

**MIEJSCOWY PLAN
REWITALIZACJI
KROK PO KROKU**

Publikacja zrealizowana przez:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów

ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

Tytuł:

Miejscowy plan rewitalizacji krok po kroku

Zespół autorski:

Maciej Borsa, Edyta Tomczyk, Katarzyna Spadło,
Justyna Pichowicz, Aleksandra Jadach-Sepioło

Współpraca:

Łukasz Pomykoł, Cezary Maliszewski, Maciej Araszkiwicz,
Elżbieta Rablin-Schubert

Zespół redakcyjny:

Justyna Baczewska, Robert Buciak,
Ewa Kosiorek-Pierzgała, Joanna Szadujkis

Wydawca:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Departament Planowania Przestrzennego
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa
<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie>

ISBN: 978-83-966884-2-2

Wykonano na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii w ramach projektu pn.: „Zainspiruj naszą przestrzeń – programy szkoleniowe i publikacje dla planistów – etap I”, współfinansowanego ze środków Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020

Spis treści

1	Komu i do czego może służyć ta publikacja?.....	9
1.1	Wprowadzenie	10
1.2	Nowe instrumenty planistyczne rewitalizacji	13
1.3	Skuteczność działania	15
1.4	Od czego zacząć?.....	16
2	Zanim zadecydujemy o użyciu tej formuły planu.....	21
2.1	Kontekst rewitalizacji	22
2.2	Argumenty „za” i „przeciw”	26
2.3	Kto i kiedy decyduje o stosowaniu instrumentu mpr?.....	33
3	Uspołeczenie planowania w ramach procesu.....	39
3.1	Plan jako komponent procesu rewitalizacji	42
3.2	Włączenie interesariuszy jako czynnik sukcesu.....	44
3.3	Szczególne warunki związane z COVID-19.....	48
4	Zakres miejscowego planu rewitalizacji.....	57
4.1	Ulice i przestrzenie publiczne	58
4.2	„Retrofitting” struktur miejskich	62
4.3	Zakazy i ograniczenia dotyczące handlu i usług	65
5	Zasady sporządzania miejscowego planu rewitalizacji.....	69
5.1	Specyfika mpr na tle innych planów.....	70
5.2	Koncepcja urbanistyczna i jej wizualizacja	72
5.3	W praktyce: od wizualizacji do regulacji	76
6	Tryb sporządzania miejscowego planu rewitalizacji.....	83
6.1	Związki z procesem rewitalizacji.....	84
6.2	Różnice mpr – mpzp.....	85
6.3	Specyfika procedury mpr	89
7	Przystąpienie do planu.....	95
7.1	Obszar objęty planem	96
7.2	Rozpoczęcie procesu planistycznego.....	101
7.3	Prognoza oddziaływania na środowisko	107
7.4	Scalanie i podział nieruchomości.....	110
8	Zapisy planu.....	113
8.1	Technika legislacyjna	114
8.2	Ustalenia planu.....	116
8.3	W praktyce: przykłady sformułowań w tekście planu.....	122
9	Proces opiniowania i uzgodnień	129
9.1	Opinie i uzgodnienia	130
9.2	Wyłożenie planu.....	132
9.3	Prognoza finansowa	136

10 Uchwalenie planu	139
10.1 Uzasadnienie planu	140
10.2 Zgodność ze studium.....	140
10.3 Uchwała i co dalej?	141
11 Wdrażanie planu - umowa urbanistyczna	145
11.1 Dywersyfikacja źródeł finansowania.....	146
11.2 Umowa urbanistyczna	147
11.3 Umocowanie prawne.....	149
11.4 W praktyce: unikanie zbędnego ryzyka.....	150
12 Załącznik - co plan musi, a co może ustalić (artykuł 15)	153
12.1 Zakres obligatoryjny.....	154
12.2 Zakres fakultatywny	158
12.3 Ustalenia organizacyjno-funkcjonalne	161
Streszczenie	163
Bibliografia	167
Spis rysunków	170

WYKAZ SKRÓTÓW I OZNACZEŃ

mpr miejscowy plan rewitalizacji

mpzp miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

sukzp studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gpr gminny plan rewitalizacji

lpr lokalny plan rewitalizacji

sbc społeczne budownictwo czynszowe

ssr specjalna strefa rewitalizacji

strG strategia rozwoju gminy

uREW ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015 poz. 1777 z późn. zm.)

uPZP ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 poz. 717 z późn. zm.)

uPBud ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2016 poz. 290 i 961 z późn. zm.)

uGN ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 poz. 741 z późn. zm.)

uPOS ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 poz. 627 z późn. zm.)

uOOS ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.)

uPIS ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 2021 poz. 195 z późn. zm.)

uZPPR ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. 2006 poz. 1658 z późn. zm.)

uSGm ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz. 713, 1378 z późn. zm.)

uPRD ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 2012 poz. 1137 z późn. zm.)

rMPR rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. 2016 poz. 1032)

rMPZP rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U.2003 poz. 1587)

rZTP obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. 2016 poz. 283)

uCOV1 ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 374 z późn. zm.)

uCOV2 ustawa z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. 2020 poz. 1086 z późn. zm.)

uCOV3 ustawa z dnia 7 października 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w celu przeciwdziałania społeczno-gospodarczym skutkom COVID-19 (Dz. U. 2020 poz. 1747)

uCOV4 ustawa z dnia 28 października 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z przeciwdziałaniem sytuacjom kryzysowym związanym z wystąpieniem COVID-19 (Dz.U.2020 poz. 2112, 2113 z późn. zm)



1



ROZDZIAŁ 1

KOMU I DO CZEGO MOŻE
SŁUżyć TA PUBLIKACJA?

1.1

Wprowadzenie

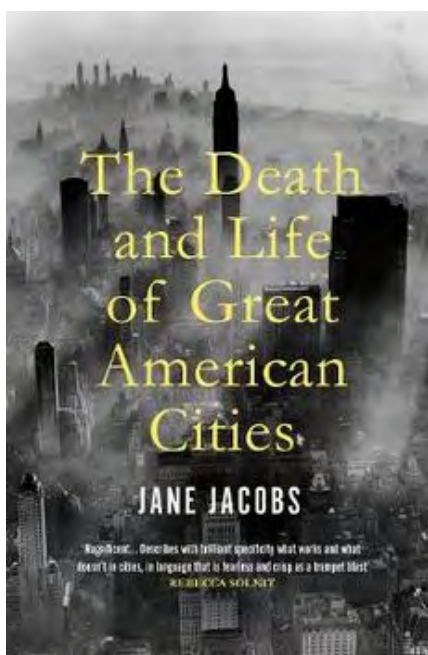
Publikacja przeznaczona jest dla tych, którzy rozważają zastosowanie instrumentu planistycznego miejscowego planu rewitalizacji, ale pełni są obaw i wątpliwości, czy warto podejmować to wyzwanie. Chcemy wesprzeć takie rozważania wskazując korzyści i ryzyka, jakie niesie ze sobą ta formuła planu miejscowego, która choć dostępna w polskim porządku prawnym od 2015 r., nie została dotychczas szerzej zastosowana w praktyce planistycznej. W skomplikowanej materii gospodarowania przestrzenią trudno zdecydować się na bycie pionierem, testującym nowe możliwości. Jednak można już, na podstawie zgromadzonego doświadczenia, określić przydatność mpr w różnych sytuacjach. Można wskazać te z nich, gdzie instrument ten okazuje się wysoce skuteczny, oraz te, w których wysiłek włożony w prace planistyczne okazuje się zbyt duży w relacji do potencjalnych efektów. Publikacja ma przybliżyć czytelnikom istotę mpr jako instrumentu planistycznego oraz wskazać, w jakich sytuacjach warto rozważyć jego zastosowanie. Dla tych, którzy zdecydują się na jego zastosowanie, publikacja ma dostarczyć praktycznych informacji, jak to narzędzie skutecznie wykorzystać.

Gmina to wspólnota samorządowa oraz przynależne jej terytorium – tak stanowi ustawa o samorządzie gminnym, a zasada ta osadzona jest w bardzo głębokiej tradycji naszej cywilizacji. Już bowiem w starożytnym Rzymie słowem „civitas” określano zarówno społeczność, jak i przestrzeń, w której ona żyje, a także system prawny pozwalający tej społeczności funkcjonować. Związki wspólnoty mieszkańców z zamieszkiwanym przez nich terytorium są więc od wieków oczywiste. Odzwierciedla je też współczesna ustawowa lista zadań własnych gminy, związanych z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty. Spośród 22 zadań, wymienionych w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (uSGm), aż 12 łączy się z problematyką przestrzenną, poczynając od otwierających tę listę zagadnień ładu przestrzennego.

Troska o przestrzeń, w której funkcjonuje wspólnota samorządowa przejawia się w praktycznych działaniach, do których realizacji niezbędne są odpowiednie narzędzia. Jednym z nich jest planowanie przestrzenne. Wszystkie narzędzia powinny być doskonałe, aby odpowiadać zmieniającym się potrzebom, wyzwaniom czy aspiracjom. Ta dynamika dotyczy też sfery planowania przestrzennego. W Polsce dało się to odczuć szczególnie podczas przejścia od centralnie sterowanej gospodarki do gospodarki wolnorynkowej, opartej na prywatnej własności. Transformacja ta wykazała, że dotychczasowy system planowania przestrzennego nie jest w stanie podołać nowym warunkom i wyzwaniom, więc należało go zreformować. Jednak reformy te okazały się bardzo trudne, złożone i nie zyskiwały wsparcia wszystkich zainteresowanych środowisk. Stąd kryzys planowania przestrzennego w Polsce, przekładający się też na kryzys w zagospodarowaniu i funkcjonowaniu przestrzeni: rozlewie osadnictwa, trudnościach

w koordynacji zamierzeń rozwojowych, czy też nieskuteczności regulacji prawa miejscowego. Wszystko to prowadziło do ograniczania aktywnej roli gmin w sferze troski o przestrzeń mimo formalnie wysokiego usytuowania tych zagadnień w hierarchii zadań własnych gminy. Kryzys przestrzeni powoduje pogarszanie stanu środowiska, ale też przekłada się na straty gospodarcze – wyższe koszty funkcjonowania wspólnot i podmiotów gospodarczych. Ale co najważniejsze, wprost lub pośrednio wpływa negatywnie na funkcjonowanie lokalnej społeczności, czyli wspólnoty, którą jest gmina.

Ponad 60 lat temu Jane Jacobs w swojej słynnej książce „Śmierć i życie wielkich miast Ameryki”, zakwestionowała paradygmat rozwoju przestrzennego opartego wyłącznie o kryteria ekonomiczne. Wskazała przy tym na kluczową rolę w społeczności lokalnej w przekształcaniu przestrzeni miejskiej. Pisała: „**Miasta mają zdolność dostarczania czegoś każdemu, tylko dlatego i tylko wtedy, gdy są one tworzone przez każdego**”¹. Autorka uważała, że aby zapewnić miastom witalność i różnorodność, należy między innymi podmiotowo traktować społeczność miejską. W dzisiejszym świecie włączenie społeczne uznaje się za najważniejszy cel procesu planowania, obok efektywności ekonomicznej i bezpieczeństwa środowiskowego. Rozbudowa partnerstw władzy publicznej z mieszkańcami i innymi podmiotami, w tym gospodarczymi, ma nie tylko wymiar polityczny, świadczący o pogłębianiu demokracji, ale jest też ważnym czynnikiem ekonomicznym. W obecnych warunkach sproszanie rozbudzonym aspiracjom użytkowników i ich oczekiwaniom na coraz wyższy standard przestrzeni publicznych, wymaga nakładów finansowych przekraczających na ogół możliwości wspólnot samorządowych. Zaangażowanie podmiotów zewnętrznych pozwala zmniejszyć lukę finansową, gdyż część zadań może być realizowanych ze środków prywatnych. Takie są doświadczenia i możliwości procesu rewitalizacji, a proponowane



1 Jane Jacobs: „Śmierć i życie wielkich miast Ameryki”, 1961; motto Światowego Forum Miejskiego (World Urban Forum) 2014 – ONZ

w ramach dotyczących go regulacji instrumenty planistyczne mają pomóc w realizacji takiego nowego modelu rozwoju.

Dziś w Polsce zastanawiamy się, czy miasta mają być „dla nas”, czy też powinny być „nasze” – w jakim wymiarze społeczność lokalna ma współuczestniczyć w rozwoju swojego terytorium i decydować o jego przyszłości, dopełniając działania władz. Poligonem doświadczalnym takiego współuczestnictwa stały się programy rewitalizacji. To dzięki doświadczeniom rewitalizacyjnym długo oczekiwane reformy systemu planowania przestrzennego nabrały nowego animuszu. Po blisko 30 latach zaniedbań pojawiły się propozycje nowych jakościowo rozwiązań w sferze instrumentacyjnej planowania przestrzennego – odpowiadające rzeczywistym potrzebom, precyzyjnie adresowane do wybranych ograniczonych obszarów, nastawione na skuteczność realizacyjną dzięki działaniom w partnerstwach wielu podmiotów. Jedną z takich grup instrumentów jest miejscowy plan rewitalizacji.

Ustawa o rewitalizacji (uREW) wprowadziła szereg nowych narzędzi zarządzania rozwojem na poziomie lokalnym. Poza narzędziami związanymi bezpośrednio z samym procesem rewitalizacji znacząco rozszerzyła instrumentarium planowania przestrzennego, nowelizując ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczególne miejsce wśród tych nowych narzędzi zajmuje miejscowy plan rewitalizacji, któremu poświęcona jest niniejsza publikacja.

Instrument ten od początku swego obowiązywania wzbudzał powszechne zainteresowanie. Wielu widziało w nim sposób na rozwiązanie problemów przestrzennych, wobec których dotychczasowe narzędzia, przede wszystkim miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp), były bezsilne. Jednakże niewiele gmin w praktyce podjęło działania zmierzające do wykorzystania tego nowego instrumentu. Pośród wielu wątpliwości co do rzeczywistej skuteczności tego narzędzia, pojawiały się też obawy co do stopnia komplikacji jego przygotowania i procedowania. Stąd mimo upływu kilku lat praktyka stosowania miejscowego planu rewitalizacji jako instrumentu planistycznego jest wciąż ograniczona.

Celem tej publikacji jest przybliżenie czytelnikom możliwości, jakie daje grupa instrumentów związana z miejscowym planem rewitalizacji. Problematyka ta powinna zainteresować lokalnych polityków, przedstawicieli administracji samorządowej, a także ekspertów z zakresu planowania przestrzennego. Bardzo pożyteczne instrumenty, które są do dyspozycji, mogą być bardzo przydatne i skuteczne.

W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm RP uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Nowelizacja wprowadza istotne zmiany w planowaniu przestrzennym na poziomie gminy. Z obiegu prawnego wycofane zostanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zastąpią je:

- plan ogólny gminy – akt planowania przestrzennego o randze aktu prawa miejscowego,
- obowiązkowa strategia rozwoju gminy lub strategia rozwoju ponadlokalnego.

Studia będą obowiązywać do czasu uchwalenia przez gminy planów ogólnych, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 roku. Rozpoczęte projekty studium, które przed wejściem w życie ustawy zostały przekazane do opiniowania i uzgodnień będą mogły być dokończone.

W związku z powyższym – zastosowane w niniejszym podręczniku odniesienia do przepisów prawnych w sprawie studium gminy tracą swoją aktualność najpóźniej 31 grudnia 2025 roku. Powiązane z nimi informacje merytoryczne dotyczące dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym w zakresie opracowania miejscowego planu rewitalizacji mogą być wykorzystane w pracach nad ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczącymi zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Opisuje to art. 10e ust. 3. pkt 5) lit j) ustawy o samorządzie gminnym.

1.2

Nowe instrumenty planistyczne rewitalizacji

Przyjęta w 2015 roku ustawa o rewitalizacji (uREW) usystematyzowała regulacje dotyczące problematyki rozwoju lokalnego nie tylko w aspekcie rewitalizacji, ale szerzej, włączając w to sferę planowania przestrzennego. To ona wprowadziła przełomowy mechanizm bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co stworzyło podstawy do ograniczania jednego z największych problemów polskiej transformacji w sferze przestrzennej - rozlewu osadnictwa. Ale wprowadziła także szereg innych nowatorskich rozwiązań, które powoli przebijają się do praktyki polityki lokalnej – należy tu wymienić przede wszystkim, oprócz samego gminnego programu rewitalizacji, dwie zupełnie nowe grupy instrumentów sterowania procesami rozwoju lokalnego: specjalną strefę rewitalizacji (ssr) oraz mpr.

