



A R T Y K U Ł Y

Człowiek i Środowisko
40 (1) 2016, s. 5-28

Teresa Topczewska

PODSTAWY PLANISTYCZNE DZIAŁAŃ REWITALIZACYJNYCH W MIASTACH W LATACH 2014-2023 – NA PRZYKŁADZIE ŁODZI I WARSZAWY

Słowa kluczowe: obszar rewitalizacji, program rewitalizacji, strategia rozwoju i rewitalizacji, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, miejscowy plan rewitalizacji

1. Wprowadzenie

Kierunki działania rządu w zakresie rozwoju i rewitalizacji miast oraz ramy prawne procesu rewitalizacji zostały przyjęte w Polsce pod koniec drugiego roku perspektywy finansowej UE na lata 2014-2020. Rada Ministrów w październiku 2015 roku zatwierdziła Krajową Politykę Miejską 2023 (KPM 2023), a w listopadzie 2015 roku weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

W KPM 2023 przyjęto koncepcję rozwoju miasta zwarteo, zrównoważony rozwój urbanizacji (z preferencją do wykorzystywania obszarów zagospodarowanych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną) oraz kompleksową rewitalizację obszarów zdegradowanych. W celu weryfikacji polityki przestrzennej gmin/miast oraz powiązania programu rewitalizacji z dokumentami planistycznymi przestrzennymi dokonano – ustawą o rewi-

talizacji – zmiany niektórych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do końca 2023 roku proces rewitalizacji może być prowadzony na podstawie lokalnego programu rewitalizacji (LPR), sporządzonego według wskazań Komisji Europejskiej i „Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020” [Min. Infrastruktury i Rozwoju, 2015], albo można przekształcić ten dokument w gminny program rewitalizacji (GPR) na podstawie ustawy o rewitalizacji.

W artykule przedstawiono podstawy planistyczne rewitalizacji w latach 2014-2023 w dwóch dużych miastach: Łodzi i Warszawie. Zarówno w Łodzi, jak i w Warszawie działania rewitalizacyjne skoncentrowano w obszarach o strategicznym znaczeniu dla rozwoju całego układu miejskiego (w Łodzi – historyczne centrum, stanowiące Strefę Wielkomiejską; w Warszawie – praski obszar Strefy Śródmiejskiej i częściowo Miejskiej). Prace badawcze i koncepcyjne w zakresie rewitalizacji w obu miastach zostały dofinansowane funduszami unijnymi. Łódź w 2015 roku zrealizowała projekt pilotażowy pn. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w mieście Łodzi”, zlecony przez Min. Infrastruktury i Rozwoju w ramach Programu Operacyjnego na lata 2007-2013 „Pomoc Techniczna”. Warszawa zdobyła w 2016 roku środki UE na wykonanie do końca 2018 r. projektu pn. „Rewitalizacja – wspólna sprawa” w konkursie „Modelowa Rewitalizacja Miast”, zorganizowanym przez Ministerstwo Rozwoju¹.

2. Instrumenty planistyczne rewitalizacji miejskich obszarów zdegradowanych według ustawy o rewitalizacji

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji podstawowym instrumentem planistycznym prowadzenia procesu rewitalizacji jest **gminny program rewitalizacji (GPR)**. Sporządzany jest on dla obszaru rewitalizacji, który wyznacza rada gminy. Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowi akt prawa miejscowego. Ustawa określa zakres treści programu oraz procedurę jego opracowania. W szczególności ma on zawierać:

¹ Celem konkursu jest wsparcie miast zarówno w tworzeniu programów rewitalizacji, jak i modelowych działań rewitalizacyjnych. Warszawa ma opracować modelowe rozwiązania dotyczące sposobu zachęcania przedsiębiorców do prowadzenia działalności na Pradze Północ oraz angażowania do różnych prac osób bezrobotnych.

- szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji,
- opis powiązań programu z dokumentami strategicznymi gminy,
- opis wizji obszaru po rewitalizacji,
- cele rewitalizacji i kierunki działań,
- szczegółowy opis przedsięwzięć – o charakterze społecznym, gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym,
- mechanizmy integrowania działań oraz przedsięwzięć,
- szacunkowe ramy finansowe programu ze wskazaniem środków ze źródeł publicznych i prywatnych,
- opis struktury zarządzania realizacją programu, w tym koszty zarządzania i harmonogram realizacji,
- system monitorowania i oceny.

Ponadto w gminnym programie rewitalizacji należy m.in.:

- odnieść się do kwestii ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR),
- wskazać sposób realizacji programu w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego: zakres zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP), konieczność uchwalenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP), potrzebę uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji (MPR) z określeniem granic obszarów, dla których plan ten będzie procedowany (łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, oraz wytycznych odnośnie jego ustaleń),
- opracować załącznik graficzny „podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji” (w skali co najmniej 1:5000).

W programie uwzględnia się przedsięwzięcia realizowane poza obszarem rewitalizacji, a przede wszystkim dotyczące osób, które na czas rewitalizacji zmieniają miejsce zamieszkania. Projekt GPR podlega konsultacjom społecznym i jest opiniowany przez określone w ustawie podmioty. GPR nie stanowi aktu prawa miejscowego.

Po uchwaleniu GPR na obszarze rewitalizacji może być ustanowiona na okres do 10 lat **Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR)**. Jej celem jest sprawna realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych (społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych) dzięki zastosowaniu na tym terenie specjalnych rozwiązań prawnych. Dotyczą one:

- planowania przestrzennego (możliwość ustanowienia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy – dla wszystkich albo określonych zmian

- sposobu zagospodarowania terenu², obowiązek określenia w MPZP lokalizacji budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego),
- gospodarki nieruchomościami (pierwszeństwo przy zakupie nieruchomości przez gminę, zaspokojenie roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi służącymi realizacji celu publicznego, udzielenie właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji na wykonanie remontów lub przebudowy oraz prac konserwatorskich i restauratorskich, umożliwienie gminie ustalenia i poboru opłaty adiacenckiej – od wzrostu wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej – w stawce wyższej niż na podstawie przepisów ogólnych),
 - gospodarki mieszkaniowej (zapewnienie lokatorom możliwości powrotu do wyremontowanych lokali).

Uchwała rady gminy w sprawie SSR stanowi akt prawa miejscowego.

Zgodne z GPR musi być **SUiKZP**. W celu dostosowania Studium do GPR przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany jego ustaleń. W Studium należy uwzględnić ponadto zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonane ustawą o rewitalizacji. Dotyczą one konieczności zbilansowania terenów wyznaczonych pod zabudowę z faktycznymi potrzebami. Oznacza to obowiązek sporządzenia prognozy demograficznej, analizy społeczno-ekonomicznej, oceny możliwości finansowania przez gminę rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej oraz określenia chłonności obszarów już zurbanizowanych. Uchwalenie zmiany Studium następuje po uchwaleniu GPR.

W GPR wskazuje się konieczne do uchwalenia lub zmiany **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP)**. Tekst i rysunek planu miejscowego muszą być zgodne z zapisami Studium oraz z przepisami odrębnymi. Wymagane jest ustawowo uzasadnienie planu.

