawa (https://samorząd.nid.pl/wp-content/uploads/2021/09/Rewitalizacja_podstawy-prawne-22-09-2021.pdf; dostęp: 8.07.2022).
- Churski P., Ciesiołka P., Kołsut B., Kudłak R., Motek P. 2017. Poglębiona diagnoza obszaru rewitalizacji. Dokument sporządzony w ramach projektu opracowanie GPR dla miasta Kalisza. Kalisz (<https://www.bip.kalisz.pl/ogloszenia/konsultacje/gpr.pdf>; dostęp: 5.07.2022).
- Cieślak-Arkuszewska A., Purzyński R. 2021. Miejskowy plan rewitalizacji jako narzędzie kształtowania polityki przestrzennej historycznego centrum małego miasta. *Space–Society–Economy*, 32: 153–181.
- Couch C., Fraser Ch., Percy S. 2008. *Urban regeneration in Europe*. Wiley, London.
- Decyzja nr 33/A Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 28.02.1956 r., zmieniona decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 29.11.2013 r. o wpisie do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Kalisza.
- Glasson J., Wood G. 2009. *Urban Regeneration and Impact Assessment for Social Sustainability*. *Impact Assessment and Project Appraisal*, 27, 4: 283–290.
- Grodach C., Ehrenfeucht R. 2015. *Urban Revitalization: Remaking cities in a changing world*. Routledge, UK.
- IRMiR. 2021. Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu MPR „Jabłkowskiego–Podgórze” z dnia 12.05.2021r. (<https://rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2021/05/Prognoza-oddziaływania-na-srodowisko-projektu-planu.pdf>; dostęp: 2.07.2022).
- Izdebski H. 2016. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, aktualny i pożądany stan prawny. *Kontrola Państwowa*, nr 2 specjalny. NIK, Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego, Warszawa.
- Jadach-Sepioło A. (red.) 2021a. *Ewaluacja systemu zarządzania i wdrażania procesów rewitalizacji w Polsce*. Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.

- Jadach-Sepiolo A. (red.) 2021b. Badanie systemu zarządzania i wdrażania procesów rewitalizacji w Polsce. Raport końcowy. Zespół Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, Zespół ECORYS Sp. z o.o., Warszawa (https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2021/04/ewaluacja-systemu-zarzadzania_i_wdrazania_procesow_rewitalizacji_w_polsce_jadach-sepiolo.pdf; dostęp: 12.08.2022).
- Jarczewski W., Kulaczowska A. (red.) 2019. Rewitalizacja. Raport o stanie polskich miast. Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków.
- Jaszczak A., Kristianova K., Pochodyła E., Kazak J.K., Młynarczyk K. 2021. Revitalization of Public Spaces in Cittaslow Towns: Recent Urban Redevelopment in Central Europe. *Sustainability*, 13, 5: 2564.
- Jędraszko A. 2007. Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce – drogi i bezdroża regulacji ustawowych. Wydawnictwo Platan, Warszawa.
- Kaczmarek S. 2015. Skuteczność procesu rewitalizacji. Uwarunkowania, mierniki, perspektywy. *Studia Miejskie*, 17: 27–35
- Kamiński Z. 2008. Bezdroża prawne planowania przestrzennego w Polsce. Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne. *Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej*, seria: Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, 5.
- Kusiak J. 2019. Revitalizing urban revitalization in Poland: Towards a new agenda for research and practice. *Urban Development Issues*, 63: 17–23
- Lorens P. 2014. Wprowadzenie do projektowania urbanistycznego. [W:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), *Miasto–Metropolia–Region*. Akapit-DTP, Gdańsk, s. 32–33.
- Mikuła Ł. 2017. Nowe instrumenty ekonomiczne polityki miejskiej w świetle ustawy o rewitalizacji. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 39, 1: 47–60.
- Miles S. 2005. “Our Tyne”: iconic regeneration and the revitalisation of identity in Newcastle Gateshead. *Urban Studies*, 42: 913–926.
- Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej. 2021. Regiony rewitalizacji – wzmocnienie zdolności gmin do programowania i wdrażania działań rewitalizacyjnych. Dziedzictwo kulturowe w rewitalizacji. Seminarium dla wojewódzkich urzędów ochrony zabytków, Warszawa (<https://samorzad.nid.pl/wp-content/uploads/2021/09/Regiony-Rewitalizacji-NID-22.09.21.pdf>; dostęp: 8.07.2022).
- NIK, Delegatura w Rzeszowie. 2021. Realizacja programów rewitalizacji i ich efekty. Najwyższa Izba Kontroli, Warszawa.
- Parysek J.J. 2015. Rewitalizacja jako problem i zadanie własne polskich samorządów lokalnych. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 33: 17–35.
- Parysek J.J. 2017. Urban Revitalization in Poland: Problems, Dilemmas, Challenges and Hopes. *Studia Regionalia*, 50: 103–121.
- Projekt: Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte. 2019. Projekt współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków”. GOSPOSTRATEG. 1/384689/20/NCBR/2019. Prezentacja seminaryjna (<https://rewitalizacja.opolskie.pl/2022/01/20/seminarium-koncepcja-urbanistyczno-architektoniczna-i-miejscowy-plan-rewitalizacji-planistyczne-narzedzia-wsparcia-gminnych-programow-rewitalizacji/>; dostęp: 2.07.2022).
- Ramlee M., Omar D., Yunus R.M., Samadi Z. 2015. Revitalization of Urban Public Spaces: An Overview. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 201: 360–367.
- Roberts P., Sykes H. (red.) 2000. *Urban Regeneration: a handbook*. SAGE, London.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, Warszawa, dnia 15 lipca 2016 r. (poz. 1032).
- Ruczkowski P. 2020. Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia. *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, G*, 67, 1: 85–97.
- Spadło K. 2020. Zapotrzebowanie na narzędzia urbanistyki operacyjnej do prowadzenia polityki rozwoju na obszarach rewitalizacji w Polsce. *Urban Development Issues*, 67: 57–64.
- Szlachetko J.H. 2017. Miejscowy plan rewitalizacji a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Różnice w zakresie przedmiotowym upoważnienia ustawowego. *Metropolitan, Przegląd Naukowy*, 1, 7: 40–59.