Specjalna strefa rewitalizacji (ssr) jako pierwsza grupa tych specyficznych instrumentów nakierowana jest przede wszystkim na rozwój mieszkalnictwa. Ustanawia się ją po uchwaleniu i w zgodzie z ustaleniami gminnego programu rewitalizacji w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, na okres nie dłuższy niż 10 lat. Uchwała rady gminy w sprawie ustanowienia na obszarze lub wybranych podobszarach rewitalizacji takiej strefy stanowi akt prawa miejscowego. Rodzajem przedsięwzięć szczególnie wspieranych poprzez ten mechanizm

jest budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego (sbc) na obszarze strefy, przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Ustawa uznaje takie przedsięwzięcia za cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (uGN), co ułatwia prowadzenie polityki lokalnej w tym zakresie i operacyjne zarządzanie w sposób zbliżony do zarządzania podstawowymi systemami infrastruktury. Ponadto instrument specjalnej strefy rewitalizacji pozwala na stosowanie przez gminę bonifikat przy sprzedaży nieruchomości, wzmocnia pozycję jej przedstawicieli we wspólnotach, gdzie jest ona współwłaścicielem nieruchomości, pozwala na stosowanie mechanizmu dotacji publicznych do prywatnych remontów i przebudowy budynków mieszkalnych. Dzięki temu mechanizmowi można skuteczniej chronić wartości kulturowe tradycyjnej zabudowy na zdegradowanych obszarach gmin, nie tylko w odniesieniu do obiektów zabytkowych. Instrument specjalnej strefy rewitalizacji ułatwia też przeprowadzki lub eksmisje lokatorów na czas remontu obiektów. Ułatwia również stosowanie przez gminę prawa pierwokupu nieruchomości. Na obszarze strefy gmina jest zwolniona z obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego, a pułap opłaty adiacenckiej zwiększony może być do wysokości 75%.

Spółeczne budownictwo czynszowe stosuje formułę nierynkowego dostępu do lokali mieszkalnych powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia budowlanego, na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej. Przedsięwzięcie takie powinno być realizowane przez społeczną inicjatywę mieszkaniową lub towarzystwo budownictwa społecznego, których udziałowcem jest jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, albo też alternatywnie przedsięwzięcie to powinno być realizowane przy wsparciu środkami publicznymi. Warto zaznaczyć, że lokalizację tego rodzaju inwestycji należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazując dla odpowiednich nieruchomości (działek ewidencyjnych) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową warunek, że realizacja zabudowy na tych terenach nastąpić ma w ramach realizacji inwestycji celu publicznego. Tak więc wykorzystanie tego instrumentu wiąże się również z działaniami w sferze planowania przestrzennego.

Druga grupa instrumentów wprowadzonych w 2015 roku przez ustawę o rewitalizacji kryje się pod zbiorczą nazwą miejscowy plan rewitalizacji (mpr), ale w praktyce obok samego miejscowego planu rewitalizacji składa się, podobnie jak ssr, z kilku względnie autonomicznych elementów:

- nieobecnej w mpzp **wizualizacji**, a tak naprawdę leżącej w tle metodyki koncepcji urbanistycznej, czyli tradycyjnego instrumentu kreowania przestrzeni miejskiej, nieco zapomnianego w praktyce planowania przestrzennego, które w swej ewolucji ograniczyło się przede wszystkim do dysponowania funkcji terenów, często z pominięciem zagadnień kompozycji przestrzeni i projektowania jej form;
- zawieranej fakultatywnie już po uchwaleniu mpr przewidzianej w nim umowy urbanistycznej, jako instrumentu dywersyfikacji źródeł finansowania procesów rozwoju, w tym wspierania partnerstw sektora publicznego z podmiotami prywatnymi, deweloperami, usługodawcami, czy tak zwanym trzecim sektorem - organizacjami pozarządowymi.

1.3

Skuteczność działania

Jedną z podstawowych przyczyn nieskuteczności polityki przestrzennej zapisanej w sukzp, jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, których umocowanie prawne ściśle nie wiąże ich z obowiązującym dokumentami planistycznymi. Dlatego faktyczny „ruch inwestycyjny” w gminie często przebiega w luźnym związku z deklarowaną lokalną polityką przestrzenną, co jednocześnie utrudnia proces planowania. Trudno bowiem ustalić „punkt początkowy”, do którego powinny się odnosić nowe, planowane zmiany. Dlatego ważne jest okresowe „zamrożenie” wymykających się spod kontroli gminy procesów inwestycyjnych, aby sporządzany plan zagospodarowania przestrzennego odwoływał się do rzeczywistego stanu zagospodarowania przestrzeni. Z tego powodu w przypadku przystąpienia do sporządzenia mpzp postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia przez zainteresowanego wniosku w tej sprawie. Ustawa o rewitalizacji umożliwiła wydłużenie tego okresu. W przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, albo uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji specjalnej strefy rewitalizacji, rada gminy może odmówić wszczęcia postępowania lub zawiesić wszczęte postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale. Wprowadzenie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy terenu dla wszystkich albo wyszczególnionych zmian sposobu zagospodarowania oznacza ograniczenie elementów niepewności wynikających z procedury administracyjnej, na przykład rozbieżności interpretacyjnych w zakresie analizy urbanistycznej, czy rozstrzygnięć samorządowego kolegium odwoławczego. Tym samym pozostawia wszelkie decyzje w sprawach przeznaczenia nieruchomości i parametrów jej zabudowy w rękach gminy. Są to normy prawa administracyjnego, które wzmacniają pozycję negocjacyjną samorządu w relacjach z inwestorami prywatnymi. Jednocześnie należy pamiętać, że wprowadzenie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy w zbyt szerokim zakresie i na zbyt rozległym obszarze, na przykład na całym obszarze rewitalizacji – może spowodować, w obliczu długotrwałych procedur sporządzania planu, paraliż inwestycyjny i wstrzymanie wszelkich procesów budowlanych. Należy więc stosować ten instrument ze szczególną ostrożnością.

1.4

Od czego zacząć?

Miejscowy plan rewitalizacji jest instrumentem ze sfery planowania przestrzennego, ale realizuje przede wszystkim potrzeby procesu rewitalizacji. Przyniósł w naszym systemie planistycznym bardzo ciekawe i nowatorskie możliwości, które przywracają tradycyjne myślenie o urbanistyce, jako sztuce kształtowania miasta. Być może niektórzy urbaniści czują pokusę, by zastosować je także w innych okolicznościach, jednak instrument ten dedykowany jest na razie wyłącznie działaniom w ramach procesu rewitalizacji, realizowanego na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Dlatego już w rozdziale wprowadzającym omówione są podstawowe pojęcia związane z rewitalizacją, dla tych czytelników, którym problematyka ta jest mniej znana. Następnie treść książki ułożona jest tak, by najpierw mówić o tym, czym jest miejscowy plan rewitalizacji i jakie posiada szczególne cechy. Pozwoli to czytelnikom zastanowić się i ewentualnie przekonać, czy byłby dla nich przydatny. Dopiero w dalszej części opisujemy, jak taki plan sporządzić.

W drugim rozdziale odwołujemy się już do szerszego grona osób, które decydują o ewentualnym zastosowaniu tego nowego instrumentu. Wskazujemy różne argumenty „za” i „przeciw”, ale też, jak zwiększać szansę powodzenia takiej inicjatywy – przede wszystkim poprzez celowe i precyzyjne określenie obszaru planu. Sugerujemy także, by decyzję o użyciu mpr podejmować w szerokim interdyscyplinarnym gronie decydentów i interesariuszy.

W trzecim rozdziale staramy się pokazać, jak ściśle mpr łączy się z całym procesem rewitalizacji, szczególnie w kwestii procesu partycypacyjnego i zaangażowania interesariuszy. Aby zyskać społeczne przyzwolenie na zastosowanie tego narzędzia nie wystarczy stosowanie wyłącznie procedur wynikających ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Debatę z interesariuszami należy znacząco rozszerzyć a nawet zacząć przed ostateczną decyzją o przystąpieniu do planu. Bez tego inicjatywa ta prawdopodobnie skończy się fiaskiem.

W czwartym rozdziale podajemy przykłady celów rewitalizacyjnych, których osiągnięcie bez instrumentu miejscowego planu rewitalizacji byłoby niemożliwe lub trudne. Celem tych przykładów jest ułatwienie czytelnikom oceny, czy ich lokalne pomysły i aspiracje uzyskałyby odpowiednie wsparcie dzięki użyciu szerokiego instrumentarium związanego z mpr.

W piątym rozdziale omawiamy zasady sporządzania mpr, podkreślając wady i zalety oparcia jego zapisów na koncepcji urbanistycznej i jej wizualizacji. Jest to cecha wyróżniająca nową formułę planu od formuły dotychczasowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niesie ona ze sobą wiele zalet związanych zwłaszcza z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego

na obszarach śródmiejskich, ale z drugiej strony wymaga znacznie wyższych nakładów i wysiłku organizacyjnego. Rodzi też określone, nowe ryzyka.

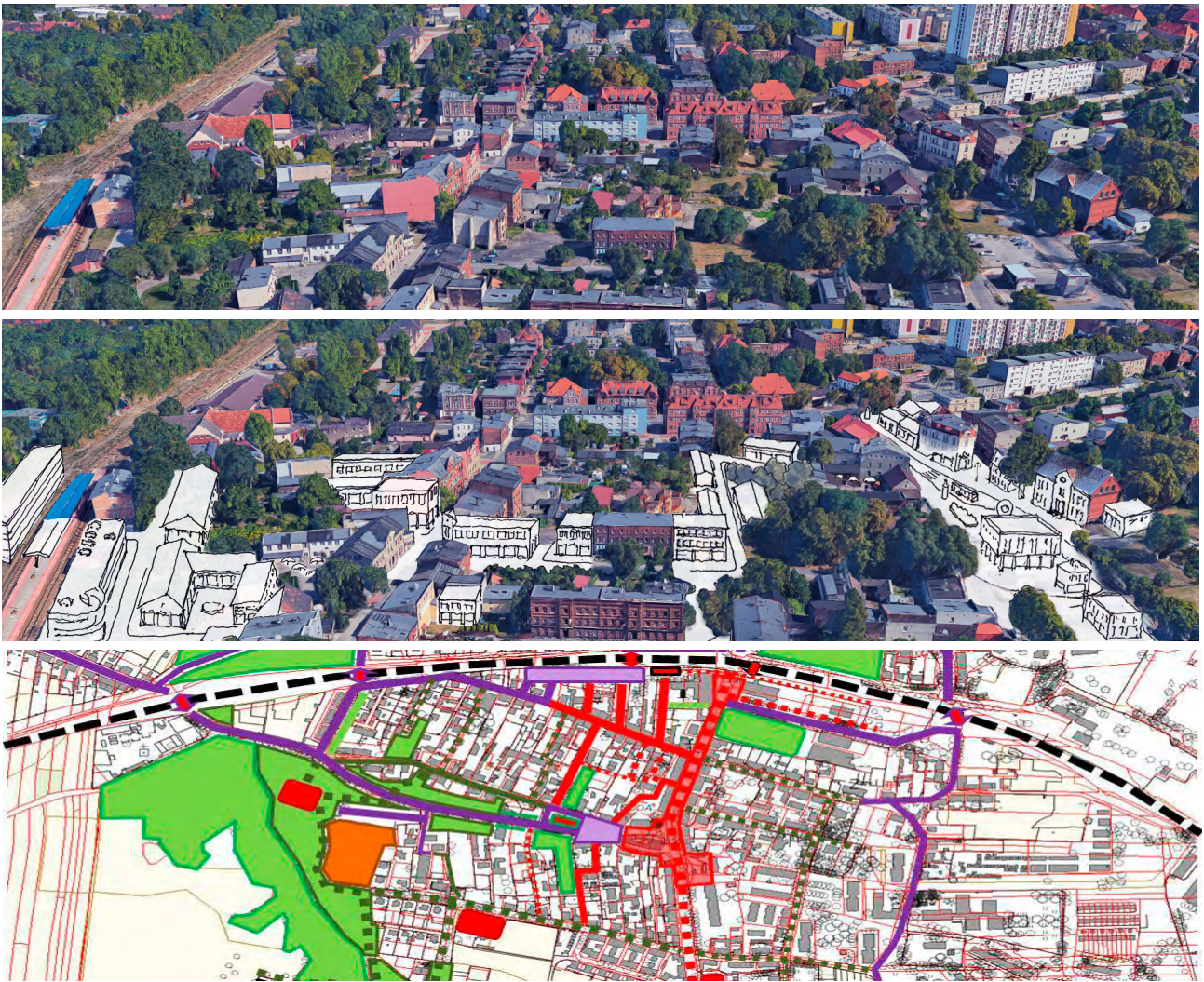
W szóstym rozdziale omawiamy tryb sporządzania miejscowego planu rewitalizacji, wskazując na jego specyfikę w porównaniu z tradycyjnymi planami miejscowymi, wynikającą między innymi z powiązań z szerszym procesem rewitalizacji.

W kolejnych rozdziałach tryb ten doprecyzowujemy, począwszy od przystąpienia do planu, zasad jego formułowania z przykładami konkretnych zapisów, poprzez proces opiniowania i uzgodnień, debatę publiczną oraz końcowe uchwalanie. We wszystkich tych fazach ukazane zostaną towarzyszące im czynności dodatkowe. Część tej wiedzy wynika z dorobku praktycznego autorów, związanego z konkretnymi obszarami oraz, między innymi, miejscowym planem rewitalizacji, który już został uchwalony.

W jedenastym rozdziale omawiamy kwestie związane z wdrażaniem planu - wskazujemy tam na zasadność dywersyfikacji źródeł finansowania inwestycji objętych planem. To jest również jedna z podstawowych cech nowego instrumentu planistycznego, oferującego między innymi formułę „umowy urbanistycznej”, pozwalającej na skuteczne współfinansowanie inwestycji miejskich ze środków prywatnych. Jest to bardzo obiecujące, ale też posiada szereg ograniczeń i niesie określone ryzyka, które warto znać przed podjęciem decyzji o ich zastosowaniu.

W dwunastym rozdziale, traktowanym jako załącznik, opisujemy obowiązkowy i fakultatywny zakres miejscowego planu rewitalizacji. Pokazujemy, czego jego ustalenia mogą dotyczyć. Jest to szczegółowa interpretacja kluczowego artykułu 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z odwołaniami do innych przepisów.

Mamy nadzieję, że lektura tej książki nakłoni czytelników do głębszego przemyślenia zasadności zastosowania instrumentu planistycznego, jakim jest mpr. Chcemy namówić do tego, bo wydaje się, że spotyka się on ze zbyt dużą nieufnością. Ta nieufność w wielu przypadkach prowadzi do zaniechania użycia mpr, choć mogłoby być ono bardzo pomocne w osiągnięciu lepszych efektów rewitalizacji.



Rysunek 1 Wielopodmiotowość działań związanych z odnową urbanistyczną – przykład Ruda Śląska. Źródło: archiwum autora, Ruda Śląska – Towarzystwo Urbanistów Polskich, Śląski Związek Gmin i Powiatów, 2017

W procesach odnowy urbanistycznej często mamy do czynienia z drobnymi rozproszonymi przedsięwzięciami, które są wzajemnie komplementarne (uzupełniają się). Część z nich jest domeną sektora publicznego, ale wiele wynika z aktywności podmiotów prywatnych i jest przez nie finansowana, ze wsparciem publicznym lub bez niego. Dopiero suma tych rozproszonych działań i inwestycji, w których konieczne jest zaangażowanie wielu interesariuszy, w tym właścicieli i użytkowników nieruchomości, przynosi końcowy sukces w postaci społecznej, ekonomicznej i fizycznej, a także wizerunkowej naprawy. W procesie rewitalizacji wskazujemy ogniska wymagające koordynacji takich różnorodnych działań i na nich koncentrujemy program rewitalizacji. Jednym z narzędzi koordynacji aktywności wielu różnorodnych podmiotów ze sfery publicznej oraz prywatnych jest właśnie miejscowy plan rewitalizacji.



2



ROZDZIAŁ 2

ZANIM ZDECYDUJEMY O UŻYCIU
TEJ FORMUŁY PLANU

2.1

Kontekst rewitalizacji

Zanim przystąpimy do omawiania szczegółowych kwestii związanych z miejscowym planem rewitalizacji warto usystematyzować i przybliżyć mniej zainteresowanym czytelnikom podstawowe kwestie związane z rewitalizacją, w ujęciu, jakie przyjęto w ustawie o rewitalizacji.

Podstawowe pojęcia z zakresu rewitalizacji	
Rewitalizacja	Kompleksowy proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, mający na celu wyprowadzenie terenu ze stanu kryzysowego i prowadzący do trwałego rozwoju, w tym do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty. Zapis ustawy [uREW – 2015]: rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.
Program rewitalizacji	Program wieloletnich działań w sferze przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, prowadzący w okresie około 20 lat do rewitalizacji terenu znajdującego się w stanie kryzysowym, opracowywany i realizowany w sposób określony w przepisach: <ul style="list-style-type: none">• programy rewitalizacji przed 2015 rokiem – powiązane z dokumentami wdrożeniowymi funduszy europejskich, tworzone i realizowane w oparciu o ustawę o samorządzie gminnym;• Lokalne Programy Rewitalizacji tworzone i realizowane na podstawie „Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020” [Minister Rozwoju 2015/2016], przyjmowane i realizowane także po wejściu w życie ustawy o rewitalizacji;• Gminne Programy Rewitalizacji tworzone i realizowane na podstawie Ustawy o rewitalizacji z 9 października 2015 roku – Dz. U. 2015 poz. 1777 z późn. zm), od 1 stycznia 2024 roku wyłączna formuła takich programów, jeśli gmina chce ubiegać się o dofinansowanie procesu rewitalizacji.