Dla obszaru rewitalizacji gmina może sporządzić **miejscowy plan rewitalizacji (MPR)**, jeżeli został uchwalony GPR. Jest on szczególną formą planu miejscowego. Zawiera obligatoryjne, ustawowe ustalenia odnoszące się do MPZP oraz przepisy dodatkowe, stosowane w zależności od potrzeb, które dotyczą:

- kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i jej harmonizowania z zabudową istniejącą,
- charakterystycznych cech elewacji budynków,

² Zakaz ten może być wprowadzony także na obszarze rewitalizacji.

- zagospodarowania i wyposażenia przestrzeni publicznych (m.in. w zakresie usytuowania i urządzenia zieleni, organizacji ruchu na drogach publicznych, przekrojów ulic),
- zakazów i ograniczeń w działalności handlowej lub usługowej,
- maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, a także ich rozmieszczenia i dopuszczalnej liczby,
- niezbędną do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych oraz innych – przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej (realizowanej w ramach umowy urbanistycznej)³.

Ponadto należy sporządzić i opublikować wizualizacje projektowanych rozwiązań, do których Ustawodawca zaliczył: koncepcję urbanistyczną obszaru, model jego struktury przestrzennej, widoki elewacji. W MPR można ustalić zobowiązania inwestora do budowy na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w stosunku do inwestycji głównej (w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej, lokali mieszkalnych i ewentualnie lokali na cele kulturalne, społeczne, edukacyjne, sportowe). MPR sporządza się dla całości lub części obszaru rewitalizacji. Jest on aktem prawa miejscowego. MPR nie może naruszać ustaleń Studium oraz GPR. W uchwale o przystąpieniu do sporządzenia MPR rozstrzyga się kwestię przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości. Zakres projektu MPR oraz zakres i forma wizualizacji ustaleń MPR zostały określone w Rozporządzeniu Min. Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 roku.

Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych jest – według ustawy o rewitalizacji – zadaniem własnym gminy, ale dobrowolnym. Nowe przepisy nie są obligatoryjne; nie zobowiązują gminy do uchwalenia GPR. Do końca 2023 r. gminy mogą prowadzić proces rewitalizacji na podstawie dotychczasowego programu rewitalizacji (opracowanego w oparciu o wytyczne KE i Min. Infrastruktury i Rozwoju) albo przekształcić istniejący dokument w GPR – w celu zastosowania nowych narzędzi ustawowych⁴. Przekształcenie jest możliwe, jeżeli:

- w dniu wejścia w życie ustawy o rewitalizacji gmina realizowała uchwalony wcześniej program,

³ Umowa urbanistyczna (w formie aktu notarialnego) zawierana jest między gminą a inwestorem, który zobowiązuje się do realizacji na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w stosunku do inwestycji głównej. Inwestycja główna nie może być inwestycją celu publicznego.

⁴ Po 31 grudnia 2023 r. gmina będzie uprawniona do przekształcenia (modyfikacji) programu rewitalizacji innego niż GPR, o ile został on uchwalony przed dniem wejścia w życie ustawy.

- program ten zawiera co najmniej: opis procesu rewitalizacji oraz diagnozę, która umożliwi wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (według określonych kryteriów).

Zmodyfikowany program (o treści dostosowanej do wymogów GPR) poddany musi być konsultacjom społecznym. Konieczne jest także opracowanie strategicznej oceny oddziaływania realizacji programu na środowisko. Uchwalenie GPR umożliwia ustanowienie SSR i uchwalenie MPR – nowych instrumentów planistycznych.

W grudniu 2015 r. w Poznaniu odbyła się debata nt. nowych przepisów ustawy o rewitalizacji w kontekście doświadczeń polskich i zagranicznych⁵. Komunikaty z debaty przedstawili: A. Billert i K. Skalski – członkowie Rady Programowej Forum Rewitalizacji, eksperci z doświadczeniami w przygotowaniu i realizacji programów rewitalizacji w Niemczech i Francji. A. Billert [2015] stwierdził, że ustawa nie wskazuje odpowiednich instrumentów prawno-planistycznych gwarantujących realizację programu rewitalizacji. Przypomniał, że w krajach Zachodniej Europy już w latach 70. ub. wieku uznano nieprzydatność planów regulacyjnych dla realizacji publicznych programów odnowy/rewitalizacji – ze względu na wysoki stopień komplikacji procesu rewitalizacji. Wprowadzono wówczas „specjalne, otwarte i kroczące planowanie urbanistyczne, poddawane permanentnym ocenom i konsultacjom społecznym”. Ustalenia tych planów stały się „podstawą dla prawno-budowlanej akceptacji działań inwestycyjnych”. A. Billert podkreślił, że zadania gmin powinny być realizowane w imię dobra publicznego, ale we współpracy z rynkiem. W realizacji publicznych programów rewitalizacji, których celem jest poprawa warunków życia mieszkańców, gmina musi działać przy udziale i w interesie społeczności lokalnej. Gmina musi dysponować narzędziami, które:

- uniemożliwiają właścicielom nieruchomości osiąganie zysku spekulacyjnego (przy sprzedaży nieruchomości w czasie procesu rewitalizacji),
- zabezpieczają: realizację ustaleń planu urbanistycznego dla rewitalizacji (za pomocą specjalnego pozwolenia na podjęcie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego), środki publiczne wspierające inwestycje prywatne (przed ich przepływem do prywatnej renty właściciela nieruchomości) oraz interes lokatorów (gwarancja prawa do pozostania w miejscu zamieszkania i otrzymania pomocy).

⁵ Z inicjatywy Urzędu Miasta Poznania, z udziałem przedstawicieli Urzędu Miasta i Urzędu Marszałkowskiego Wielkopolski oraz członków Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji.

K. Skalski [2015] wskazał słabe strony GPR, do których zaliczył przede wszystkim:

- „sztywny” a nie elastyczny sposób programowania rewitalizacji (ustalona w GPR lista przedsięwzięć rewitalizacyjnych nie może być poszerzana w toku realizacji programu),
- „biurokratyczną”, nierealistyczną procedurę sporządzania programu (uzyskiwanie licznych opinii),
- brak odpowiednich instrumentów dla realizacji przedsięwzięć w SSR (brak: procedury postępowania w kwestii prawa pierwokupu komunalnego, instrumentu przeciwdziałającego spekulacji działkami, zachęt fiskalnych i finansowych dla różnych właścicieli zasobów mieszkaniowych).

Przed uchwaleniem ustawy o rewitalizacji zastrzeżenia odnośnie stosowania instrumentów planowania przestrzennego do stymulowania i realizacji procesu rewitalizacji zgłosiło Towarzystwo Urbanistów Polskich (TUP) oraz Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (GKUA). W Stanowisku Zarządu Głównego TUP w sprawie projektu założeń ustawy o rewitalizacji [2014] podkreślono, że:

- ustawowy zakres ustaleń SUiKZP nie jest wystarczający dla działań rewitalizacyjnych (brak wymogu określania lokalnych zasad czy standardów zagospodarowania obszarów przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji),
- MPZP, w obecnej postaci, nie uwzględnia programu działań i w związku z tym nie jest przydatny dla realizacji procesu rewitalizacji.