- Szlachetko J.H., Szlachetko K. 2019. Udział interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki rewitalizacyjnej. Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Śleszyński P., Kukołowicz P. 2021. Społeczno-gospodarcze skutki chaosu przestrzennego. Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa.
- Tallon A. 2013. Urban regeneration in the UK. Routledge, UK.
- Uchwała nr XXV/313/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Kalisza.
- Uchwała nr XXVI/319/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji.
- Uchwała nr XLI/512/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza.
- Uchwała nr XLIX/657/2018 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza.
- Uchwała nr LIII/719/2018 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Miasta Kalisza Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
- Uchwała nr VI/67/2019 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu.
- Uchwała nr XL/583/2021 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 czerwca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Miasta Kalisza Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
- Uchwała nr XLVI/634/2021 RADY MIASTA KALISZA 25 listopada 2021 r. w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza.
- Uchwała nr XLVI/636/2021 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu.
- Urząd Miasta Kalisza. 2019a. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego-Podgórze” w Kaliszu (<https://www.rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2019/09/Analiza-zasadno%C5%9Bci-MPR.pdf>; dostęp: 5.07.2022).
- Urząd Miasta Kalisza. 2019b. Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego-Podgórze” w Kaliszu (<https://rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2020/05/Opracowanie-ekofizjograficzne.pdf>; dostęp: 5.07.2022).
- Urząd Miasta Kalisza. 2019c. Ocena (opis) stanu istniejącego wraz z analizą fotograficzną na potrzeby miejscowego planu rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu (<https://rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2020/05/Ocena-stanu-istniej%C4%85cego.pdf>; dostęp: 5.07.2022).
- Urząd Miasta Kalisza. 2019d. Ekspertyza w zakresie historii rejonu ulic Podgórze i Wojciecha Jabłkowskiego w Kaliszu z oceną walorów urbanistyczno-architektonicznych zespołu przestrzennego. Autor M. Górzynski (http://www.rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2019/05/MGorzynski_Ekspertyza-Pogorze-Jablkowskiego-skompresowany.pdf; dostęp: 5.07.2022).
- Urząd Miasta Kalisza. 2019e. Miejscowy Plan Rewitalizacji „Jabłkowskiego–Podgórze” w Kaliszu. Koncepcja zagospodarowania obszaru w skali 1:500 (<https://rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2021/05/Wizualizacja-Miejscowego-planu-rewitalizacji-Jablkowskiego-Podgorze.pdf>; dostęp: 5.07.2022).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r., nr 115, poz. 741 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 733).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2006 r., nr 227, poz. 1658 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777 z późn. zm.).
- Wejchert K. 1984. Elementy kompozycji urbanistycznej. Arkady, Warszawa.
- Zarządzenie nr 332/2019 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących opracowania projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego–Podgórze.
- Zarządzenie nr 49/2020 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie powołania Grupy Roboczej na potrzeby przygotowania miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego–Podgórze w Kaliszu.

- Zielenbach S. 2000. The Art of revitalization. In *Improving Condition of Distressed Inner – City Neighborhoods*. Garland Publishing Inc., London.
- Zuziak Z.K. 2012. Rewitalizacja miast i teoria urbanistyki. *Czasopismo Techniczne, Architektura*, 3-A: 7–18.

Local Revitalization Plan of “Jabłkowski–Podgórze” in Kalisz – hope for changes in the creation of spatial policy in Poland

Abstract: At the end of 2021 the Kalisz City Council adopted the “Jabłkowskiego–Podgórze” Local Revitalization Plan (LRP). For the first time in Poland, a new instrument of local spatial policy was created, based on the completely new Revitalization Act adopted by the Polish Parliament in 2015.

The plan has thus become a form of pioneering action, a fully implemented new planning process, helpful in the preparation of other similar actions.

It has also become an important supplement to the discussion concerning the role of local spatial policy and its impact on the quality of the revitalized space.

Among the particularly interesting issues related to the establishment of LRP “Jabłkowskiego–Podgórze”, the following should be mentioned:

- reasons for creating and adopting the plan in question,
- the scope of locally accepted analytical and planning works in view of the legal conditions that shape them,
- the obtained results and their impact on a scope of potentially applied, advanced but optional, urban planning tools by other communal governments.

The plan adopted in Kalisz is therefore extremely interesting in the context of the relationship between the statutory tools for creating spatial policy in Poland and the real demand for these tools as well as their actual use in the area of planned revitalization.

These issues are reflected in the presented research results, including a simulation showing the possible impact of the provisions of the “Jabłkowskiego–Podgórze” plan on the quality of the shaped space. The results also show the great potential of new legal tools that require a large amount of time, commitment, and funding from local authorities at the same time. Against this background, the article deals with the problem of the current marginalization of the significance of the Local Revitalization Plan in the spatial policy of Polish municipalities and the far-reaching need for changes in shaping this policy.

Key words: Local Revitalization Plan in Kalisz, new operational urban planning tools in Poland, shaping the revitalization area, simulation of the effects of the Local Revitalization Plan