Obszar zdegradowany	Obszar, na którym zidentyfikowany został stan kryzysowy, tj. stan spowodowany koncentracją negatywnych zjawisk i procesów społecznych oraz towarzyszących im (wg ustawy co najmniej jednego) negatywnych zjawisk w innych sferach: ekonomicznej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej, które łącznie spowodowały trwałą degradację obszaru. Może być on podzielony na podobszary, w tym podobszary, które nie posiadają wspólnych granic.
Obszar rewitalizacji	Całość lub część obszaru zdegradowanego, na którym zamierza się prowadzić rewitalizację (opracowuje się i realizuje program rewitalizacji), który cechuje koncentracja negatywnych zjawisk oraz znaczenie dla rozwoju lokalnego. Może on obejmować nie więcej niż 20% obszaru gminy i być zamieszkałym przez nie więcej niż 30% jej mieszkańców. Może też obejmować niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą one wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.
Interesariusze	<p>Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji lub biernie w nim uczestniczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele lub użytkownicy nieruchomości na tym obszarze; • pozostali mieszkańcy gminy; • podmioty prowadzące na obszarze gminy działalność gospodarczą; • podmioty prowadzące na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne; • samorząd terytorialny i jego jednostki organizacyjne; • organy władzy publicznej i inne podmioty realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa. <p>Rolą gminy jest przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie swoich właściwości/kompetencji (zadań własnych), ale jedną z najważniejszych ról gminy w tym procesie jest zapewnienie aktywnego udziału interesariuszy.</p>

Przedsięwzięcie rewitalizacyjne	<p>Realizowane na określonym terenie przedsięwzięcie, będące częścią programu rewitalizacji, w ramach którego realizowane są zadania inwestycyjne, społeczne i ekonomiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • podstawowe (szczegółowo zaplanowane), • uzupełniające (rekomendowane, dopuszczone). <p>Przedsięwzięcia rewitalizacyjne mogą być realizowane również poza obszarem rewitalizacji, jeżeli wynika to z ich specyfiki. Zakłada się, że w procesie rewitalizacji, dla zapewnienia trwałości jego efektów, powinny być realizowane równoległe dwa rodzaje przedsięwzięć - projektów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • twarde – budowa lub rozbudowa albo remont infrastruktury, remonty budynków, przestrzeni publicznych, zakup urządzeń (np. pojazdów), rekultywacja terenu, także wsparcie podobnych działań w sektorze prywatnym (pomoc publiczna); • miękkie – projekty w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej, polegającej na zmianie (stymulowaniu) zachowań, edukacji, włączeniu społecznym, wzroście zaangażowania, eliminacji barier społecznych.
Gentryfikacja	<p>Proces dowartościowywania starych dzielnic miast drogą realizacji inwestycji, najczęściej prywatnych, zmierzających do utworzenia z nich obszarów o wysokiej atrakcyjności dla dobrze sytuowanych nabywców bądź najemców lokali mieszkalnych i użytkowych. Jeżeli dotyczy to obszarów zamieszkiwanych dotychczas przez ludność uboższą, to zostaje ona z takich terenów wyparta. Interwencje instrumentami rewitalizacji mają m.in. zapobiec takim procesom, gdyż ich celem jest „ożywienie” społeczne mieszkającej tam dotychczas ludności.</p>
Komitet rewitalizacji	<p>Forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji; pełni funkcję opiniodawczo-doradczą wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.</p>

Gminny program rewitalizacji jest powiązany z dokumentami planistycznymi gminy. Po pierwsze, jeśli w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych, dopuszcza się podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji bez konieczności sporządzenia i załączenia do wniosku obszernej diagnozy delimitacyjnej [art. 12. uREW].

Ponadto sam gminny program rewitalizacji musi zawierać opis powiązań, między innymi, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wskazywać sposób realizacji tego programu w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym zakres niezbędnych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz koniecznych do uchwalenia albo zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [art. 15. uREW]. W przypadku, gdy ustalenia gpr byłyby niezgodne ze sukzp, należy przeprowadzić postępowanie w sprawie zmiany studium, w celu

jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. Jeśli zmiana studium dotyczy wyłącznie uzupełnienia tego dokumentu o zasięgi obszaru rewitalizacji, postępowanie takie prowadzi się bez procedury wniosków do studium oraz dopuszcza się wówczas jednoczesne prowadzenie postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oba rodzaje postępowań można wsząć nawet przed ostatecznym uchwaleniem gpr [art. 20. uREW]. Ale jak stwierdzono już wyżej, w tym trybie zmiany studium możemy jedynie uzupełnić dokument o zasięgi obszaru czy podobszarów rewitalizacji. Dokonywanie innych zmian wymaga zastosowania normalnej procedury aktualizacji studium.

W gminnym programie rewitalizacji należy również wskazać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego konieczne do uchwalenia albo zmiany [art. 15. uREW]. Tym samym, aby móc rozpocząć realizację miejscowego planu rewitalizacji, jego sporządzenie musi być przewidziane w gpr.

W przypadku wskazania w gpr konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, w tym także poprzez procedurę aktualizacji obowiązującego mpzp, należy wskazać granice obszarów, dla których mpr będzie procedowany, wytyczne w zakresie ustaleń tego planu, a także zasady scalania i podziału nieruchomości [art. 12. uREW].

Mpr można uchwalić dla całości albo części obszaru rewitalizacji, przy czym granice nie muszą pokrywać się z granicami obszaru czy też podobszarów rewitalizacji, ale jego zasięg musi mieścić się w całości w obszarze rewitalizacji. [art. 37f uPZP]. Co więcej, przepisy przewidują w przypadku miejscowego planu rewitalizacji możliwość działania w sposób, który można by określić terminem „sera szwajcarskiego”. Polega ona na tym, że w przypadku gdy stan zagospodarowania nieruchomości położonych w zwartym obszarze projektowanego planu nie wskazuje na konieczność dokonania na tym fragmencie przestrzeni zmian w formie ustaleń planistycznych, gmina może wyłączyć te nieruchomości z obszaru objętego planem [art. 37g uPZP].

Miejscowy plan rewitalizacji może też powstać w wyniku aktualizacji mpzp. Jeżeli na całości albo części obszaru rewitalizacji obowiązuje plan miejscowy i został uchwalony gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany obowiązującego dotąd mpzp [art. 37f uPZP].

2.2

Argumenty „za” i „przeciw”

Miejscowy plan rewitalizacji jest instrumentem planistycznym znacząco silniejszym od klasycznego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jego siła przejawia się w głębszym zakresie regulacji, co pozwala na określenie znacznie szerszego wachlarza różnego typu ustaleń, dotyczących obszaru jego obowiązywania. Ustalenia te nie dotyczą tylko sposobu zagospodarowania terenu, ale również sposobu jego funkcjonowania, czego nie obejmowały klasyczne plany miejscowe. Jednocześnie, podobnie jak dotychczasowy instrument, ustalenia te wprowadza się w formule prawa miejscowego, bezpośrednio wiążącego obywateli i podmioty gospodarcze.

Zakres dodatkowych ustaleń mpr względem mpzp:

1. zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
2. ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
3. szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
4. zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
5. maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalna liczba;
6. zakres zobowiązań inwestorów do budowy na nieruchomościach niezabudowanych na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych lub przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku, na podstawie zawartej z gminą umowy urbanistycznej – w zakresie wskazanym w tym planie.

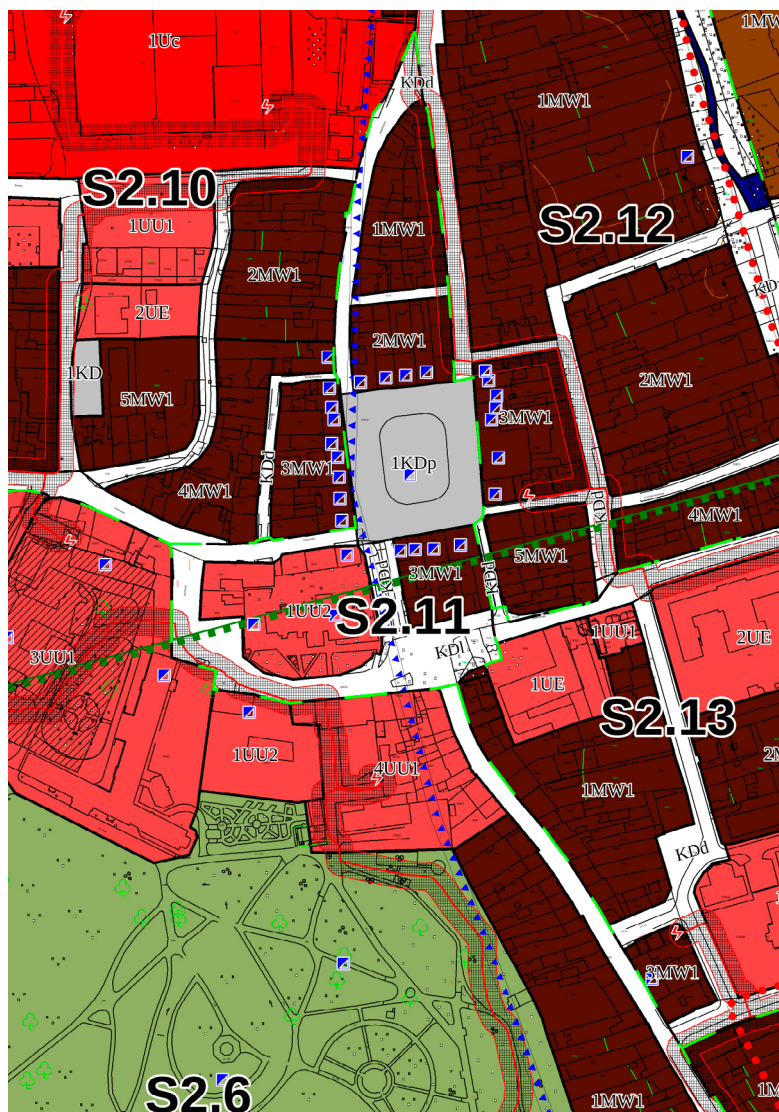
Te nowe możliwości okupione są jednak rozszerzeniem formuły sporządzania tego typu planów. Rodzi to określone koszty, ale również stanowi dość poważne wyzwanie organizacyjne dla gmin korzystających z tego instrumentu. W wielu przypadkach może okazać się, że miejscowy plan rewitalizacji jest instrumentem nieadekwatnym do potrzeb. Sprowadza się to do stwierdzenia, iż dodatkowy wysiłek włożony w jego przygotowanie nie jest kompensowany wystarczająco istotnymi korzyściami. Właśnie tego typu konstatacje, będące doświadczeniem szeregu gmin,

które „przymierzały” się do użycia nowego instrumentu, ukształtowały obiegową opinię, że nie warto tego instrumentu stosować lub że jest on zbyt trudny i ryzykowny. Ta rozpowszechniona opinia sprawiła, że wiele gmin, którym instrument ten mógłby przynieść znaczące korzyści lub wręcz sukcesy, nie przystępują lub nawet wręcz nie rozważają użycia tej formuły planu. A szkoda – miejscowy plan rewitalizacji mógłby bowiem w wielu sytuacjach wspomóc działania rewitalizacyjne i sprawić, że realizacja gminnego programu rewitalizacji przyniosłaby spektakularne efekty.

Dotyczyć one mogą nie tylko większych możliwości koordynacji przekształceń przestrzennych, czyli dotyczących sfery technicznej i funkcjonalno-przestrzennej rewitalizacji, ale znacząco wpłynąć także na sferę gospodarczą i pośrednio społeczną. Plany nowego typu mogą bowiem stać się istotnym instrumentem ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji. Jest to sfera szczególnie trudna i w wielu programach rewitalizacji marginalizowana. W dobie globalnej gospodarki gmina ma ograniczone możliwości wpływu na procesy gospodarcze na swoim terenie, dlatego swoje działania ogranicza do instrumentów pośrednich, głównie związanych z poprawą kapitału społecznego, co pośrednio rzeczywiście sprzyja rozwojowi gospodarki. Natomiast z trudem i ograniczeniami gmina może oddziaływać w tej sferze bezpośrednio. Miejscowy plan rewitalizacji rozszerza takie możliwości bezpośredniego oddziaływania, ale wiąże się to z określonym ryzykiem.

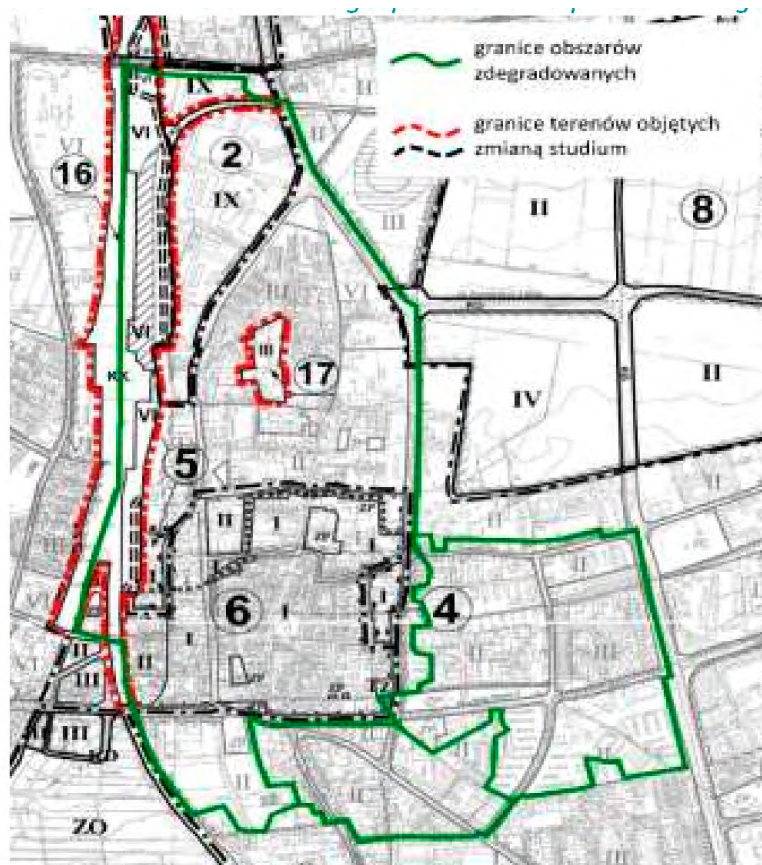
Aby je ograniczyć konieczna jest ścisła współpraca gminy z interesariuszami, wykraczająca poza tradycyjne formuły uspołecznienia procesu planowania przestrzennego. Dlatego tak istotne jest powiązanie prac nad miejscowym planem rewitalizacji z całym procesem rewitalizacyjnym, prowadzonym na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń wydaje się niemal pewne, że bez szerszego włączenia interesariuszy miejscowy plan rewitalizacji może nie przynieść spodziewanych efektów.

Opis różnic w zakresach ustaleń, w przebiegu procesów przygotowania i implementacji, a także relacji nakładów organizacyjnych do efektów społeczno-ekonomicznych lub funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy miejscowym planem rewitalizacji a tradycyjnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawiony zostanie w kolejnych rozdziałach.



Rysunek 2 Żywiec – fragment rysunku „klasycznego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Łukasz Pomykoł

Czasem trudno jest się zdecydować na zastosowanie złożonego instrumentu planistycznego, co do którego brak jest wystarczających doświadczeń. Gminy analizują zasadność zastosowania mpr, kierując się specyfiką obszaru rewitalizacji. Taka rozważa jest jak najbardziej zasadna. Przykładem może być Leszno, gdzie w programie rewitalizacji zostały szeroko omówione argumenty na rzecz zastosowania mpr jako narzędzia warunkującego realizację założonych zmian w sferze przestrzenno-funkcjonalnej, w obrębie Starego Miasta, na styku z obszarami pokolejowymi.



Rysunek 3 Leszno – obszary zdegradowane na tle obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji, wyznaczonych w sukzp

Rekomendowane rozwiązanie dotyczy elastyczności zapisów „Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Leszna na lata 2017-2027” w odniesieniu do zastosowania miejscowych planów rewitalizacji. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 13 w gminnym programie rewitalizacji należy wskazać sposób realizacji gminnego programu rewitalizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym przewidzieć miejscowe plany do uchwalenia bądź zmiany, w tym mpr. W przypadku wskazania konieczności uchwalenia mpr należy określić zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 13 lit. c) granice obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu.

Te restrykcyjne wymogi mogą okazać się zbyt sztywne dla wielu miast rozważających opracowanie mpr. Także w Lesznie też na etapie opracowania gpr nie można było jeszcze przesądzić, czy mpr byłby przydatny i czy zostanie opracowany, a tym bardziej opisać jego potencjalnych ustaleń. W projekcie gpr sformułowano więc zapisy elastyczne, uzależniając ostateczną decyzję od przyszłej oceny przydatności nowej, nieznanej jeszcze formuły planu. Wskazano w nich alternatywne możliwości działań planistycznych, zależnych od wyników procesu przygotowawczego, prowadzonego już w ramach rewitalizacji na podstawie przyjętego programu. Jednocześnie przewidziano zróżnicowanie funkcji i wzmocnienie potencjału obszaru, poszerzając wcześniej dopuszczone przeznaczenia terenu według obowiązujących mpzp. W harmonogramie realizacji

gpr uchwalenie mpr zaplanowano na lata następne, pozostawiając dość dużo czasu na weryfikację potrzeb w tym zakresie.