SUiKZP wyraża tylko lokalną politykę przestrzenną. Przekształcenie Studium w zintegrowaną strategię rozwoju i zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe w oparciu o istniejące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwrócono uwagę, że GPR ma cechy zarówno planu strategicznego, jak i programu operacyjnego (wykonawczego). Zgodnie z zasadami prowadzenia polityki rozwoju⁶ program powinien być narzędziem realizacji strategii. Ponadto uznano, że działania strategiczne należałoby podzielić na wymagające koordynacji na podstawie MPZP lub MPR oraz prowadzone bezpośrednio na podstawie GPR. Z kolei w Stanowisku GKUA [2015] stwierdzono, że udział społeczny w planowaniu/programowaniu rewitalizacji nie może być oparty na dotychczas stosowanych procedurach konsultacji społecznej. Nie są one zdolne do zaktywizowania społeczności lokalnej do działań na rzecz rewitalizacji. Zwrócono też uwagę

⁶ Według ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

na konieczność stosowania w dokumentach planistycznych powszechnie zrozumiałych form zapisu ustaleń w tekście i na rysunku.

W ramach dyskusji nad projektem ustawy o rewitalizacji Min. Infrastruktury i Rozwoju przy współpracy z TUP w lutym 2015 r. zorganizowało seminarium pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako narzędzie rewitalizacji”. Jego celem było udzielenie odpowiedzi na pytanie, „czy i jak plany miejscowe, uchwalone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujące tereny, na których realizowane są programy rewitalizacji, sprawdzają się (lub nie i dlaczego) w procesach rewitalizacji?”. Pytania szczegółowe dotyczyły: zakresu ustaleń, formy tekstu i rysunku, skali planu, procedury sporządzania i uchwalania (w tym narzędzi partycypacji społecznej). W wypowiedziach autorów prezentowanych planów miejscowych dla obszarów poddawanych rewitalizacji⁷ zarysowały się trzy stanowiska:

- plan miejscowy nie jest narzędziem realizacyjnym; jest wyłącznie narzędziem regulacyjnym,
- plan miejscowy nie jest wystarczającym narzędziem dla prowadzenia procesu rewitalizacji; potrzebny jest dodatkowy dokument planistyczny (np. „Kierunki działania”),
- niektóre plany miejscowe mogą być przydatne dla działań rewitalizacyjnych (dzięki zastosowaniu szczegółowych zapisów, definiowaniu inwestycji, wykorzystaniu lokalnej społeczności do precyzowania ustaleń, poszukiwaniu „genius loci” miejsc).

Uznano, że większość MPZP dla terenów objętych programami rewitalizacji nie wyróżnia się spośród innych planów. Projektanci planów miejscowych, w przeciwieństwie do praktyków rewitalizacji, wypowiedzieli się za formułą MPR jako szczególnej formy MPZP. [G. Buczek, 2015]

G. Buczek [2015] stwierdził, że w wyniku seminarium Min. Infrastruktury i Rozwoju nie uzyskano odpowiedzi na pytanie „czy różnice pomiędzy obecnym MPZP a zamierzonym do wprowadzenia w ustawie MPR są istotne”? Jego zdaniem, interesującą odpowiedź na to pytanie dali studenci Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej. W ramach ćwiczeń

⁷ Przedstawiono: „Plan miejscowy i kierunki rewitalizacji Starego Miasta w Bydgoszczy” (A. Rembowicz-Dziekciowska), „Rewitalizacja dzielnicy Letnica w kontekście jej planu miejscowego” (G. Lechman, J. Wincek), „Plan miejscowy kompleksu centrum Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jej rewitalizacja” (A. Makowski, A. Tomczak), „Plany miejscowe dla centrum Pragi i rejonu Dworca Wschodniego w Warszawie” (K. Domaradzki), „Rola planów miejscowych w rewitalizacji centralnej części Pragi” (M. Sawicki).

wykonali oni koncepcje zagospodarowania przestrzennego 3 wybranych rejonów obszaru rewitalizacji Pragi Północ w Warszawie, które następnie przełożyli na język planu miejscowego. Studentom udostępniono bogate materiały inwentaryzacyjne i analityczne o charakterze interdyscyplinarnym, uzyskane w wyniku warsztatów projektowych przeprowadzonych wcześniej na potrzeby Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Warszawy⁸. Umożliwiły one lepsze dostosowanie projektów planów do potrzeb rewitalizacji. Przedstawione prace charakteryzuje: precyzja niektórych ustaleń (w zakresie przeznaczenia terenu czy zasad przestrzennego formowania inwestycji), wskazywanie różnych możliwości wykorzystania ulic, placów, podwórzy wewnątrz kwartałów, poszukiwanie „genius loci” przekształcających miejsc. [M. Lasocki, 2015]

3. Podstawy planistyczne działań rewitalizacyjnych w latach 2014-2023 w Łodzi i Warszawie

3.1. Miasto Łódź

Organizacja prac

Struktura Urzędu Miasta Łodzi była dostosowywana do potrzeb prowadzenia procesu rewitalizacji od grudnia 2010 roku, kiedy stanowisko prezydenta miasta objęła H. Zdanowska. Sprawy związane z planowaniem rozwoju i zagospodarowania przestrzennego oraz programowania rewitalizacji miasta skoncentrowano w jednym Departamencie – Architektury i Rozwoju. W skład tego Departamentu wchodzi obecnie cztery Biura: Architekta Miasta, Miejskiego Konserwatora Zabytków, Strategii Miasta, Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta oraz dwa Wydziały: Zarządzania Projektami, Urbanistyki i Architektury. Działania na rzecz strategicznego rozwoju miasta prowadzi Biuro Strategii. Sprawy związane z planowaniem przestrzennym (wyznaczanie polityki przestrzennej miasta, ustalanie harmonogramu sporządzania MPZP, wnioskowanie zmian MPZP i SUiKZP, nadzorowanie opracowań planistycznych przestrzennych) należą do Biura Architekta Miasta. Zadaniem Biura Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta jest przygotowanie i realizacja programu rewitalizacji, przygoto-

⁸ Zorganizowane w 2014 r. przez warszawskie oddziały SARP i TUP na zlecenie urzędu m. st. Warszawy.

wanie i koordynacja procesu rewitalizacji (z uwzględnieniem aspektów społeczno-gospodarczych), a także pozyskiwanie i rozliczanie środków finansowych na rewitalizację. Przy Urzędzie Miasta funkcjonuje Miejska Pracownia Urbanistyczna (jako jednostka budżetowa), która sporządza projekty SUIKZP i MPZP oraz wykonuje opracowania specjalistyczne przestrzenne.