Przykład: zapisy Gminnego Programu Rewitalizacji Leszna na lata 2017-2027

Zakłada się również możliwość sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji, dla terenu po fabryce Goplana – w zależności od wyników oceny skuteczności działań w związku ze strukturą własnościową terenu oraz dla przemysłowego terenu po Młynach, jeżeli Miasto będzie zainteresowane realizacją celów publicznych na tym terenie.

Wytyczne w zakresie ustaleń mpr dla terenu po fabryce Goplana:

Aktualne przeznaczenie terenu wg mpzp w rejonie centrum Leszna – część A:

- UC – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m².

W celu zróżnicowania funkcji i wzmocnienia potencjału terenu proponuje się dopuścić:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- Tereny usług publicznych,
- Tereny zielni urządzonej.

Wytyczne w zakresie ustaleń mpr dla przemysłowego terenu po Młynach:

Aktualne przeznaczenie terenu wg mpzp w rejonie centrum Leszna – część A:

- UC – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²
- KDx – tereny publicznych ciągów pieszych.

W celu zróżnicowania funkcji i wzmocnienia potencjału terenu proponuje się dopuścić:

- Tereny usług publicznych.

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Leszna na lata 2017-2027, s. 175.

Podobna analiza we Włocławku doprowadziła do odstąpienia od opracowania mpr, mimo że pierwotnie w programie rewitalizacji zastosowania tego instrumentu było przewidziane. Sama procedura wycofania się z tej części nieelastycznych zapisów programu okazała się skomplikowana i czasochłonna. Wymagała też dosyć głębokiego uzasadnienia, co może stanowić wskazówkę dla innych gmin rozważających podobne dylematy. Nie należy zbyt pochopnie wpisywać do gminnego programu rewitalizacji, w części poświęconej miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego do uchwalenia lub zmiany, deklaracji sporządzania mpr lub przekształcania mpzp w mpr.

Obszar rewitalizacji we Włocławku wyznaczono częściowo na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego kilka lat wcześniej. W gpr uznano ten plan za „konieczny do zmiany” z przyczyn dalekich od kwestii rewitalizacyjnych, a mianowicie z uwagi na jego niezgodność z nowymi wymogami ustawy Prawo wodne. Tylko na części jego obszaru argumentem była planowana w ramach gpr inwestycja celu publicznego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego. Wyznaczono ją w kwartale ulic Brzeska,

Cyganka, 3 Maja i Żabia, a na mocy uchwały w sprawie ustanowienia specjalnej strefy rewitalizacji stała się ona celem publicznym w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Lokalizację tej szczególnej inwestycji celu publicznego określa się tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wystąpiły więc równocześnie dwa powody do zmiany obowiązującego planu: z jednej strony z uwagi na jego dezaktualizację na całym obszarze w zakresie Prawa wodnego, a z drugiej z uwagi na konieczność ujawnienia na fragmencie obszaru objętego planem nowego celu publicznego określonego w gpr. Należy przypomnieć, że na radzie gminy ciąży obowiązek usuwania niezgodności aktów prawa miejscowego z obowiązującymi ustawami. Powstały jednak wątpliwości co do jednoczesnej aktualizacji mpzp z uwagi na jego dezaktualizację i jednoczesnego opracowania mpr na jego fragmencie.

W sporządzonym gpr ujęto przedsięwzięcie podstawowe „Społeczne budownictwo czynszowe” (sbc), przewidując jego realizację w latach 2020 – 2028 we wskazanym kwartale. Celem była poprawa stanu technicznego zabudowy mieszkaniowej obszaru rewitalizacji przez budowę oraz przebudowę istniejących budynków. W treści gpr stwierdzono, że „do realizacji zadania niezbędne jest objęcie obszaru specjalną strefą rewitalizacji oraz opracowanie miejscowego planu rewitalizacji dla wyznaczonego pod społeczne budownictwo czynszowe terenu. Budowa kilku nowych budynków mieszkalnych realizowana w pierwszej kolejności umożliwi relokację mieszkańców z budynków objętych działaniami remontowymi, jeśli działania te spowodują taką potrzebę”. Istotą tego projektu było więc wyłącznie określenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w formule sbc.

Nie przewidziano wykorzystania na tym terenie innych narzędzi mpr. Zbyt późno zdano sobie sprawę, że procedura opracowania mpr może okazać się wysoce kosztowna ze względu na zakres jego ustaleń. Zdecydowano się więc na wsparcie obu celów poprzez aktualizację obowiązującego planu miejscowego, co było bardziej zasadne niż uruchomienie podwójnej procedury.

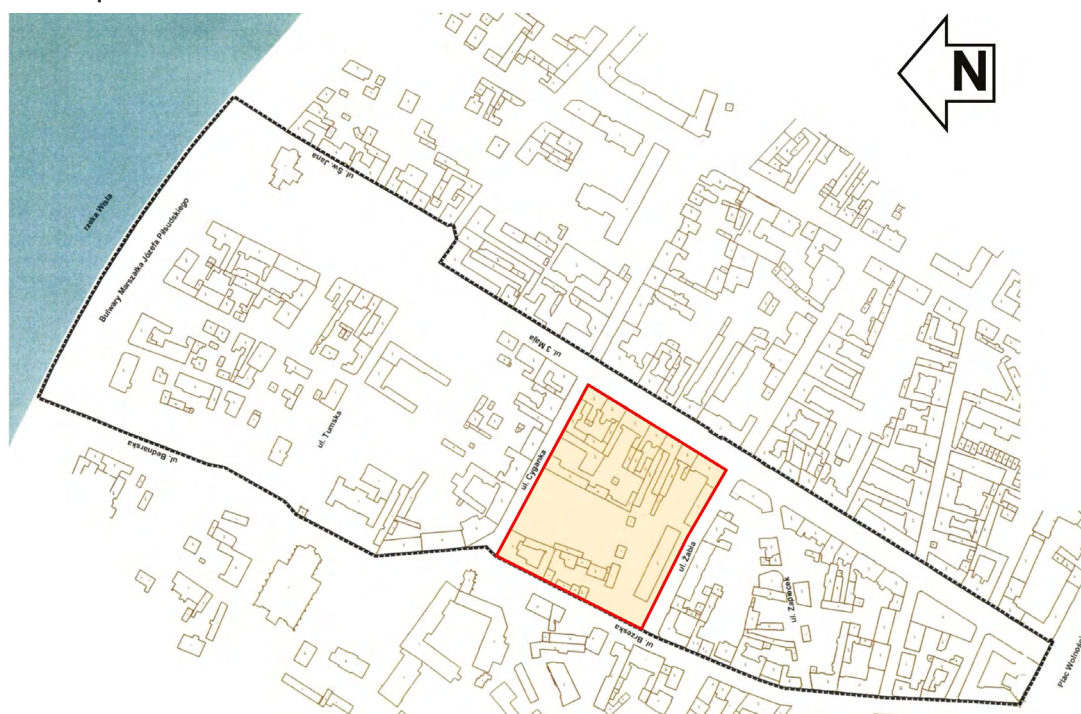
Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, warunkiem realizacji przedsięwzięcia z zakresu społecznego budownictwa czynszowego jest:

- **zabezpieczenie realizacji projektu z zakresu sbc w zapisach gpr w ramach podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych (ust. 1) oraz**
- **powołanie specjalnej strefy rewitalizacji (ust. 1) oraz zabezpieczenie lokalizacji przedsięwzięcia z zakresu sbc w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazując dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, że realizacja zabudowy zgodnej z tym planem następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ust. 3).**

Wykorzystując fakt, że zmiana obowiązującego mpzp była przewidziana w gpr, a od strony formalnej wprowadzenie celu publicznego związanego ze społecznym budownictwem czynszowym jest możliwe zarówno w odniesieniu do ustaleń mpzp jak i mpr, postanowiono uprościć postępowanie.

Ponieważ mpr jest szczególną formą mpzp, określenie lokalizacji celu publicznego dla potrzeb sbc może nastąpić zarówno w formule zmiany istniejącego mpzp, jak i opracowania nowego mpr. W związku z koniecznością uruchomienia procedury zmiany mpzp wynikającą z jego częściowej dezaktualizacji, wydało się więc zasadne, aby w toku zmian jego ustaleń dodać zapis lokalizujący inwestycję celu publicznego we wskazanym kwartale – biorąc pod uwagę nadrzędną zasadę racjonalności wydatkowania środków publicznych.

Zatem interpretacja celowościowa gpr doprowadziła do konkluzji o braku konieczności literalnej realizacji jego zapisu „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi zostać zmieniony dla wskazanego obszaru na miejscowy plan rewitalizacji”. Podstawową funkcją zaplanowanego opracowania mpr w tym wypadku było wyłącznie umożliwienie realizacji jednego z przedsięwzięć programu. Stwierdzono w związku z tym, że podejmowane czynności planistyczne mają zapewnić wykonalność proceduralną, a następnie techniczną gpr, a w tym zakresie aktualizacja obowiązującego mpzp jest wystarczająca, natomiast przedmiotowy zapis gpr powinien zostać dostosowany do stanu faktycznego w trakcie najbliższej aktualizacji dokumentu. Przepisy przewidują możliwość aktualizacji gminnych programów rewitalizacji [art. 22 uREW], a w treści gpr Włocławka przewidziano trzyletni system oceny postępu w realizacji i aktualności programu. W związku z tym założono, że w pierwszej tego typu ocenie zawarta będzie rekomendacja dotycząca stosownej aktualizacji gpr, aby usunąć z niego niepotrzebny, jak się okazało, wymóg opracowania mpr.



Rysunek 4 Zasięgi podobszaru rewitalizacji oraz miejscowego planu rewitalizacji we Włocławku

Należy pamiętać, że równoległe z instrumentem mpr wciąż funkcjonują tradycyjne mpzp, a także dodatkowy specyficzny instrument rewitalizacji w postaci specjalnej strefy rewitalizacji. Poszerza ona możliwości działania w ramach rewitalizacji, lecz ogranicza je w czasie do maksimum

10 lat. Jeśli planowane jest społeczne budownictwo czynszowe, należy także doprecyzować lub wprowadzić dodatkowe ustalenia dotyczące budownictwa czynszowego w obowiązującym mpzp lub sporządzenia nowego planu: mpzp lub mpr.

Jak wskazują przytoczone przykłady, decyzja o zastosowaniu nowego instrumentu planistycznego, jakim jest mpr nie jest łatwa. Wiele gmin po początkowym entuzjazmie rezygnowało z takiego zamiaru lub znacząco go ograniczyło. Niektóre samorządy zbyt pochopnie decydowały się na jego względnie szerokie użycie, z czego potem, po głębszej analizie musiało się wycofać. W związku z tym w środowiskach samorządowych ugruntowała się nieufność i pewna rezerwa wobec nowego instrumentu. W efekcie bardzo niewiele gmin przystąpiło do sporządzania planów w tej nowej formule, a sześć lat po wejściu w życie przepisów ją ustanawiających, tylko jedna z nich doprowadziła do uchwalenia takiego planu (Kalisz). Pojawiają się w związku z tym opinie, że instrument ten jest w systemie planowania przestrzennego niepotrzebny. Intencją tej książki jest podkreślenie, że takie opinie są błędne. Instrument mpr, jak będziemy chcieli wskazać, jest pod wieloma względami formułą nowatorską, dającą zupełnie wyjątkowe możliwości gminom. Dotyczą one zwłaszcza kooperacji z podmiotami prywatnymi w zakresie inwestycji publicznych. Taka możliwość w dobie ograniczeń finansowych może stać się bardzo ważna dla perspektyw dalszego rozwoju gminy. Dlatego warto przeanalizować, co może dać instrument mpr i sprawdzić, czy nie nadawałby się do rozwiązywania napotykaných problemów.

2.3

Kto i kiedy decyduje o stosowaniu instrumentu mpr?

O zastosowaniu instrumentu miejscowego planu rewitalizacji należy zdecydować już na początku procesu rewitalizacji. Określenie celu i zasięgu zastosowania mpr musi być bowiem zdefiniowane w gminnym programie rewitalizacji. Zasadność zastosowania tego nowego instrumentu planistycznego wynika więc wprost ze specyfiki procesu rewitalizacji w danej gminie. Zatem już podczas formułowania zapisów gpr należy się zastanowić, czy, w jakim celu i gdzie to narzędzie mogłoby być przydatne. Decyzja w tym zakresie konieczna jest już na tym etapie, bowiem bez odpowiednich zapisów w gpr nie można przystąpić do sporządzania mpr.

Mając na uwadze złożoność procesu rewitalizacji oraz to, jak wiele podmiotów jest w niego zaangażowanych, z pewnością można stwierdzić, że kwestii zastosowania instrumentu mpr nie

rozstrzygają tak zwani „planiści przestrzenni”. Oczywiście są oni ważną grupą ekspertów, mogącą doradzać w tej kwestii, określając jakie korzyści ten instrument może przynieść na określonym terenie i dla realizacji jakich celów, ale też jakie będzie niósł ze sobą ograniczenia lub problemy. Natomiast z pewnością to nie oni powinni ostatecznie decydować w tej kwestii. Musi to być decyzja wypracowana przez całe gremium kształtujące proces rewitalizacji w zapisach gpr, bo to umożliwi rozważenie wszystkich „za i przeciw”. Trzeba wspólnie zdecydować czy mpr będzie właściwym narzędziem realizacji celów rewitalizacji, czy rzeczywiście będzie potrzebny. W tym kontekście należy rozważyć zastosowanie alternatywnych dostępnych instrumentów: tradycyjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich aktualizacji, albo też instrumentu specjalnej strefy rewitalizacji. Stosowanie tych alternatywnych instrumentów jest zasadne na przykład, jeśli wyzwaniem rewitalizacji w danej gminie jest rozwój mieszkalnictwa a sytuacja przestrzenna nie jest zbyt wymagająca odnośnie do ochrony dziedzictwa kulturowego, powiązań z usługami w strefie śródmiejskiej lub znacznego skomplikowania układu komunikacyjnego.

Osoby zajmujące się rewitalizacją na ogół mają świadomość powiązań gminnego programu rewitalizacji z lokalnymi dokumentami ze sfery planowania przestrzennego – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy planami miejscowymi, ale też z lokalną strategią rozwoju i strategią rozwiązywania problemów społecznych. Mniej świadomi takich powiązań są urbaniści, eksperci oraz osoby funkcjonujące w sferze gospodarowania i planowania przestrzeni.

Dla nich zbyt często zagadnienia rewitalizacji są czymś odległym lub wręcz obcym, nie mają oni świadomości, że planowanie przestrzenne wiąże się z rewitalizacją, że są w tym procesie potrzebni. Te bariery świadomości należy przełamywać, poprzez wspólną dyskusję nad zasadnością zastosowania specyficznych, względnie nowych w naszym prawie instrumentów.

Przykładami różnego podejścia w zakresie decyzji o zastosowaniu instrumentu miejscowego planu rewitalizacji są dwa podobne wielkością miasta: Wałbrzych i Słupsk. W Wałbrzychu, po szczegółowych analizach, stwierdzono zasadność wykorzystania niektórych elementów procedury mpr doprecyzowujących w szczegółach możliwe rozwiązania przestrzenne. Dla wszystkich sześciu podobszarów rewitalizacji sporządzono koncepcje urbanistyczne, które poddano procesowi debaty publicznej. Dyskusja nad rozwiązaniami przestrzennymi w formule budynkowej, obejmującymi sześć rozległych podobszarów rewitalizacji, okazała się bardzo cenna dla samego procesu rewitalizacji. Zbieranie opinii mieszkańców na temat konkretnych wariantów projektowych spowodowała znaczący zaangażowanie interesariuszy i wzrost znaczenia samego procesu rewitalizacji dla lokalnej społeczności. Posługiwanie się konkretnymi bryłami w budynków pozwoliło też oszacować potencjalne koszty przebudowy, a możliwość przeanalizowania różnych wariantów sytuacyjnych otworzyła drogę dla wcześniej nieprzewidzianych rozwiązań komunikacyjnych i w zakresie przestrzeni publicznych.

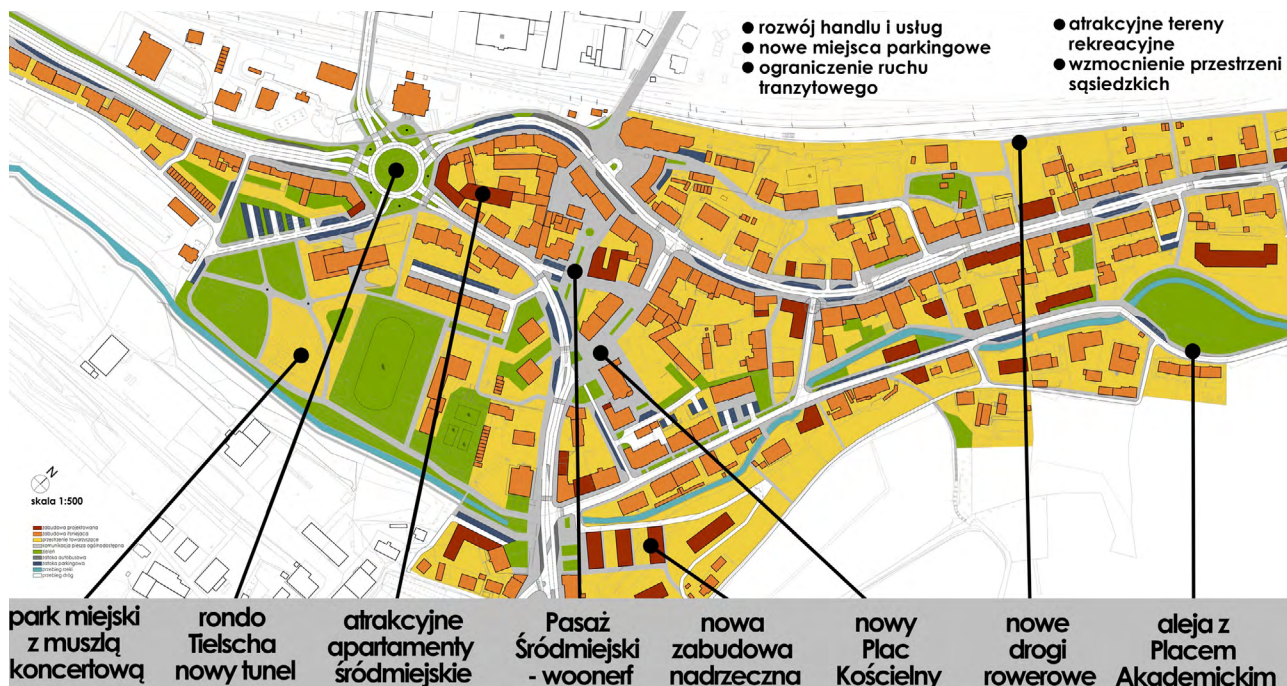
Koncepcji tych nie kontynuowano jednak w formule mpr, lecz stały się one podstawą aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zatem formalnie nie przystąpiono do sporządzania miejscowych planów rewitalizacji, uznając tę formułę za zbyt czasochłonną wobec rozległości przestrzennej podobszarów rewitalizacji, co rodziło obawy o wydłużenie procesu uzgodnień i debaty publicznej nad bardzo szczegółowymi opracowaniami. Ponadto, wobec wielkości obszaru rewitalizacji działania inwestycyjne przewidziane były na dość odległą perspektywę czasową, więc nie wydawało się celowym żmudne negocjowanie ustaleń dla rozwiązań, które w praktyce miałyby być wprowadzane w perspektywie kilkunastu lub więcej lat. Aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wydała się zabiegiem wystarczającym do tego, aby sprawnie realizować program rewitalizacji, posługując się tradycyjnymi instrumentami planistycznymi.



Rysunek 5 Makieta do debaty publicznej nad koncepcją urbanistyczną podobszaru Stary Zdrój w Wałbrzychu. Źródło: fotografia autora

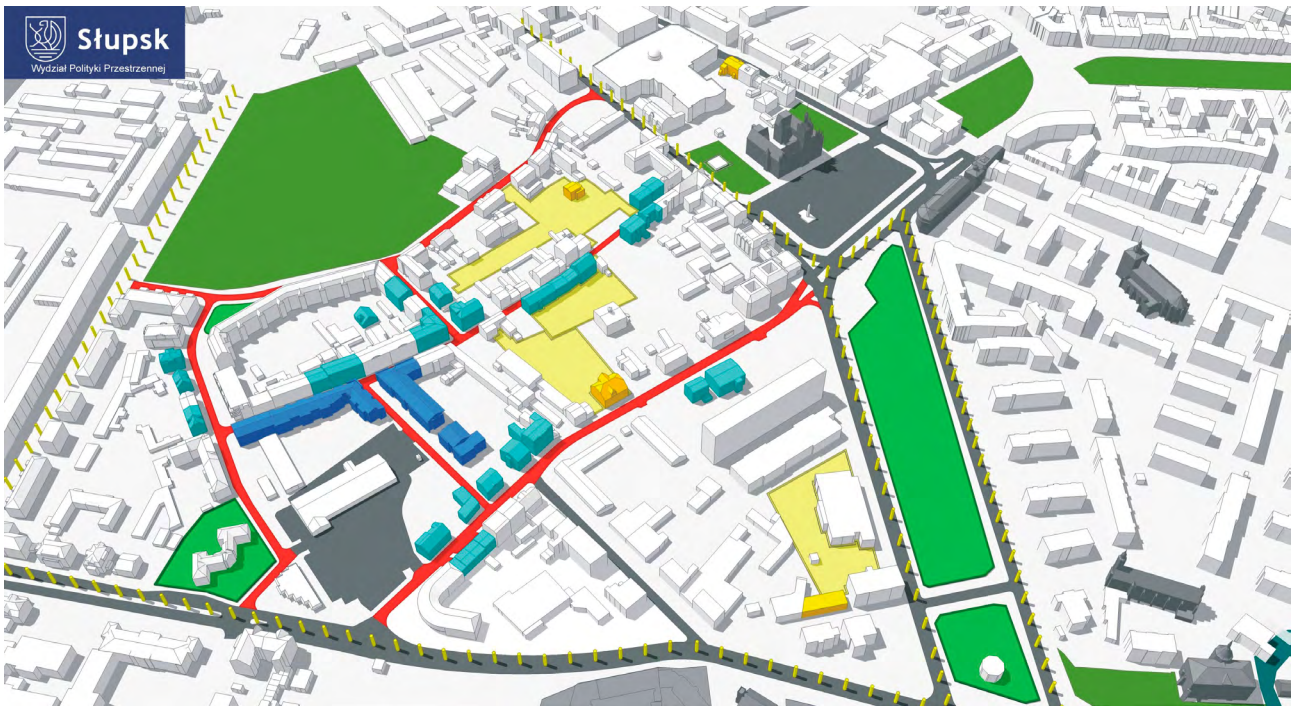
Natomiast wykonane koncepcje urbanistyczne pozostały w zasobach urzędu miasta, stanowiąc podstawę do dyskusji nad jednostkowymi projektami przebudowy, rozbudowy czy zabudowy plombowej. Budynkowy zapis koncepcji jest bowiem znacznie lepiej rozumiany przez osoby nie mające na co dzień do czynienia ani z planami zagospodarowania przestrzennego ani z projektami

inwestycyjnymi – czyli w praktyce dla większości typowych inwestorów. Koncepcje te służą więc negocjowaniu prawidłowych rozwiązań w poszczególnych jednostkowych przypadkach. Natomiast dokonane zmiany w dokumentach planistycznych – studium uwarunkowań i ewentualnie sporządzanych na jego podstawie mpzp – umożliwiają od strony prawnej realizację takich wynegocjowanych dobrych rozwiązań.

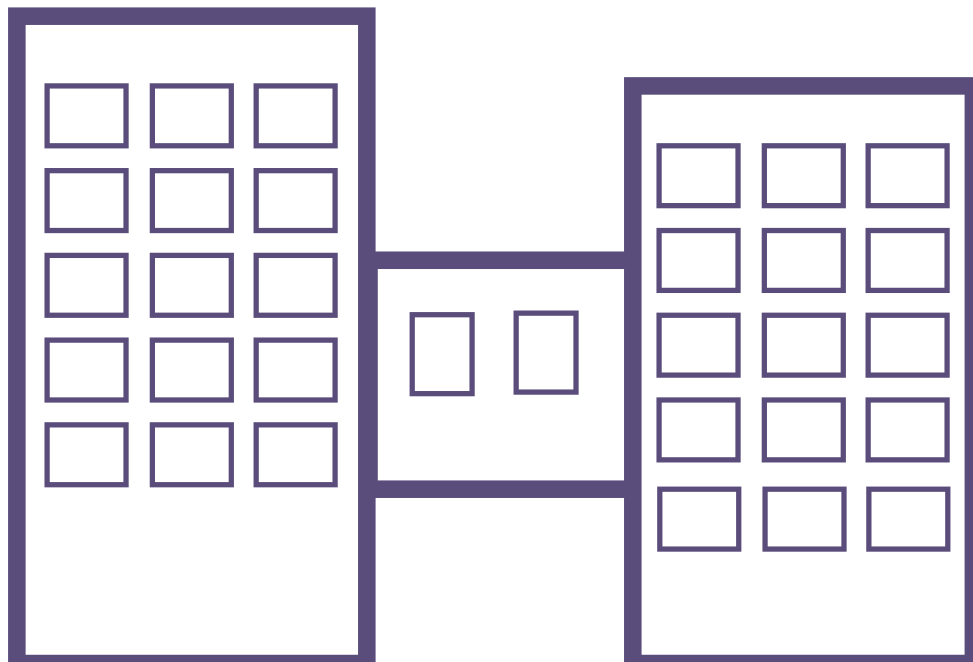


Rysunek 6 Koncepcja rozwiązań przestrzennych dla rewitalizacji podobszaru Stary Zdrój w Wałbrzychu, opracowanie autora.

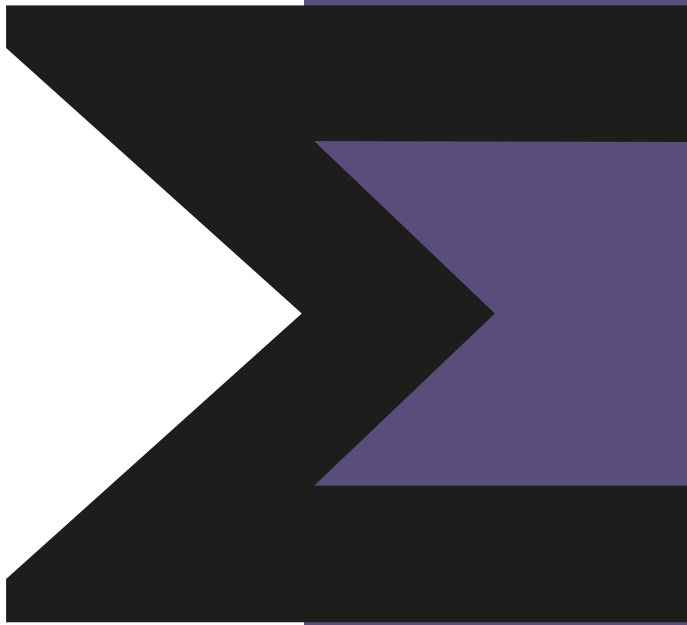
Inaczej było w Słupsku, gdzie część obszaru rewitalizacji wymagała znaczących przekształceń. W wyniku działań zmierzających do rewitalizacji zdegradowanej tkanki miejskiej zapadły decyzje o rozbiórce obiektów będących w złym stanie technicznym, co „uwolniło” potencjalne tereny inwestycyjne. Opracowywanie mpr miało być narzędziem gwarantującym prawidłowy rozwój perspektywicznego, atrakcyjnie zlokalizowanego obszaru miasta, włączając to dość szeroki zakres wyburzeń, a jednocześnie spodziewanej dość znaczącej presji inwestycyjnej w nieodległej perspektywie czasowej. Te warunki, a także wcześniejsze doświadczenia z podobnych sytuacji, skłaniały do poszukiwania instrumentu, który pozwalałby gminie zachować kontrolę nad szybkimi i skoncentrowanymi procesami przekształceń, prowadzonymi zarówno przez podmioty publiczne, jak i prywatne. Na obszarze rewitalizacji wskazano więc i określono granice czterech stref, dla których zakładano użycie instrumentu mpr. Jednak na początku przystąpiono do procedury tego rodzaju planu tylko w jednej z tych stref, traktując ją jako swoiste laboratorium doświadczalne dla szerszych działań w przyszłości. Wobec trzech pozostałych potencjalnych miejscowych planów rewitalizacji w określonych przez gpr granicach trwają prace przygotowawcze, a formalny proces przystąpienia do ich sporządzania zostanie zapoczątkowany po zebraniu doświadczeń z pierwszego planu.



Rysunek 7: Wizualizacja strefy obszaru rewitalizacji objętej procedurą mpr w Słupsku – zakres wyburzeń i nowych inwestycji. Źródło: UM Słupsk



3



ROZDZIAŁ 3

USPOŁECZNIENIE PLANOWANIA
W RAMACH PROCESU
REWITALIZACJ

Jedną z ról planowania przestrzennego jest godzenie sprzecznych interesów podmiotów prywatnych pomiędzy nimi samymi, a także ich konfliktów z szerszym pojmowanym interesem publicznym. Istotą procesu planistycznego jest ujawnianie i minimalizowanie tych konfliktów, co często jest kłopotliwe dla wielu lokalnych polityków i urzędników – proces uspołecznienia, choćby w procedurze wyłożenia planu, stanowi dla nich często coś, co określają słowem „koszmar”. Nie dziwi więc, że często starają się oni unikać lub ograniczać liczbę spotkań z mieszkańcami lub otwartych debat dotyczących polityki przestrzennej i związanych z nią dokumentów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada jednak pewne minimalne obowiązki w tym zakresie. Sprowadzają się one przede wszystkim do konieczności konsultowania projektu planu. Istotne są też przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.) w kwestii prognozy oddziaływania na środowisko i postępowania z tym związanego – art. 46 i 54.

Obligatoryjny zakres uspołecznienia sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- publiczne poinformowanie o przystąpieniu do sporządzania planu,
- przyjmowanie **wniosek** do projektu planu i ich rozpatrzenie,
- **wyłożenie** projektu planu i prognozy środowiskowej do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad wyłożonym projektem planu,
- przyjmowanie **uwag** do projektu planu i ich rozpatrzenie,
- uchwalenie planu przez radę gminy, reprezentującą społeczność lokalną.

W świetle współczesnej wiedzy i zgromadzonej praktyki wydaje się, że jedną z przyczyn wspomnianego „koszmaru” procesu uspołecznienia prac nad dokumentami planistycznymi jest to, że zaczyna się go zbyt późno. Wiele gmin, na przykład Poznań², podjęło więc uchwały o rozszerzeniu procesu partycypacji na etap przygotowań do sporządzania projektu planu. Umożliwia to debatę nad różnymi możliwymi rozwiązaniami zanim specjaliści przyjmą któreś z nich w projekcie planu.

Tym samym ustalenia planu w większym stopniu odpowiadają na oczekiwania i potrzeby społeczne. Taka rozszerzona formuła w większości sytuacji, choć nie we wszystkich, okazała się niezwykle skuteczna. Możliwy i sprawdzony w Poznaniu kilkunastoletnią praktyką sposób rozszerzenia ustawowej procedury pokazany jest w poniżej.

2 Wójcicki M., 2018, Formy i zakres partycypacji społecznej w procesie planowania przestrzennego w Poznaniu, Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej nr 31, Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.

Rozszerzona procedura sporządzenia MPZP wg. inicjatywy Rady Miasta Poznania

- | |
|---|
| • wywołanie planu poprzez uchwałę rady miasta o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego |
| • pierwsze dodatkowe (pozaustawowe) konsultacje społeczne – dyskusja nad problemami obszaru |
| • zbieranie wniosków do projektu planu i rozpatrzenie ich przez prezydenta miasta |
| • sporządzanie projektu planu, prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy finansowej |
| • drugie dodatkowe (pozaustawowe) konsultacje społeczne – uwagi i sugestie do projektu planu |
| • opiniowanie i uzgadnianie przez jednostki organizacyjne przewidziane w ustawie |
| • wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i prognozy środowiskowej - dyskusja publiczna |
| • zbieranie uwag do projektu planu i rozpatrzenie ich przez prezydenta miasta |
| • uchwalenie planu przez radę miasta |
| • ogłoszenie planu w Dzienniku Urzędowym Województwa oraz wejście planu w życie |

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie muszą się więc ograniczać do procedury wynikającej wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Od końca 2007 roku w Poznaniu konsultacje społeczne, prowadzone przez Biuro Prezydenta (Oddział Dialogu Społecznego) Urzędu Miasta w związku z tworzonymi przez Miejską Pracownię Urbanistyczną planami odbywają się na podstawie inicjatywy rady miasta, rozszerzającej procedurę ustawową. Rozszerzenia te dotyczą dwóch podstawowych etapów procedury: zbierania wniosków do planu i opiniowania projektu planu.

Pierwsze dodatkowe konsultacje, stanowią kluczowe rozszerzenie tego, co przewiduje ustawa. Ich przedmiotem jest omówienie z zainteresowanymi mieszkańcami uwarunkowań i założeń do projektu planu, wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz zebranie ich sugestii dotyczących problematyki obszaru objętego planem. Na tym etapie nie ma jeszcze konkretnej propozycji projektu planu, nie ma w związku z tym presji gotowych rozwiązań przedstawianych przez ekspertów. Pozwala to zainteresowanym osobom wyrażać opinie bez skrępowania już podjętymi decyzjami. Istotą tych konsultacji jest więc aktywne włączenie mieszkańców w procedurę planu już na wstępnym etapie jego opracowywania.

Podczas drugich dodatkowych konsultacji społecznych przedstawiana jest wstępna koncepcja projektu planu, w celu zebrania opinii mieszkańców przed formalnym zwróceniem się o uzgodnienia i opinie do instytucji oraz jednostek organizacyjnych przewidzianych w procedurze ustawowej. Konkretnie rozwiązania planistyczne przedstawiane są na tle przeprowadzonych analiz środowiskowych i wstępnych rozmów z jednostkami typu: miejski konserwator zabytków, powiatowy inspektorat sanitarny, miejska komisja urbanistyczno-architektoniczna itp.