Dokumenty planistyczne

W czerwcu 2012 r. Rada Miejska uchwaliła **Strategię Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+**. Dokument ten stał się fundamentem budowy systemu planowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego w mieście. Rewitalizację kluczowych obszarów zdegradowanych (w tym śródmieścia) uznano za jedno z najważniejszych wyzwań rozwojowych dla Łodzi.

Na początku 2013 r. radni przyjęli **Strategię Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+**. Nadrzędnym celem Strategii Przestrzennej jest „Zrównoważone Miasto kompaktowe, czyli rozwój Miasta do wewnątrz”, a celami strategicznymi: „Rozkwit Centrum Miasta”, „Ograniczenie zjawiska rozlewania się Miasta”, „Świadome, identyfikujące się z Łodzią społeczeństwo”. Podstawą Strategii jest rozwój zrównoważony jako zasada działań przestrzennych, co oznacza „rozsądne i oszczędne gospodarowanie terenami Miasta” i wiąże się z bardziej intensywnym wykorzystaniem jego zasobów zagospodarowania. Dokument wyznacza podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne Łodzi, a mianowicie: 1) Strefę Wielkomiejską, 2) Obszar współczesnego rozwoju Strefy Wielkomiejskiej, 3) Osiedla, tereny przemysłowe i nieurbanizowane. Strategia Przestrzenna zawiera ponadto:

- zasady kształtowania zabudowy w zależności od stref (do stosowania przy sporządzaniu MPZP, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz przebudowach, nadbudowach, rozbudowach i remontach),
- propozycje programowe (w tym stworzenie Programu Inwestowania w Strefie Wielkomiejskiej i Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej oraz kontynuacja działań w ramach programów: Nowe Centrum Łodzi, Rozwój ulicy Piotrkowskiej, Rewitalizacja Księżego Młyna),
- Strategię Zintegrowanej Rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej (z wyznaczeniem priorytetowych obszarów rewitalizacji).

W **Strategii Zintegrowanej Rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej** (uznanej jako obszar kryzysowy) określono kierunki działań, które powinny

być podstawą budowy programu rewitalizacji Łodzi na lata 2014-2020+. Zalecono zintegrowane podejście w tworzeniu programu. Wskazano potrzebę kontynuacji działań rewitalizacyjnych na obszarach priorytetowych, zgodnie z programami dla: Nowego Centrum, ulicy Piotrkowskiej, Księżego Młyna. Przedstawiono w Strategii schemat postępowania przy planowaniu działań rewitalizacyjnych oraz sposoby: finansowania programów, wymiany informacji, promocji, prowadzenia monitoringu, zarządzania procesem rewitalizacji.

Narzędziami planistycznymi realizacji Strategii Przestrzennej ma być SUiKZP Łodzi oraz MPZP, przewidziane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Instrumentem realizacji Strategii Zintegrowanej Rewitalizacji Strefy Wielkowiejskiej będzie Program Rewitalizacji.

W związku z przyjęciem Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ Rada Miejska w lipcu 2013 r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do **zmiany obowiązującego** (od 2010 r.) **SUiKZP**⁹. Władze samorządowe dokonały reorientacji polityki przestrzennej. Jako wiodącą przyjęto ideę „powrotu do miasta”, co oznacza wzmocnienie historycznego śródmieścia przy jednoczesnym zahamowaniu procesu suburbanizacji. Wprowadzone zostały zmiany w metodologii prac nad Studium, polegające przede wszystkim na:

- odejściu od modelu rozwoju ilościowego (wyznaczanie kolejnych terenów inwestycyjnych) na rzecz rozwoju jakościowego,
- wprowadzeniu elementów strategii działania w przestrzeni miasta (priorytety dla obszarów działania, ocena skutków działania, w tym finansowych, sposób wdrażania rozwiązań planistycznych, propozycje realizacji ustaleń przez jednostki miejskie).

Przedstawiono: sytuację miasta, stan jego zasobów oraz trendy rozwojowe, wyniki analizy SWOT, trzy możliwe scenariusze (modele) polityki rozwoju przestrzennego miasta¹⁰ i konsekwencje ich realizacji. Kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalane są na podstawie wybranego, preferowanego przez mieszkańców, kierunku działania. Jest to model B, w którym tereny rozwojowe obejmują 9% powierzchni miasta, co umożli-

⁹ SUiKZP Łodzi jest obecnie (IV kwartał 2016 r.) w końcowej fazie prac.

¹⁰ Opracowano trzy modele rozwoju przestrzennego strefy obrzeżnej miasta o różnej skali rezerw terenów inwestycyjnych i ich chłonności demograficznej oraz różnych kosztach budowy infrastruktury technicznej: model A – 10-40 tys. mk., 1,3 mld zł.; model B – 40-60 tys. mk., 2,3 mld zł.; model C – 100-150 mk., 3,3 mld zł. We wszystkich modelach (scenariuszach) założono rewitalizację historycznego śródmieścia Łodzi.

wia kształtowanie zwartej jego struktury, a także dobrą obsługę transportem zbiorowym. Tereny podmiejskie będą mogły być wskazane do urbanizacji po wykorzystaniu rezerw w mieście. W pracach nad Studium uwzględniono zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone ustawą o rewitalizacji.

Po wejściu w życie ustawy o rewitalizacji władze samorządowe zdecydowały o przygotowaniu programu rewitalizacji zgodnie z jej przepisami, tj. w formie gminnego programu rewitalizacji. Jako punkt wyjścia do prac nad GPR przyjęto dokument pt. Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+. W wyniku warsztatów i debaty nt. obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (w grudniu 2015 r.) poszerzono obszar rewitalizacji na cały obszar zdegradowany (uchwała Rady Miejskiej – luty 2016 r.)¹¹. Wynosi on 1783 ha (6,08% powierzchni miasta) i jest zamieszkały przez 152 292 osoby (22,83% populacji miasta). W marcu 2016 r. radni podjęli uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania GPR. Urząd Miasta zaprosił mieszkańców i inwestorów do zgłaszania przedsięwzięć rewitalizacyjnych wpisujących się w proces rewitalizacji. W kolejnym etapie prac nad programem zorganizowane zostały spotkania, warsztaty i „spacery badawcze” w celu poznania spostrzeżeń i sugestii mieszkańców odnośnie wizji centrum miasta. W maju pracownicy Urzędu Miasta przedstawili opracowanie „Gminny program rewitalizacji dla miasta Łodzi 2020+ – materiał roboczy”, a w czerwcu – projekt GPR pn. „Program rewitalizacji Łodzi 2026+”. Tekst zawiera: wprowadzenie, część diagnostyczną, planistyczną i zarządczą. We wprowadzeniu zaprezentowano: strukturę GPR, obszar rewitalizacji objęty programem oraz powiązania GPR z dokumentami strategicznymi (Łodzi, województwa łódzkiego, Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego i krajowymi). W części diagnostycznej przedstawiono metodykę diagnozy obszaru kryzysowego, wyniki analizy negatywnych zjawisk i czynników kryzysowych oraz lokalnych potencjałów, skalę i charakter potrzeb rewitalizacyjnych. Część planistyczna obejmuje: wizję i cele rewitalizacji, przedsięwzięcia rewitalizacyjne, niezbędne zmiany w dokumentach strategicznych Łodzi oraz informację o ustanowieniu SSR¹². Na liście podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych szczególnie

¹¹ W wyznaczaniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji odwołano się do istniejących dokumentów planistycznych, a mianowicie do Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ (zasięg degradacji przestrzennej i technicznej) oraz do Strategii/Polityki Społecznej Łodzi 2020+ (zasięg degradacji społecznej).

¹² Ustanowienie SSR oraz zakres jej regulacji będzie przedmiotem odrębnej uchwały Rady Miejskiej Łodzi.

miejsce zajmuje osiem tzw. „Projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”. Obejmują one projekty inwestycyjne i zintegrowane z nimi projekty społeczne. Wykaz pozostałych przedsięwzięć rewitalizacyjnych ujęto w podziale na 18 typów, w tym dotyczących zabudowy mieszkaniowej. Część zarządca zawiera: strukturę zarządzania realizacją Programu, mechanizmy integrowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, ramy finansowe, sposób monitorowania i oceny osiągnięcia celów oraz system wprowadzania zmian (w reakcji na zmienność otoczenia). Załącznikiem do GPR Łodzi jest rysunek „Podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji” w skali 1:5000.

Przygotowanie projektu GPR dla Łodzi w ciągu pierwszego półrocza 2016 r. było możliwe dzięki doradztwu ekspertów, świadczonemu w ramach projektu pilotażowego pn. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi”¹³. Jego celem było przygotowanie się do procesu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi w perspektywie finansowej UE 2014-2020 oraz dostarczenie wiedzy potrzebnej do opracowania Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+ (w formie GPR – po przyjęciu Ustawy o rewitalizacji). Wykonano niezbędne studia i analizy oraz uruchomiono działania na rzecz uspołecznienia procesu rewitalizacji. Zrealizowano trzy programy społeczne: animacyjny (identyfikacja organizacji i osób zainteresowanych rewitalizacją miasta w celu stworzenia sieci partnerstwa, zgromadzenie pomysłów/propozycji), edukacyjny (kształtowanie lokalnej tożsamości wśród młodzieży szkolnej w celu wsparcia procesu rewitalizacji centrum), partycypacyjny (konsultacje społeczne w formie warsztatów na priorytetowych obszarach rewitalizacji, „spacery badawcze”, centrum informacyjno-konsultacyjne, kampania medialna, dwie edycje Gazety Rewitalizacyjnej). Należy zaznaczyć, że od października 2014 roku działa w Łodzi Komisja Dialogu Obywatelskiego. Wspiera ona wszelkie akcje na rzecz efektywności procesu rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów społecznych oraz wdrażania idei zrównoważonego rozwoju.

Uruchomienie działań na rzecz rewitalizacji zdegradowanej tkanki miasta spowodowało zintensyfikowanie prac nad **MPZP** dla Strefy Wielkomięskiej, a także dla obszarów peryferyjnych – w celu ochrony krajobrazu przyrodniczego i zapobieganiu rozlewania się miasta na zewnątrz. Na obszarze rewitalizacji obowiązują aktualnie 21 planów miejscowych, a 29

¹³ Zaangażowano ekspertów ds. rewitalizacji, metodyki badań z dziedziny analizy ilościowej, gospodarki przestrzennej, nauk społecznych, partycypacji i animacji, edukacji.

jest sporządzanych. W GPR nie wskazano innych planów koniecznych do uchwalenia albo zmiany. Nie przewidziano także uchwalania MPR.

3.2. Miasto st. Warszawa

Organizacja prac

Podstawowymi komórkami organizacyjnymi Urzędu m. st. Warszawy są biura. Ich dyrektorzy odpowiadają przed zastępcą Prezydenta za realizację wyznaczonych zadań. Sprawy związane z planowaniem i programowaniem rozwoju i rewitalizacji miasta prowadzone są w czterech biurach: Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego, Polityki Lokalowej i Rewitalizacji, Pomocy i Projektów Społecznych, Architektury i Planowania Przestrzennego. Trzy pierwsze wymienione biura były nadzorowane przez wiceprezydenta M. Olszewskiego, a czwarte – przez wiceprezydenta J. Wojciechowicza. Od września 2016 r. nadzór nad wymienionymi biurami prowadzi wiceprezydent M. Olszewski. Biuro Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego koordynuje prace w zakresie strategii rozwoju m. st. Warszawy. Do zakresu działania Biura Polityki Lokalowej i Rewitalizacji należy przygotowywanie, wdrażanie i monitorowanie realizacji programu rewitalizacji m. st. Warszawy oraz koordynacja realizacji, monitorowanie przebiegu i ocena efektywności i skuteczności projektów przedsięwzięć kluczowych. Biuro Projektów i Pomocy Społecznej opracowuje, wdraża i monitoruje ogólnomiejskie projekty i programy wynikające ze Społecznej Strategii Warszawy – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009-2020, w tym w zakresie rewitalizacji. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego opracowuje główne zasady i cele polityki rozwoju przestrzennego m. st. Warszawy, sporządza projekt Studium UikZP i jego zmiany, przygotowuje i przeprowadza procedury uchwalania MPZP. Biuro to nadzoruje działalność Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju.

Dokumenty planistyczne

Strategia Rozwoju m. st. Warszawy do 2020 roku, przyjęta przez Radę Miejską w listopadzie 2005 r., wskazała cele strategiczne rozwoju miasta i sposoby ich osiągnięcia (poprzez realizację celów operacyjnych i zadań) w okresie do 2020 roku. Strategia w znacznym stopniu odnosi się do problemu obszarów kryzysowych w stolicy i wskazuje kierunki działań rewitalizacyjnych. W Strategii przyjęto, że strefa śródmiejska obejmuje,

poza Śródmieściem, część Pragi Północ i Woli oraz fragmenty Pragi Południe, Mokotowa, Ochoty i Żoliborza. Przekształcenia tego obszaru mają polegać głównie na rewaloryzacji historycznej kwartałów oraz ich uzupełnieniu w celu odtworzenia historycznych linii zabudowy. Zadania w zakresie rewitalizacji zostały ujęte w trzech celach operacyjnych: 1.3. „Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz modernizacja istniejących budynków”, 2.1. „Umocnienie tradycji m. st. Warszawy oparte na dziedzictwie kulturowym i przyrodniczym”, 5.5. „Rewitalizacja obszarów zdegradowanych”.

W drugiej połowie 2015 r. miasto rozpoczęło prace nad aktualizacją Strategii Rozwoju i wyznaczeniu kierunków działań do 2030 roku¹⁴. W nowym dokumencie Strategii uwzględnione mają być ustalenia odnośnie rewitalizacji obszarów zdegradowanych części Pragi Północ, Pragi Południe i Targówka, ujęte w Zintegrowanym Programie Rewitalizacji m. st. Warszawy do 2022 roku.