Dodatkowe konsultacje poprzedzające ważne „decyzyjne” etapy procedury planistycznej mają umożliwić wybór optymalnego wariantu rozwiązania projektowego, uwzględniającego możliwie najwięcej postulatów wszystkich zainteresowanych stron. Ponadto poprzez taką organizację konsultacji dochodzi do:

- konstruktywnego dialogu – wyrażenia opinii, aprobaty lub zgłaszania zastrzeżeń;
- pozyskania od mieszkańców dodatkowych informacji na temat sytuacji i problemów obszaru;
- poprawy jakości podejmowanych decyzji;
- zwiększenia uczestnictwa mieszkańców miasta w procesie podejmowania decyzji planistycznych;
- aktywizacji mieszkańców, rad osiedli i środowisk lokalnych w kwestii rozwoju przestrzennego;
- zmniejszenia kosztów społecznych podejmowanych decyzji;
- zwiększenia wiedzy mieszkańców o procesie inwestycyjnym i zasadach planowania;
- zwiększenia akceptacji i wiarygodności działań gminy i przyjaznego klimatu społecznego;
- rozpowszechniania idei konsultacji społecznych w innych dziedzinach życia społecznego.

Dla uczestników konsultacji społecznych na temat mpzp został przygotowany „Przewodnik po konsultacjach społecznych” i multimedialne prezentacje, które wyjaśniają podstawowe pojęcia dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz mogą być przewodnikiem po sieci procedur dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

3.1

Plan jako komponent procesu rewitalizacji

Na pozór wymogi dotyczące uspołecznienia procesu sporządzania miejscowego planu rewitalizacji są podobne do procedury przewidzianej dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ale sam fakt powiązania nowego instrumentu planistycznego, jakim jest mpr, z procesem rewitalizacyjnym prowadzonym na podstawie gminnego programu rewitalizacji zwiększa rolę partycypacji. Jest ona bowiem jedną z podstaw rewitalizacji, a włączenie interesariuszy w jej przebieg stanowi formalny obowiązek gmin, wynikający wprost z przepisów o rewitalizacji.

Po sporządzeniu projektu planu przepisy dotyczące planowania przestrzennego przewidują wyłożenie go do publicznego wglądu (art. 17 pkt 9 uPZP). Pod tym względem pomiędzy mpzp a mpr formalnie brak jest różnic. Jednak w przypadku mpr wyłożeniu i dyskusji podlega także

koncepcja urbanistyczna uwidoczniona w fotorealistycznej postaci, czy wręcz w interaktywnym modelu umożliwiającym zmianę punktu obserwacji w przestrzeni. Taka forma musi zawierać więcej szczegółowych rozwiązań, co daje podstawę do dyskusowania na ich temat w ramach publicznego wyłożenia. W związku z tym debata ta może być bardziej złożona, wielowątkowa i trudniejsza do przeprowadzenia. Należy jednak pamiętać, że w przypadku mpr proces planistyczny powinien być swoistą kontynuacją wcześniejszej dyskusji nad gpr, w ramach uspołecznienia procesu rewitalizacji. Trudno jest jednoznacznie stwierdzić, które zagadnienia wynikają z gpr, a które z mpr – dzięki mpr stają się one wyraźniej „widoczne”, ale w zasadzie powinno się o nich było dyskutować już wcześniej, stąd proces wyłożenia nie powinien nieść specjalnego ryzyka. Idea sporządzania mpr wzięła się bowiem z potrzeb konkretyzacji wybranych ustaleń procesu rewitalizacji.

Debata nad szczegółami jest trudniejsza, wzmaga też zainteresowanie interesariuszy, co jest wymogiem procesu rewitalizacji. Nie można wyłącznie liczyć na to, że interesariusze sami zainteresują się problemami rewitalizacji w wyniku informacji zamieszczonych na stronie internetowej gminy czy w innych mediach. Rewitalizacja wymaga od gminy znacząco większej aktywności na tym polu. Warto więc rozszerzenie udziału interesariuszy w odniesieniu do mpr traktować jako część procesu rewitalizacji. Poszerzona debata może zapewnić większe poparcie i zaangażowanie społeczne w proces rewitalizacji. Wyższa szczegółowość koncepcji będącej częścią mpr może jednak powodować więcej wątpliwości co do podjętych decyzji planistycznych, a także do ich kwestionowania. Można postawić pytanie: czy to się „opłaca”? Jeśli naprawdę chcemy zaangażować mieszkańców w proces rewitalizacji, odpowiedź musi brzmieć – tak. Ale jeśli formuła partycypacyjna prowadzonej rewitalizacji przewiduje jedynie ograniczony zakres lub brak współpracy inwestycyjnej z podmiotami prywatnymi, to może mieć ona charakter w dużej mierze fasadowy, sprowadzając się jedynie do formalnych, wymaganych ustawą konsultacji. Wkładanie wysiłku w przygotowanie mpr i dyskusowanie jego złożonych ustaleń może być w takim przypadku nieracjonalne.

Jeśli zdecydowaliśmy się jednak na wykorzystanie instrumentu miejscowego planu rewitalizacji, to bez rozszerzonej formuły partycypacyjnej jego zastosowanie nie może zakończyć się powodzeniem, chyba że dotyczy on na przykład terenów przemysłowych przeznaczonych na inwestycje specjalistyczne, gdzie konsultacje nie będą miały takiego znaczenia. W takim wypadku podstawą rozstrzygnięć są najczęściej uwarunkowania formalno-prawne i polityka w zakresie strategicznych celów rozwojowych gminy, a nie rozwiązania szczegółowe w zakresie kształtowania przestrzeni. Mieszkańcy i inne podmioty zaangażowane w proces planowania partycypacyjnego zwykle bez przeszkód zgadzają się co do ogólnych kierunków przekształceń przestrzennych, a dopiero rozwiązania szczegółowe ujawniają wiele sprzeczności interesów, rodząc konflikty, często trudne do rozwiązania. Im więcej szczegółów tym więcej możliwości i pól konfliktu, a przecież miejscowy plan rewitalizacji jest instrumentem planistycznym, zawierającym znacznie więcej szczegółowych ustaleń, niż instrumenty tradycyjne. Jeśli więc jego ustalenia nie wynikają z debaty publicznej, integracji interesów, czy niezbędnych kompromisów, będą oprotestowane.

Duża liczba protestów, przeplatanie się konfliktów, spowodowany tym najczęściej spadek zaufania do lokalnej władzy i utrata możliwości porozumienia, mogą zdecydować o fiasku całego procesu i niemożności dokończenia prac nad planem.

Należy więc umiejętnie wykorzystać fakt, że miejscowy plan rewitalizacji co do zasady wiąże się z gminnym programem rewitalizacji i procesem jego wdrażania. Proces ten jest, a w każdym razie powinien być, uspołeczniony w znacznie szerszym zakresie niż w przypadku tradycyjnej formuły uspołecznienia stosowana w planowaniu przestrzennym. Umożliwia to podjęcie debaty publicznej i włączenie interesariuszy w proces decydowania o szczegółowych rozwiązaniach organizacyjnych i przestrzennych rewitalizacji, zanim przystąpi się do procesu sporządzania miejscowego planu rewitalizacji. Nawet więcej – od wyniku tej debaty może zależeć decyzja, czy tę nową formułę planistyczną zastosować, czy nie.

3.2

Włączenie interesariuszy jako czynnik sukcesu

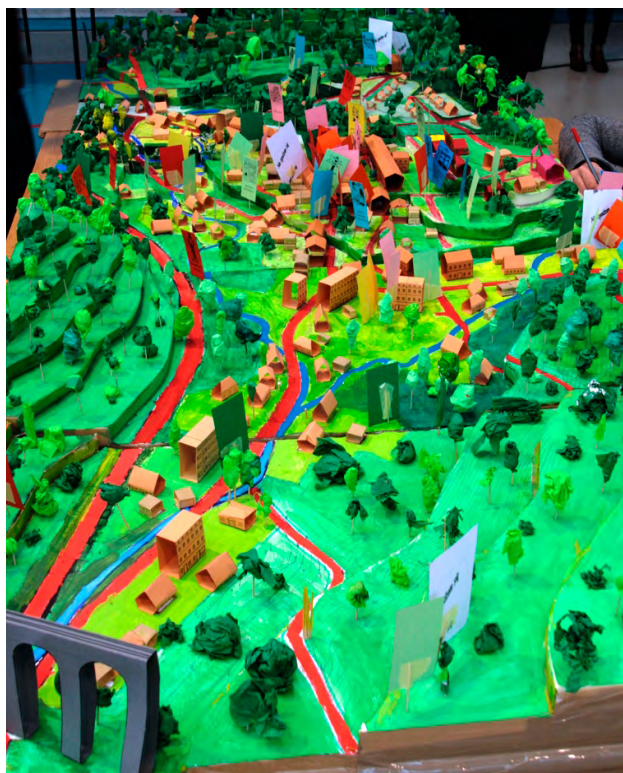
Uspołecznienie procesu planowania, czy w ogóle decydowania o przyszłości zamieszkiwanego obszaru, jest swoistym wymogiem cywilizacyjnym, kolejnym krokiem w rozwoju społeczeństwa demokratycznego. Współczesna technologia umożliwia bezpośrednie decydowanie (wyrażanie opinii) obywateli w ważnych sprawach, więc w wielu sytuacjach zdanie się na głos wybranych na kilkuletnią kadencję swoich przedstawicieli już im nie wystarcza. Coraz częściej chcą oni decydować bezpośrednio, a nie poprzez delegatów. Te nowe możliwości sprawiły, że partycypacja społeczna stała się czymś ważnym i powszechnym. Mówi się nawet, iż stanowi nowy paradygmat polityki rozwoju czy polityki przestrzennej. U jej źródeł leżały kryteria ekonomicznej racjonalności gospodarowania zasobami przestrzeni i lokalizacji inwestycji. Jednak okazało się, że to nie wystarcza – nadszedł więc okres dominacji kryteriów środowiskowych, by uniknąć szkód wynikających z dominacji kryterium zysku. Obecnie, jak się wydaje, nadszedł czas refleksji nad tym, komu ma służyć wysiłek związany z zagospodarowywaniem przestrzeni, stąd nowe wyzwania i praktyki związane z bezpośrednim włączeniem społeczności w decydowanie w tych kwestiach. Jest to zjawisko w naszych warunkach względnie nowe, zatem partycypacja społeczna często wykracza ponad utarte zwyczaje i regulacje. Tym niemniej należy się z nim zmierzyć, aby uniknąć konfliktów, niepotrzebnych rozczarowań, zbędnego trudu oraz braku społecznej akceptacji dla proponowanych idei i prowadzonych działań.

Należy również zaznaczyć, że w polskiej praktyce planistycznej proces uspołecznienia ma długą tradycję i był stosowany także w czasach, kiedy debaty publiczne nie były powszechnym zwyczajem – proces uspołecznienia był wymogiem ustawowym, choć oczywiście system prawny

nie gwarantował ochrony indywidualnego interesu w takim stopniu, jak obecnie. Niemniej można powiedzieć, iż debaty nad planami zagospodarowania przestrzennego są mocno osadzone w polskiej tradycji. Ale ich cechą było to, że sprowadzały się wyłącznie do konsultacji, to znaczy, iż pod dyskusję poddawane były rozwiązania zaproponowane przez ekspertów. To w dzisiejszych czasach zdecydowanie nie wystarcza, co szczególnie jest widoczne w przypadku procesów rewitalizacji. Tutaj zaangażowanie interesariuszy wymagane jest od samego początku pracy nad programem rewitalizacji. Ale także w planowaniu przestrzennym nie związanym z rewitalizacją gminy często wykraczają poza obowiązkowy zakres konsultacji czy wyłożenia przewidziany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Świadczą o tym praktyki konsultacji dokumentów planistycznych już na etapie ich założeń – dopiero na podstawie wyników tych konsultacji projektanci przystępują do ich opracowywania. To znacząco upraszcza i czyni bardziej przyjaznym proces późniejszego wyłożenia przygotowanych przez nich rozwiązań – są one bowiem już znane lokalnej społeczności. Ten sposób uspołecznienia procesu planistycznego ma jednak pewne ograniczenia i nie we wszystkich przypadkach zasadne jest jego stosowanie.

Trochę inna sytuacja jest w przypadku programów rewitalizacji, gdzie włączenie interesariuszy wymagane przepisami ustawy jest kluczowym warunkiem trwałości procesu. Zatem gminy podejmujące proces rewitalizacji z konieczności muszą zająć się też kwestiami partycypacji. Przykłady może dostarczyć Wałbrzych – miasto, które jako jedno z pierwszych w Polsce w tak dużym zakresie podjęło proces rewitalizacji. W związku z tym wypracowało sposoby włączenia różnych grup społecznych w proces współdecydowania o zmianach przestrzenno-funkcjonalnych na obszarze rewitalizacji.

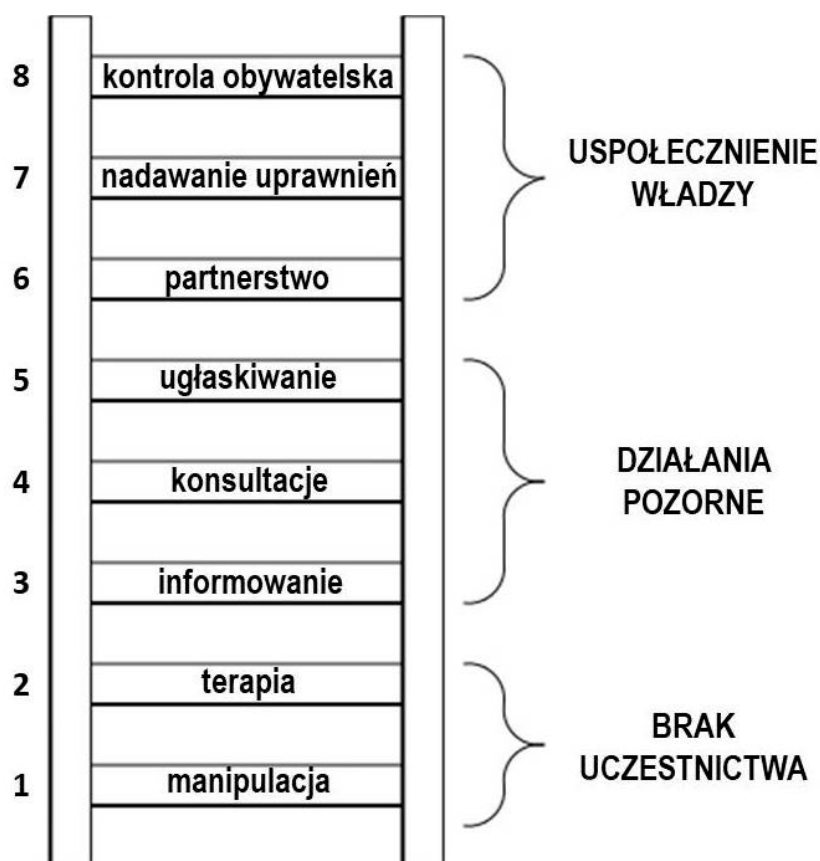




Rysunek 8 Lewin Kłodzki - przykład użycia makiety w debacie z mieszkańcami. Źródło: archiwum Towarzystwa Urbanistów Polskich oddział Wrocław

Partycypacja społeczna może przebiegać w różnym stopniu zaawansowania lub intensywności. W 1969 roku Sherry Arnstein zaproponowała słynny model „drabiny partycypacji społecznej”, gdzie na wyższych szczeblach proces partycypacji jest oparty na współodpowiedzialności za zgłaszane pomysły i ich wdrażanie. Na szczeblu zaawansowanym proces partycypacyjny powinien być stabilny i długofalowy aż po fazę eksploatacji zaplanowanych wspólnie działań. Planowanie wynika wówczas nie z instrumentalnej racjonalności, tak zwanych obiektywnych przesłanek i określonych z góry celów, ale na racjonalności komunikatywnej, w której cele ustanawiane są w procesie dialogu między władzą, ekspertami i podmiotami planowania³. W Polsce szczegółowe wymogi dotyczące udziału mieszkańców w wybranych procesach przemian przestrzennych określiła ustawa o rewitalizacji. Według jej zapisów partycypacja społeczna obejmuje przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji, a obowiązkowy proces konsultacji ma integrować interesariuszy, pomóc uwzględnić ich oczekiwania oraz zwiększać zaangażowanie w proces rewitalizacji.

³ Belof M., Borsa M., »Planning for Real« po drabinie partycypacji społecznej, w: „Przegląd Urbanistyczny” t. IX, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa 2015.



Rysunek 9 Sherry Arnstein - „drabina partycypacji społecznej” (1969) oprac. autor

Ustawa o rewitalizacji zawiera osobny rozdział zatytułowany: „Partycypacja społeczna”, ale jego zawartość ogranicza się raczej do niższych szczebli drabiny partycypacyjnej – informacji i konsultacji. Podstawową formą konsultacji społecznych określoną w tej ustawie jest zbieranie uwag w postaci papierowej lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Dodatkowo muszą być wykorzystane dwie z następujących form: spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjny, ankiety, wywiady, wykorzystanie grup przedstawicielskich lub zbieranie uwag ustnych. Ustawa nakazuje podjęcie minimalnego zakresu działań partycypacyjnych, natomiast dobre praktyki mówią, że ich dobór powinien od początku budować zaangażowanie mieszkańców i włączać ich coraz głębiej w proces rewitalizacji. Podtrzymując ciągłość partycypacji należy konsekwentnie rozwijać grupę interesariuszy, począwszy od grupy inicjatywnej. Działania aktywizujące społeczność należy zacząć nie od konsultowania gotowych rozwiązań, a od otwartej dyskusji na temat potrzeb i ograniczeń. Dzięki temu można uniknąć częstych w debatach publicznych roszczeń i krytyki, rozbudzając pozytywne zaangażowanie. Czując swą potencjalną sprawczość, interesariusze łatwo przechodzą od sprzeciwu do partnerstwa.