W obowiązującym **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy z 2006 roku**¹⁵ wyróżniono trzy strefy funkcjonalne miasta: śródmieścia funkcjonalnego (z wyodrębnieniem centrum), miejską i przedmieść. Do obszaru śródmiejskiego włączono, poza dzielnicą Śródmieście, części innych dzielnic, w tym Pragi Północ i Pragi Południe. W ramach prac nad uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego Warszawy nie przeprowadzono analiz umożliwiających wskazanie obszarów zdegradowanych, które wymagają działań rewitalizacyjnych. We wnioskach części diagnostycznej Studium stwierdzono jednak, że „Należy dążyć do restrukturyzacji obszarów zdegradowanych niezagospodarowanych lub źle wykorzystanych, w celu wykreowania na ich terenie cech miejskich”. W założeniach polityki zagospodarowania przestrzennego przyjęto, że „identyfikacja obszarów wartościowych w zakresie dziedzictwa kulturowego i przestrzeni publicznych, które stanowią o jakości struktury przestrzennej miasta, będzie podstawą do opracowania programów rewitalizacji i rewaloryzacji w mieście”. Jednym z sześciu celów polityki przestrzennej jest „Określenie zasad kształtowania i ochrony oraz rozbudowa systemu obszarów chronionych o walorach urbanistycznych, kulturowych i przyrodniczych ...”(cel 3). W części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano rodzaje obszarów wymagających przekształceń oraz rehabilitacji lub rekultywacji. Do terenów

¹⁴ Proces tworzenia Strategii zaplanowano na okres od września 2015 r. do grudnia 2017 roku.

¹⁵ Zmiany wprowadzono w 2009 i 2010 roku.

rehabilitacji, w tym rewaloryzacji zabytkowych układów urbanistycznych oraz dóbr kultury współczesnej, zaliczono m.in.:

- przestrzenie publiczne ulic: Targowej, Ząbkowskiej, Okrzei, Kawęczyńskiej i 11 Listopada w dzielnicy Praga Północ oraz
- układ urbanistyczny miasta tradycyjnego wraz z kwartałami XIX-wiecznej zabudowy Pragi Północ.

Stwierdzono, że „Zdegradowane przestrzenie tereny miejskie, a w szczególności historyczne struktury urbanistyczne, wymagają wdrożenia działań służących zahamowaniu i przeciwdziałaniu postępującej na ich obszarze degradacji”. Są one predestynowane do prowadzenia kompleksowych działań rewitalizacji (mających na celu ożywienie społeczno-gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości estetyki przestrzeni publicznych, a szczególnie wzmocnienie tożsamości przestrzeni lokalnej i podnoszenie prestiżu zamieszkiwania w historycznych częściach miasta), w szczególności w Śródmieściu i na Pradze.

W dokumencie **Spoleczna Strategia Warszawy. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009-2020** (uchwalonym w końcu 2008 roku) władze miasta wskazały trzy cele: 1) Zintegrowana polityka społeczna, 2) Wzrost potencjału społecznego, 3) Integracja i reintegracja społeczna i zawodowa. Działania w znacznym stopniu dotyczą poprawy sytuacji mieszkańców oraz zwiększenia potencjału społecznego na obszarach zdegradowanych.

Proces rewitalizacji ma być prowadzony w oparciu o **Zintegrowany Program Rewitalizacji m. st. Warszawy do 2022 roku (ZPR)**, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej we wrześniu 2015 r., a więc przed wejściem w życie ustawy o rewitalizacji. Został on określony – przez władze miasta – jako program operacyjny Strategii Rozwoju m. st. Warszawy do 2022 roku w zakresie rewitalizacji obszarów zdegradowanych/kryzysowych. Ideą tworzenia ZPR było zintensyfikowanie działań rewitalizacyjnych oraz ich koncentracja na ściśle określonym obszarze graniczących ze sobą trzech dzielnic: Pragi Północ, Pragi Południe i Targówka¹⁶. Priorytetowy obszar rewitalizacji do 2022 roku obejmuje 2 podobszary (obszary wsparcia):

¹⁶ Poprzedni program rewitalizacji pn. „Lokalny Program Rewitalizacji m. st. Warszawy na lata 2005-2013” obejmował działania rozproszone w 15 z 18 dzielnic miasta. Został stworzony bez przeprowadzenia kompleksowej diagnozy zjawisk kryzysowych. Ewaluacja jego realizacji wskazała konieczność skoncentrowania działań na obszarze istotnym z punktu widzenia rozwoju całego miasta oraz wprowadzenia projektów łączących poszczególne działania.

- 1) terenów miejskich Pragi Południe, Pragi Północ i Targówka (Targówek Mieszkaniowy),
- 2) terenów częściowo przemysłowych (Targówek Fabryczny i część Kamionka).

Łącznie zajmują one powierzchnię 1423 ha (2,75% powierzchni miasta), zamieszkałą przez 129 838 zameldowane osoby (7,53% zameldowanej ludności miasta).

Obszerny tekst Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (256 stron) zawiera następujące części:

- zakres opracowania (schemat Programu, elementy wdrożeniowe),
- zgodność Programu z dokumentami europejskimi, regionalnymi oraz politykami miejskimi,
- diagnoza priorytetowego obszaru kryzysowego (charakterystyka, uzasadnienie wyboru, zagospodarowanie przestrzenne, sytuacja lokalowa, sytuacja społeczna, przedsiębiorczość, wskaźniki),
- analiza SWOT,
- strategia i kierunki działań rewitalizacyjnych (misja, cele), kluczowe przedsięwzięcia, finansowanie,
- system wdrażania, okresowego monitorowania i oceny Programu,
- model partnerstwa.

W ZPR kluczowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne odniesiono do 4 głównych celów. Opis każdego przedsięwzięcia zawiera następujące informacje: jednostka realizująca, rok rozpoczęcia i zakończenia, całkowita kwota, opis projektu. Program powstał przy szerokim udziale społecznym, z wykorzystaniem różnych form konsultacji społecznej: spotkań warsztatowych, spacerów tematycznych, warsztatów projektowych, debat. Zorganizowano 13 spotkań warsztatowych w 3 dzielnicach. Dotyczyły one: diagnozy sytuacji w zakresie społecznej, gospodarczej i przestrzennej degradacji obszarów, głównych problemów i możliwości ich rozwiązania, projektów przedsięwzięć rewitalizacyjnych i ich hierarchizacji. Przeprowadzono szeroką akcję informacyjną. Przedyskutowano projekty na specjalnie zorganizowanych 6 spacerach na priorytetowych obszarach rewitalizacji. Do organizacji warsztatów projektowych włączono ekspertów Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich i Towarzystwa Urbanistów Polskich, którzy koordynowali i wspierali merytorycznie prace wybranych (w drodze konkursu) zespołów nad koncepcjami rozwoju terenów Starej i Nowej Pragi, a także przedstawili rekomendacje do Programu. Debaty stworzyły możliwość wypowiedzenia uwag, opinii i wyjaśnienia najważniejszych kwestii.

W momencie uchwalenia ZPR obowiązywało 8 MPZP, a 9 planów było opracowywanych. Pokrycie planami miejscowymi obszaru rewitalizacji wynosiło 46,5%. W ZPR przyjęto konieczność doprecyzowania zapisów niektórych planów miejscowych (m.in. dla Targówka Fabrycznego).

4. Podsumowanie i wnioski

Zarówno w Łodzi, jak i w Warszawie działaniami rewitalizacyjnymi zostały objęte obszary istotne z punktu widzenia rozwoju całego miasta. W Łodzi jest to zdegradowany śródmiejski obszar z historyczną zabudową o unikatowej architekturze z XIX i XX wieku, a w Warszawie – najbardziej zdegradowana praska część miasta, która wraz z dzielnicą Śródmieście stanowi centralny obszar stolicy. Łódzki obszar rewitalizacji jest większy od warszawskiego zarówno pod względem powierzchni, jak i zaludnienia. W Łodzi uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji radni podjęli na podstawie ustaleń strategicznych dokumentów planistycznych (uwzględniając zwłaszcza Politykę Społeczną dla Łodzi 2020+ i Strategię Rozwoju Przestrzennego 2020+) oraz wyników konsultacji społecznej. W Warszawie priorytetowy obszar rewitalizacji został określony w oparciu o „uspołecznioną diagnozę”, wykonaną w ramach prac nad ZPR. Obowiązujące dokumenty strategiczne dla Warszawy (Strategia Rozwoju, Społeczna Strategia, SUIKZP) nie dały podstaw do określenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. SUIKZP Warszawy – w myśl przepisów ustawy o rewitalizacji – będzie musiało być zmienione.

GPR dla Łodzi pn. „Program rewitalizacji Łodzi 2026+” przygotowany został zgodnie z problematyką i procedurą wskazaną w ustawie o rewitalizacji i w ścisłym powiązaniu z ustaleniami planów strategicznych. Przyjęty tryb i zakres prac planistycznych w Łodzi, a także ich organizacja w strukturze Urzędu Miasta (integracja planowania przestrzennego i planowania rozwoju) umożliwiły stworzenie spójnego systemu dokumentów planistycznych, które mogą być podstawą działań rewitalizacyjnych w okresie dłuższym niż obecna perspektywa finansowa UE. Fundamentalną rolę w tworzeniu systemu planów rozwoju i zagospodarowania przestrzennego odegrały dwa opracowania planistyczne fakultatywne, a mianowicie Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ oraz Strategia Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ (wraz ze Strategią Zintegrowanej Rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej na lata 2014-2020). Przyjęcie w tych dokumentach rewitalizacji historycznego

Śródmieścia (jako jednego z najważniejszych celów rozwoju miasta), przy jednoczesnym hamowaniu suburbanizacji, spowodowało weryfikację polityki przestrzennej samorządu i podjęcie prac nad nową edycją SUiKZP, przy zastosowaniu zasady równoważenia rozwoju przestrzennego z rozwojem społeczno-gospodarczym. Prace nad projektem GPR prowadzone były po uchwaleniu planów strategicznego rozwoju Łodzi i w końcowej fazie prac nad SUKZP. Przyjęto, że Studium będzie narzędziem realizacji Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+.

Zintegrowany Program Rewitalizacji m. st. Warszawy do 2022 roku został uchwalony przed wejściem w życie ustawy o rewitalizacji. Procedurę opracowania programu i poziom jego uspołecznienia uznano za wzorcowe [Min. Rozwoju, 2016]. Władze miasta określiły ZPR Warszawy jako program operacyjny Strategii Rozwoju m. st. Warszawy do 2020 roku. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych nie jest głównym wyzwaniem w Strategii Rozwoju stolicy – jak w przypadku Łodzi. Ujęta jest w formie 3 celów operacyjnych, realizujących cele strategiczne odnoszące się do: poprawy jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, wzmocnienia poczucia ich tożsamości, osiągnięcia ładu przestrzennego. Studium UiKZP Warszawy jest spójne ze Strategią Rozwoju. Wskazuje konieczność włączenia terenów praskich do obszaru centralnego stolicy poprzez rewaloryzację i modernizację rejonów historycznej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów niezabudowanych. Studium nie określa obszaru zdegradowanego, wymagającego rewitalizacji. Zarówno w Strategii, jak i w Studium Warszawy rewitalizacja nie jest wiązana z działaniami na rzecz powstrzymania rozwoju miasta na zewnątrz, co jest cechą i mocną stroną dokumentów planistycznych Łodzi. Należy jednak zaznaczyć, że Warszawa podjęła prace nad nową Strategią Rozwoju. Przygotowuje się także do aktualizacji SUiKZP w związku z nowymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wprowadzonymi ustawą o rewitalizacji). W chwili obecnej problemem – w przypadku Warszawy – jest brak wizji obszaru wyznaczonego do rewitalizacji oraz brak koncepcji zmian funkcjonalno-przestrzennych całości tego obszaru. Ta sytuacja wymaga włączenia – do prac w zakresie rewitalizacji – Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

Łódź, mimo uchwalenia GPR zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, nie będzie sporządzała MPR. Jako podstawę przekształceń urbanistycznych przyjęto MPZP. Można się spodziewać, że w sytuacji równoległości prac planistycznych i programowych oraz wysokiego stopnia ich uspołecznienia wiele proponowanych przez interesariuszy szczegóło-

wych rozwiązań zostanie wprowadzonych do ustaleń planów miejscowych. W Warszawie konieczne jest opracowanie planów miejscowych dla części obszaru rewitalizacji. Niezbędna jest także korekta niektórych planów uchwalonych przed przyjęciem ZPR.

Przygotowanie GPR dla Łodzi, w ścisłym powiązaniu z dokumentami planistycznymi dotyczącymi rozwoju i zagospodarowania przestrzennego (obligatoryjnymi i fakultatywnym), było możliwe dzięki zintegrowanemu działaniu w tym zakresie jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi. W przypadku Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego nie uczestniczyło w przygotowaniu programu rewitalizacji (zarówno LPR na lata 2007-2013, jak i ZPR na lata 2014-2020). W końcowej fazie prac nad ZPR udział wzięli urbaniści stowarzyszeni w SARP i TUP.

Według przepisów ustawy o rewitalizacji GPR usytuowany jest zarówno w systemie zarządzania strategicznego, jak i operacyjnego. Zawiera bowiem nie tylko część programową, ale także elementy strategii (wizję obszaru po rewitalizacji, cele i kierunki działań oraz kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji). Jego zapisy umożliwiają dokonanie zmian ustaleń dokumentów strategicznych, tj. strategii rozwoju oraz studium zagospodarowania przestrzennego gminy. Problemem jest powiązanie z programem rewitalizacji planów miejscowych. Jest ono konieczne, ponieważ instrumentem zarządzania procesem rewitalizacji jest program rewitalizacji (do 2023 r. w formie dotychczasowej lub w formie GPR) zintegrowany z regulacyjnymi planami zagospodarowania przestrzennego (w formie MPZP lub MPR), zabezpieczającymi ład przestrzenny na obszarze objętym rewitalizacją.