3.3

Szczególne warunki związane z COVID-19

Metody komunikacji ze społecznością lokalną uległy istotnym zmianom w związku z epidemią COVID-19.

I tu również inwencja gmin wykorzystująca upowszechnienie technologii zdalnego komunikowania przyniosła nowe rozwiązania. Wiele z nich nie było przewidzianych wcześniej w przepisach, ale dopuszczono je warunkowo w związku z pandemią. Zmodyfikowano więc formy składania wniosków do planu oraz tryb ich procedowania, co miało swoje dobre i złe strony. Wprawdzie otwarta bezpośrednia debata ze swobodną wymianą poglądów musiały zostać ograniczone, ale praca w internecie umożliwiła łatwiejszy dostęp do specyficznych form dyskusji, a więc zwiększyła liczbę potencjalnie zaangażowanych uczestników.

Ustawa z dnia 19 czerwca 2020 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19, zwana Tarczą 4 [uCOV2], wprowadziła również zmiany w zasadach procedowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ramach tych zmian ustawodawca między innymi dopuścił możliwość organizacji dyskusji publicznych w trybie zdalnym. Gminy zaczęły poszukiwać nowych zasad prowadzenia konsultacji społecznych mpzp oraz sposobów organizacji ich wyłożeń do publicznego wglądu. Kluczowa stała się rola gminnych stron internetowych, gdzie publikowane mogły być materiały informacyjne i wyznaczone terminy zbierania wniosków do projektu planu. W gminach, które stosują rozszerzoną formułę partycypacyjną, podejmuje się też udane próby organizacji spotkań informacyjnych w trybie zdalnym na platformach cyfrowych. Materiały potrzebne do udziału w spotkaniu zdalnym są publikowane z odpowiednim wyprzedzeniem na stronie internetowej gminy i w mediach społecznościowych. W spotkaniu zdalnym można wziąć udział korzystając z opublikowanego linku internetowego dyskusji lub przez zalogowanie się na platformie za pomocą identyfikatora i hasła, również wcześniej opublikowanych.

Zmiany dotyczą też zasad organizacji wyłożeń projektów i dyskusji publicznych. Podobnie jak w przypadku spotkań informacyjnych, dyskusje publiczne dotyczące projektów mpzp są często organizowane w trybie zdalnym. Dyskusja publiczna w tym trybie powinna rozpoczynać się informacją o zasadach jej prowadzenia, przekazanych przez moderatora, potem powinna nastąpić prezentacja projektu planu, a w końcowej części – zadawanie pytań i dyskusja. Dyskusje publiczne organizowane zdalnie mogą być nagrywane, co sprzyja sprawnemu jej przebiegowi i dokumentacji. Należy jednak poinformować uczestników, że mają prawo sprzeciwić się nagrywaniu wizerunku i głosu. W takim przypadku powinni wyłączyć kamerę i mikrofon, a wziąć udział w równoczesnej

dyskusji na czacie. Nagrania z dyskusji powinny być usuwane niezwłocznie po sporządzeniu protokołu.

W przypadku braku możliwości udziału w dyskusji w trybie zdalnym, zapewnia się możliwość konsultacji z zespołem projektowym w ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ze względu na pandemię COVID-19 niezbędne jest zachowanie zasad reżimu sanitarnego. Wnioski, opinie, czy uwagi do projektów planów należy składać pisemnie z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy, adresu zamieszkania albo siedziby, oznaczenia nieruchomości, której wniosek, opinia czy uwaga dotyczą. Można je składać drogą pocztową, mailową lub ewentualnie złożyć osobiście w urzędzie lub jednostce projektowej⁴.

W przypadku użycia formuły miejscowego planu rewitalizacji działania związane z rewitalizacją i zaangażowaniem interesariuszy integralnie łączą się z uspołecznieniem procesu planistycznego. Wskazuje się na konkretne przejawy zaangażowania gminy w debatę publiczną, której celem jest zdecydowanie o zastosowaniu formuły miejscowego planu rewitalizacji, przygotowanie jego zasadniczych ustaleń oraz określenie obszaru obowiązywania, a w dalszym przebiegu – zastosowania klasycznych form uspołecznienia procesu planistycznego, zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Kaliszu konsultacje społeczne miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze odbyły się w dwóch etapach w 2019 i w 2021 roku. Dodatkowo zostały uzupełnione działaniami z zakresu prototypowania w 2020 r.

Pierwszy etap służył zebraniu uwag, wniosków i opinii służących opracowaniu projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze. Konsultacje prowadzono w dniach od 8 lipca do 19 listopada 2019 roku na podstawie uchwały nr XXV/331/2012 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 28 czerwca 2012 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Kalisza oraz Zarządzenia nr 332/2019 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 27 czerwca 2019 roku w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących opracowania projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze z późniejszymi zmianami. Zastosowano następujące formy konsultacji:

⁴ przepisy dotyczące profilaktyki i przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19 bardzo często się zmieniają; aby znać aktualne reżimy dotyczące tych procedur należy śledzić częste ich aktualizacje; na stronie 4 podane są odnośniki do głównych, aktualnych w chwili wydania, regulacji w tych kwestiach

Forma konsultacji	Skuteczność
zbieranie wniosków do planu poprzez geoankietę	10 odpowiedzi
otwarte spotkanie informacyjne z interesariuszami	15 osób
spacer badawczy po obszarze objętym zakresem opracowania projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze	9 osób
otwarte spotkanie podsumowujące część diagnostyczną	15 osób
warsztat projektowy z wykorzystaniem map oraz makiety	15 osób
spotkanie podsumowujące przeprowadzone konsultacje	15 osób

Źródło: https://rewitalizacjakalisz.pl/?page_id=4562 [dostęp: 18.01.2022]

Kalisz
Dopisz swoją historię

Konsultacje społeczne
Jabłkowskiego-Podgórze

Jak ma się zmienić obszar Jabłkowskiego-Podgórze?

Przyjdź na otwarte spotkanie informacyjne
we wtorek, 16 lipca o godzina 17:00
Kościół Chrześcijan Baptystów przy ul. Podgórze 1

Porozmawiamy o tym co ma się zmienić:

- gdzie mają powstać tereny zieleni?
- gdzie ma powstać plac zabaw?
- które miejsca na tym obszarze są ważne?

**Miejscowy plan rewitalizacji to dokument, który
wpłynie na rozwój Twojej okolicy.**

Więcej: www.rewitalizacjakalisz.pl t.: 62 765 43 68

Fundusze Europejskie
Wiedza Edukacja Rozwój

Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Europejski Fundusz Społeczny

Rysunek 10 Ulotka – zaproszenie aktywizujące interesariuszy.

Źródło: https://www.rewitalizacjakalisz.pl/wp-content/uploads/2020/01/Spotkanie-podsumowuj%C4%85ce-2019_11_19.pdf

Większość spotkań odbyła się w budynku kościoła Chrześcijan Baptystów przy ul. Podgórze 1, ostatnie spotkanie w cyklu zorganizowano w Domu Sąsiedzkim przy ul. Podgórze 2-4. Wszystkie

działania były zlokalizowane na obszarze objętym planem. Zadbano o jak najlepsze poinformowanie potencjalnie zainteresowanych o planowanych w ramach konsultacji działaniach. Odrębnie o każdym wydarzeniu informowano przy wykorzystaniu różnych kanałów informacyjnych:

- rozwieszano plakaty informacyjne na poszczególnych nieruchomościach;
- umieszczano informację dotyczącą spotkania na stronach internetowych: www.kalisz.pl, oraz na portalu społecznościowym Facebook;
- przesyłano informację dotyczącą spotkania do lokalnych mediów.



Szanowni Państwo w naszym odczuciu ul. Podgorze jest słabo oświetlona, łącznik przy ul. Gołębiej także. Wieczorami od kilku lat strach wyjść po 21 ponieważ grupki młodszych i starszych osób siedzą i piją piwo. Zwracamy się także z prośbą o rozważenie założenia monitoringu na Jabłkowskiego Podgorze 😊 Przy sklepie na końcu ulicy Podgorze często dochodzi do bójek , brak pieszych patroli powoduje brak zaprowadzenia porządku

Rysunek 11 Przykład użycia geoankiety, jako formuły składania wniosków do planu oraz wskazywania przez respondentów obszarów, gdzie powinny zostać wprowadzone zmiany.

Źródło: <https://www.rewitalizacja.kalisz.pl/wp-content/uploads/2019/11/Geoankieta-raport.pdf>

[dostęp: 18.01.2022]

Wartą rekomendacji metodą w przypadku I etapu konsultacji społecznych miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgorze była geoankieta. Aby zwiększyć dostępność tego narzędzia dla mieszkańców opublikowano specjalnie opracowaną na potrzeby konsultacji „Instrukcję wypełniania geoankiety” udostępnioną w ramach konsultacji społecznych dotyczących opracowania projektu miejscowego planu rewitalizacji. Z ankiety można było dwójako skorzystać poprzez moduł składania wniosków do planu (złożono trzy wnioski) i moduł wskazywania obszarów, gdzie powinny zostać wprowadzone zmiany. Największym powodzeniem cieszył się drugi moduł, za pomocą którego wskazano cztery obszary, gdzie powinny powstać tereny zieleni, dwa obszary, które wymagają zmian, oraz jeden obszar nowej zabudowy. Na załączonej ilustracji przedstawiono przykładowy pojedynczy wpis.

Wyniki geoankiety przekazano projektantom w formie zaleceń projektowych – doinwestowanie infrastrukturalne przestrzeni publicznych (wskazano m.in. brak oświetlenia, brak koszy na odpadki, brak monitoringu) i zagospodarowanie większej części obszaru opracowania z przeznaczeniem na ogólnodostępną zielen publiczną. Na ten cel wskazano przykładowe tereny: działka przy ul. Gołębiej, ul. Ogrodowa, dwukrotnie wskazano podwórza kamienic przy ul. Jabłkowskiego i ul. Podgórze.

Opracowano także szczegółowy raport obejmujący wnioski z całości I etapu konsultacji, który stanowił istotny wkład dla zespołu projektowego pod kątem oczekiwań mieszkańców i innych użytkowników przestrzeni objętej mpr.

W 2020 roku konsultacji społecznych nie prowadzono. Zdecydowano się natomiast – w okresie letnim ze względu na ograniczenie obostrzeń epidemicznych – na dodatkową formę dialogu z mieszkańcami – prototypowanie zagospodarowania przestrzeni. Postanowiono przekształcić jedną z działek przy ul. Podgórze na skwer. Mieszkańcy wielokrotnie wskazywali na potrzebę zwiększenia ilości zieleni na obszarze. Takie postulaty były również przekazywane koordynatorkom Domu Sąsiedzkiego, działającego przy ul. Podgórze 2-4. Było to też zgodne z projektem planu, który przewidywał w tym miejscu teren zieleni urządzonej. W ramach przygotowań do prototypowania pracownicy urzędu miasta w Kaliszu przeprowadzili rozmowy z mieszkańcami i użytkownikami tego obszaru, pytając ich jak skwer powinien zostać zagospodarowany. Informacje o utworzeniu ogrodu opublikowano w lokalnych mediach i na profilach Facebook, gdzie zbierano opinie o nowym zagospodarowaniu przestrzeni. W zbieranie opinii zaangażowano również koordynatorki Domu Sąsiedzkiego.

Podczas jednego ze spotkań, w ramach Parking Day w Domu Sąsiedzkim, zaproponowano stworzenie ogrodu deszczowego, który będzie pełnił funkcję edukacyjną i promocyjną dla tego typu rozwiązań w innych miejscach w Kaliszu. Mieszkańcy pozytywnie odnieśli się do projektowanych zmian, zwłaszcza że były szeroko ogłaszane i dyskutowane na profilach facebookowych, w radiu i lokalnych mediach. Prototypowanie było ważnym elementem dyskusji o obszarze objętym planem w czasie, kiedy z uwagi na pandemię COVID-19 nie prowadzono zbyt wielu działań partycypacyjnych.

Działania Kalisza pokazały, że z zachowaniem reżimu sanitarnego można skutecznie prowadzić dialog z mieszkańcami.

Drugi etap konsultacji społecznych dotyczył projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Przewidziano w nim różnorodne formy konsultacji, które pokazano poniżej. W promowaniu spotkań korzystano z kanałów informacyjnych wypracowanych w czasie I etapu konsultacji.

Forma konsultacji	Skuteczność
<ul style="list-style-type: none"> wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta Kalisza przy Głównym Rynku (Biuro Rewitalizacji) w godz. 8–15 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznych Urzędu Miasta Kalisza (www.bip.kalisz.pl) w zakładce Zagospodarowanie przestrzenne – projekty studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w zakładce Konsultacje społeczne 	3 wnioski, zawierające 25 szczegółowych uwag
<ul style="list-style-type: none"> zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko 	
<ul style="list-style-type: none"> zbieranie uwag do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ankietę on-line 	65 odpowiedzi
<ul style="list-style-type: none"> otwarte spotkanie z interesariuszami, w ramach którego przeprowadzono dyskusję publiczną 	19 osób
<ul style="list-style-type: none"> spacer badawczy po obszarze objętym zakresem opracowania projektu miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze 	10 osób

Źródło: https://rewitalizacjakalisz.pl/?page_id=4562 [dostęp: 18.01.2022]

Chociaż przykład mpr w Kaliszu jest dotychczas unikalny w Polsce (pierwszy uchwalony mpr), niektóre elementy przedstawionego procesu konsultacji mogą służyć jako wskazówka dla innych samorządów. Szczególnie wartościowym narzędziem jest zastosowana w tym przykładzie geoankieta, zwłaszcza w dobie obostrzeń epidemicznych. Warto rozważyć, jako wsparcie plac planistycznych, jest prototypowanie, szczególnie w odniesieniu do terenów zieleni, na przykład błękitno-zielonej infrastruktury czy parków kieszonek. Niezależnie od tych doświadczeń

samorządy rozwijają techniki i sposoby konsultacji społecznych w warunkach pandemii, co przekłada się na znaczący postęp metodologiczny w tej dziedzinie. Społeczeństwo przywykło do zdalnej formuły rozmowy i coraz szersze kręgi osób, także starszych, umieją się nią posługiwać. Z wielu względów jest to łatwiejsze, zwłaszcza w aspekcie organizacyjnym – zarówno dla inicjatorów, jak i uczestników.

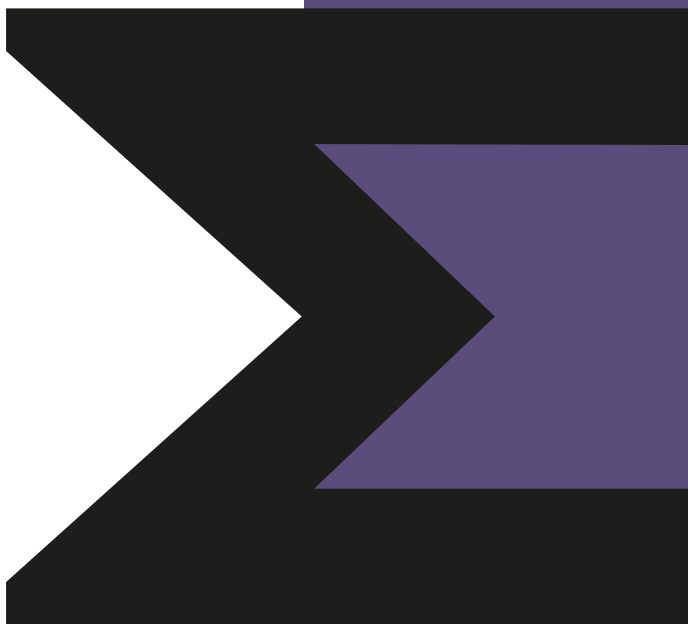
Ze strony tych ostatnich nie wymaga bowiem poświęcenia zbyt wiele czasu i jest łatwiejsze do pogodzenia z innymi aktywnościami czy obowiązkami. Mankamentem zdalnych form uczestnictwa są jednak ograniczone możliwości wzajemnych interakcji między uczestnikami, ograniczone możliwości nawiązywania nowych kontaktów i praktyczna niemożność budowania poczucia więzi wewnątrz grupy. Utrudnia to rozbudzanie poczucia identyfikacji z omawianymi problemami i faktycznego włączenia się w procesy przemian, na przykład w postaci realizacji własnych projektów. Dominuje bierne uczestnictwo, co ogranicza długofalowe efekty takich debat, sprowadzając spotkanie do dyskusji lub, rzadziej, do rozwiązania bieżącego zadania.

Należy mieć nadzieję, że metody bardziej aktywnego uczestnictwa w debatach zdalnych będą się rozwijały. Na razie dominuje w nich indywidualizm kontaktów, ograniczony do relacji z prowadzącym debatę oraz atomizacja i alienacja poszczególnych uczestników. W sieci trudno jeszcze o budowanie tożsamości grupy. Jednak od strony technicznej coraz więcej jest możliwe, brakuje natomiast wzorców i technik bardziej wielostronnego zaangażowania uczestników.