Integracja planów zagospodarowania przestrzennego z programem rewitalizacji wymaga:

- korekty/modyfikacji ustaleń SUiKZP (zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji),
- uspołecznienia procedury sporządzania MPZP (w celu osiągnięcia konsensusu odnośnie przekształceń urbanistycznych),
- wypracowania wielu koncepcji planistycznych o różnej problematyce, dostosowanej do potrzeb danego terenu,
- uzgodnienia planów z programem (w formie uspołecznionych warsztatów planistyczno-koncepcyjnych),
- uchwalenia planów w ostatniej fazie prac nad programem rewitalizacji albo po jego przyjęciu.

Niezbędna jest współpraca jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta, odpowiedzialnych za opracowanie programu rewitalizacji oraz planów

zagospodarowania przestrzennego, a także projektantów. Wiodącą rolę w koordynacji działań planistycznych powinien odgrywać koordynator (operator) rewitalizacji¹⁷.

Wyniki analizy podstaw planistycznych rewitalizacji Łodzi i Warszawy wskazały, że rozstrzygnięcie zasadniczych kwestii dotyczących rozwoju i rewitalizacji miasta było możliwe w Łodzi na poziomie strategicznym – dzięki zintegrowanemu działaniu jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta oraz szerokiemu uspołecznieniu procesu planowania i projektowania (zarówno formalnego, jak i pozaustawowego). W Warszawie dopiero po uchwaleniu programu rewitalizacji nastąpi weryfikacja ustaleń strategicznych dokumentów planistycznych. Wydaje się, że w Łodzi stworzono również, korzystniejsze niż w Warszawie, warunki do integracji planów miejscowych z programem rewitalizacji – dzięki opracowaniu wielu koncepcji urbanistycznych, w tym w drodze konkursów.

BIBLIOGRAFIA

- Billert A. (2015), Uwagi na marginesie ustawy o rewitalizacji. Internet
- Buczek G. (2015), Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako narzędzie realizacji rewitalizacji – założenia dla seminarium MliR i TUP, [w:] Przegląd Urbanistyczny, Rocznik VII-2015, Tom X, Towarzystwo Urbanistów Polskich
- Buczek G. (2015), Więcej pytań niż odpowiedzi – refleksje poseminaryjne, [w:] Przegląd Urbanistyczny, Rocznik VII-2015, Tom X, Towarzystwo Urbanistów Polskich
- Ciesiołka P., Rogatka K. (2015), Rola miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w procesie rewitalizacji miast na przykładzie metropolii Poznań, [w:] Problemy Rozwoju Miast 12/4, 27-36. Internet
- Lasocki M. (2015), Plan miejscowy narzędziem dla regulacji i wspomaganie rewitalizacji, [w:] Przegląd Urbanistyczny, Rocznik VII-2015, Tom X, Towarzystwo Urbanistów Polskich
- Minister Infrastruktury i Rozwoju (2015), Wytoczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020
- Program rewitalizacji Łodzi 2026+/Gminny program rewitalizacji (2016), Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta UMŁ we współpracy z Zespołem ds. Rewitalizacji oraz wsparciem eksperckim W. Kłosowskiego
- Siemiński W., Sosnowski P. (2012), Analiza sfery zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy dla potrzeb „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m. st. Warszawy na lata 2014-2020”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa

¹⁷ W ustawie o rewitalizacji nie odniesiono się do instytucji koordynatora (operatora) rewitalizacji. Nie przedstawiono roli tej instytucji w procesie przygotowania i realizacji rewitalizacji oraz jej form organizacyjno-prawnych (modelu organizacji).

Skalski K. (2010), *Rewitalizacja w Polsce po roku 2009 a rozwój dydaktyki dla zarządzania tym procesem*, [w:] K. Skalski (red. naukowa), *O budowie metod rewitalizacji w Polsce – aspekty wybrane*. Monografie i Studia Instytutu Spraw Publicznych UJ, Kraków

Skalski K. (2015), *Opinia nt. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*. Internet

Społeczna Strategia Warszawy – Strategia rozwiązywania problemów społecznych na lata 2009-2020 (2008), Urząd m. st. Warszawy, Biuro Pomocy i Projektów Społecznych
Stanowisko ZG TUP w sprawie projektu założeń ustawy o rewitalizacji (2015). Internet
Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (2013), Urząd Miasta Łodzi, Biuro Architekta Miasta

Strategia rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku (2005), Urząd m.st. Warszawy, Biuro Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego

Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (2012), Urząd Miasta Łodzi, Departament Prezydenta, Biuro Strategii Miasta

Studium gminy od nowa. Zmiany w prawie od 2016 r. (2016), Urząd m. st. Warszawy, Towarzystwo Urbanistów Polskich – Oddział Warszawski, Warszawa

Stanowisko GKUA (2015) dotyczące założeń ustawy o rewitalizacji (2015). Internet
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, Urząd m. st. Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dziennik Ustaw RP z 3 listopada 2015 r., poz. 1777)

Zintegrowany Program Rewitalizacji m. st. Warszawy do 2022 roku (2015), Urząd m. st. Warszawy, Biuro Polityki Lokalowej, Wydział Rewitalizacji

Adres Autorki:

dr Teresa Topczewska

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa

03-728 Warszawa, ul. Targowa 45

Planning bases of revitalisation activities in cities in the years 2014-2023 – on the examples of Lodz and Warsaw

Abstract

The article presents planning bases of revitalisation of Lodz and Warsaw – at the background of the regulations of the law of 9 October 2015 on revitalisation.

According to the law on revitalisation, the basic planning instrument during implementation of revitalisation processes is the commune's revitalisation plan (GPR). To the end of 2023 communes may implement revitalisa-

tion processes on the basis of the existing plan (developed on the basis of the guidelines of the European Commission and of the Ministry of Infrastructure and Development) or transform the existing documents into GPRs - to apply new legal tools (special revitalisation zone, local revitalisation plan). GPRs contain information about the plans of spatial management that are necessary to be developed or changed. According to GPRs there have to be studies of conditions and directions of spatial management. To adjust the studies to the GPRs, proceedings are carried out to change their arrangements. Apart from this, the studies have to account for the changes of the law on spatial planning and management introduced by the issuance of the law on revitalisation. These changes are concerned with the necessity of balancing the areas assigned for development with the factual needs. For each area of revitalisation, communes may develop local plans of revitalisation if there is a GPR. This is a particular form of a local plan.

The results of the analysis of the planning documents in Lodz and Warsaw have shown that resolving the basic issues concerning city development and revitalisation was possible in Lodz on the strategic level thanks to integrated activities of the organisational units of the City Office and also thanks to wide socialisation of the process of planning and design (both formal and informal). In Warsaw the revitalisation plan, developed before the revitalisation law came into force, was not transformed into a GPR. It is a problem to verify the arrangements of the Strategy of Development and of the Study. It seems that Lodz has more advantageous conditions for integration of the local plans and the revitalisation plan than Warsaw – which is due to developing a lot of urban concepts with public participation (including competitions) during the works on the revitalisation plan.