4



ROZDZIAŁ 4

ZAKRES MIEJSCOWEGO
PLANU REWITALIZACJI

Zakres miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika wprost z obowiązujących przepisów. Upoważniają one gminę do stanowienia prawa miejscowego w ściśle określonych ramach, poza które nie może ona wychodzić – nie może sobie bowiem usurpować większych uprawnień, niż wynikające z ustaw. Szczegółowo zakres planu określa art. 15 uPZP, a dla mpr dodatkowo jej art. 37g, który dla tego specyficznego instrumentu rozszerza zakres regulacji. Uzupełniają je zapisy: rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [rMPZP] oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 roku w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji [rMPR]. Przepisy powyższe ściśle się zająbiają, a często odsyłają do innych regulacji, w związku z czym ich zrozumienie przez osoby nie zajmujące się zawodowo planowaniem przestrzennym bywa utrudnione. Dlatego na końcu tej książki, jako załącznik, umieściliśmy szczegółową analizę art. 15 i art. 37g uPZP, uzupełniając omówienie ich ustaleń odniesieniami do dodatkowych powiązanych przepisów.

W tym rozdziale wskażemy natomiast poszerzone możliwości regulacji, jakie niesie ze sobą mpr, których nie daje tradycyjny plan miejscowy. Dotyczą one kształtowania przestrzeni publicznych, w tym ulic, uzupełniania funkcjonalnego struktur miejskich oraz formułowania zakazów i ograniczeń dotyczących handlu i usług.

4.1

Ulice i przestrzenie publiczne

Instrument miejscowego planu rewitalizacji otwiera też bardzo ważne, choć na pierwszy rzut oka słabo dostrzegalne możliwości w zakresie kształtowania przestrzeni ulic. Wydawać by się mogło, że planowanie przestrzenne, które odwołuje się w swej zasadniczej misji do pojęcia „kształtowania struktury przestrzennej”, posiada instrumenty wpływu na kształt dwóch podstawowych składowych tej struktury, czyli węzłów funkcjonalnych i powiązań pomiędzy nimi. To podstawowa definicja pojęcia „struktura” we wszystkich dziedzinach wiedzy: rozmieszczenie elementów składowych i zespół wzajemnych powiązań między nimi. W przypadku struktur śródmiejskich powiązania pomiędzy węzłami funkcjonalnymi realizowane są głównie w przestrzeni tradycyjnych ulic. Oczywiście studia i plany zagospodarowania przestrzennego mają zasadniczy wpływ na przebieg tych ulic, choć akurat w historycznych częściach miast ten wpływ jest niewielki, bo ulice już istnieją i w dodatku często są objęte ochroną konserwatorską. Instrumenty planistyczne mają niewielki wpływ na to, jak linearna przestrzeń tych ulic jest urządzona. Jeśli przyjrzymy się zapisom planów, w kwestii ulic odnoszą się one do ich kategorii, ewentualnie szerokości poszczególnych elementów oraz przebiegu linii zabudowy – rzadko w formule linii obowiązującej,

a raczej w formule linii nieprzekraczalnej. O pozostałych elementach urządzenia ulicy i organizacji jej funkcjonowania decydują władze odpowiedzialne za eksploatację dróg. Czasem gminy mają ograniczony wpływ na decyzje tych władz.



Rysunek 12 Rzeszów – uwieczniona w naturalnej pozie i miejscu postać kultowego muzyka Tadeusza Nalepy, na głównym deptaku miejskim którejdy chodził, podkreślająca bez zbędnego patosu dziedzictwo kulturowe miasta. *Źródło: fotografia autora.*

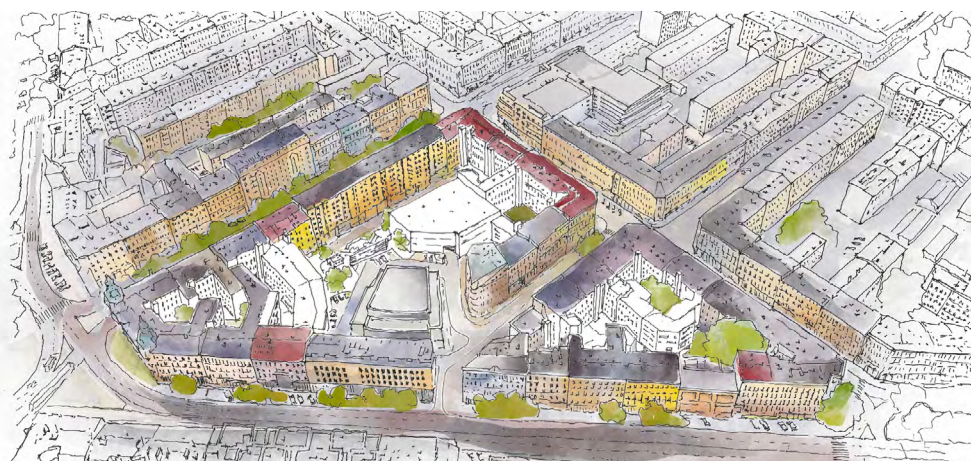
Czy to w czymś przeszkadza? Na ogół nie, ale... weźmy przykład przestrzeni śródmiejskiej ukształtowanej historycznie, gdzie ulice były wyznaczane w zupełnie innych warunkach organizacji przestrzeni i jej technicznego wyposażenia, włączając w to diametralnie inne środki transportu. Powszechne stosowanie samochodu i wzrost natężenia ruchu, związany z powiększaniem się struktur osadniczych, w sposobie zagospodarowania przestrzeni ulic przyniósł dominację jezdni i parkingów. Wraz ze wzrostem potrzeb w tym zakresie stopniowo eliminowane były pozostałe składowe tych przestrzeni, jak drzewa i pasma zieleni. Dzisiejsze tendencje kształtowania przestrzeni śródmiejskiej starają się odwrócić ten proces, ograniczając ruch pojazdów, a także przywracając zieleni śródmiejską. Kierują się w tym względzie ideą ciągłości pasm zieleni w strukturze miejskiej. Jak zrealizować te idee, gdy nie ma się wpływu na to, jak zagospodarowana jest przestrzeń ulic? Jak zrealizować ambitne wymogi dostępności do terenów zieleni dla wszystkich mieszkańców, w myśl zasad projektowania uniwersalnego, w izochronie dojścia pieszego, czyli poniżej 300 m, gdy publiczny park lub skwer znajduje się znacznie dalej? Otóż z pomocą przychodzi tu instrument miejscowego planu rewitalizacji, który przywraca władzom gmin prawo do bezpośredniego decydowania o sposobie zagospodarowania ulic, szerokości i przebiegu pasów drogowych, sposobu zadrzewienia i zazielenienia, a także organizacji ruchu.

Nowe rozwiązania legislacyjne związane z mpr pogłębiły dopuszczalny zakres ingerencji władz lokalnych w proces urządzania i organizacji przestrzeni publicznej, co zawarte jest art. 37g ust. 2 pkt 3 UPZP. Wydaje się to stwarzać możliwości na realne wzmocnienie obecności zieleni, zwłaszcza na obszarach śródmiejskich. Utworzenie nowych parków, ogródków, alei, skwerów i innych form użytkowych oraz dekoracyjnych, a także wprowadzenie zieleni wzdłuż ulic miejskich, wykorzystanie jej jako tworzywa kompozycji i struktury układów przestrzennych, może skutkować nie tylko poprawą właściwości klimatycznych miasta, na przykład przeciwdziałając wyspom ciepła oraz zanieczyszczeniom czy ograniczając hałas, ale także wzrostem estetyki przestrzeni publicznej oraz wzmocnieniem jej społecznej roli. Tereny zieleni miejskiej pełnią bowiem nie tylko funkcje ekosystemowe, estetyczne lub techniczne, ale w dużej mierze kształtują postawę mieszkańców wobec miejsca zamieszkania. Dobrze zaprojektowana zieleń może pogłębiać poczucie przynależności, swojskości, może także łagodzić napięcia emocjonalne i wpływać na poprawę jakości życia. Zieleń może stanowić również ważny element organizacji ruchu, zwłaszcza w zakresie jego uspokojenia za pomocą rozwiązań sposobu prowadzenia jezdni, a nie tylko progów zwalniających. Umożliwia wdrożenie idei znanej z woonerfów, gdzie komunikacja kołowa stanowi tylko uzupełnienie ulicy, rozumianej, jako przestrzeń społeczna. Należy jednak mieć na uwadze ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących sytuowania drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W myśl rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, którym powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (par. 52 ust. 1) dopuszczalna jest wprawdzie obecność pasa zieleni w obrębie pasa drogowego, jeżeli pełni funkcje estetyczne lub związane z ochroną środowiska, jednak paragraf 53 stanowi, że szerokość pasa zieleni, zapewniająca wystarczające warunki jej vegetacji i pielęgnacji powinna wynosić co najmniej 3,0 m, jeżeli jest to rząd drzew, żywopłot lub pasmo krzewów. Jednocześnie w punkcie 3 wspomnianego paragrafu określono minimalną odległość pnia drzewa od krawędzi jezdni na 3,0 m, jednak pozwalając na zmniejszenie tej wartości przy rozbudowie i przebudowie drogi. Założenie, że pas zieleni, w którym planowane są nasadzenia drzew, winien mieć szerokość minimum 3 m, wydaje się racjonalne w sytuacji wprowadzania gatunków drzew o dużych rozmiarach z rozbudowanymi systemami korzeniowymi, w przypadku gatunków średnich i małych, jakie przeważają przy miejskich ulicach, wymóg ten może jednak prowadzić do ograniczania ich nasadzeń przy nowo projektowanych ulicach. Usprawnienia systemu komunikacyjnego, a zwłaszcza udrażnianie wewnątrz kwartałów, wymaga często wprowadzenia dodatkowych układów drogowych, w obrębie których zieleń wydaje się być elementem niezbędnym.

Ważnym czynnikiem poprawy jakości przestrzeni publicznej, w tym ograniczenia uciążliwości wynikających z obecności transportu, jest także wprowadzona w przepisach dotyczących mpr możliwość zdefiniowania szczegółowych ustaleń dotyczących koncepcji organizacji ruchu drogowego. Regulacje te mogą dotyczyć zasad ruchu, jak i samych przekrojów ulic. W zakresie wprowadzenia organizacji ruchu art. 37g ust. 5 uPZP odsyła do ustawy Prawo o ruchu drogowym, wskazując jednocześnie, że ustalenia koncepcji urbanistycznej zaczynają obowiązywać po wprowadzeniu przez stosowny organ odpowiedzialny za zarządzanie ruchem nowej organizacji

ruchu. Oznacza to, iż plan rewitalizacji określa samą koncepcję, a za jej ustalenie i wprowadzenie odpowiada zarządca ruchu. Zapis ten nie powoduje naruszenia kompetencji zarządzającego ruchem organu. Możliwość opracowania spójnej koncepcji organizacji ruchu drogowego jest realną szansą na wdrożenie rozwiązań systemowych, z ograniczeniem ruchu lub wyłączeniem z ruchu wybranych dróg lub ich fragmentów, a także tworzenia ciągów jezdnych i systemu parkowania w zgodzie z zapotrzebowaniem społecznym.

W przypadku mniejszych miejscowości w pełni skuteczna koncepcja organizacji ruchu drogowego powinna z reguły obejmować teren całego miasta, a nie tylko obszar bezpośrednio objęty planem rewitalizacji, a tu możliwości bezpośredniego działania są już mniejsze. Ale system powiązań komunikacyjnych jest w tych przypadkach na tyle nieskomplikowany, że decyzje podejmowane na obszarze opracowania planu mogą skutkować istotnymi zmianami dla terenów sąsiednich. Jednocześnie rozwiązania transportowe, jak siatka ulic, rozmieszczenie przystanków lub dworców autobusowych, przebieg dróg wyższego rzędu, czy system parkowania, zlokalizowane poza obszarem rewitalizacji, będą na niego oddziaływać w sposób bezpośredni i znaczący. Wydaje się zatem, że rozwiązania strategiczne, dotyczące systemu obwodnic lub dróg odbarczeniowych, systemu parkingów „parkuj i idź” itp., zmierzające do odciążenia obszarów śródmiejskich pod względem komunikacyjnym, powinny być podejmowane w większej skali. Na poziomie miejscowych planów rewitalizacji powinno nastąpić uszczegółowienie rozwiązań adekwatne do skali opracowania. Dodatkowo warto zwrócić uwagę na możliwość doprecyzowania przez władze lokalne zasad dotyczących sytuowania i kształtowania formy obiektów małej architektury, w tym mebli miejskich: ławek, krzeseł, wiat przystankowych, słupów i tablic ogłoszeniowych, a nawet ogrodzeń, które mają wpływ na funkcjonalność i estetykę przestrzeni publicznej. Taki zakres prerogatyw daje szansę na zachowanie spójności stylistycznej przestrzeni także w zakresie detalu i wyposażenia przestrzeni miejskiej. Jest to zagadnienie istotne, ponieważ forma i jakość tych elementów wyposażenia w dużej mierze rzutują na wizerunek obszaru. Zachowanie spójności form architektonicznych na poziomie obiektów i detalu urbanistycznego, jest jednym z zasadniczych obszarów osiągnięcia harmonii przestrzennej, będącej wyrazem ładu przestrzennego.



Rysunek 13 Szczecin - jeden z kwartałów śródmiejskich obszaru rewitalizacji – koncepcja urbanistyczna przebudowy. Źródło – opracowanie autora w ramach prac na zlecenie UM Szczecin

4.2

„Retrofitting” struktur miejskich

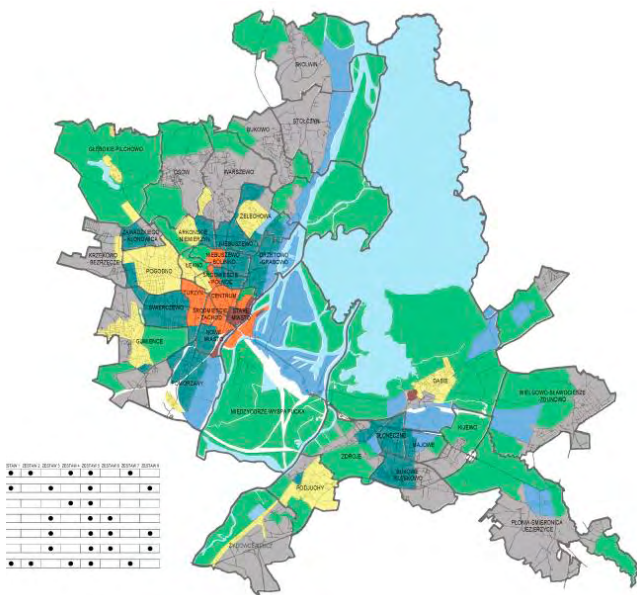
Tłumacząc wprost z angielskiego „retrofitting” oznacza modernizację, unowocześnienie, uwspółcześnienie. Urbaniści stosują dziś często to słowo zamiast terminu „modernizacja”, by odróżnić kwestie modernizacji technicznej zabudowy i infrastruktury, do czego najczęściej stosuje się polski termin, od uwspółcześniania funkcjonalnego struktur miejskich. Tu zwykło się, być może na zasadzie przejściowej mody, stosować termin „retrofitting”. Sterowanie procesami rozwoju może odbywać się lub być wspierane właśnie przez retrofitting struktur miejskich – społecznej, gospodarczej i technicznej. Proces ten polega na umiejętnym dodawaniu nowych elementów do istniejących struktur, na przykład nowego rodzaju usług, nowych miejsc pracy, nowych powiązań społecznych, czy nowych rozwiązań technicznych (instalacji), do z pozoru „domkniętych” struktur historycznych. Pozwala więc przekształcić stan istniejący w danej sferze (społecznej, gospodarczej czy technicznej) zgodnie z potrzebami i aspiracjami, nie tracąc walorów, stanowiących często ważną spuściznę dla tożsamości obszaru. Zwłaszcza w średniej wielkości miastach retrofitting powinien dotyczyć wybranego wyposażenia technicznego, kreowania nowych centrów lokalnych, ekonomizacji terenów niewykorzystanych, budowania więzi społecznych opartych na kooperacji, a nie na przykład roszczeń. Integracja wszystkich tych sfer i ich wzajemna koordynacja prowadzi do najlepszych efektów. Wielodyscyplinarne zespoły mogą określić zasady zintegrowanego retrofittingu dla całego miasta i wprowadzić pilotażowe rozwiązania na wybranych obszarach, na przykład na obszarze rewitalizacji.

W tym względzie instrument miejscowego planu rewitalizacji umożliwia na przykład ustalanie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby. Wpływa to na organizację struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarach rewitalizowanych, poprzez możliwość szczegółowego zdefiniowania warunków lokalizacji i zasad funkcjonowania obiektów handlowych. Przepisy umożliwiają tu bardziej precyzyjne rozmieszczenie obiektów o wskazanej maksymalnej powierzchni sprzedaży, a także określenie ich dopuszczalnej liczby. Art. 37g ust. 2 pkt 5 uPZP pozwala też na ustalenie w mpr „maksymalnej” powierzchni sprzedaży obiektu handlowego, przy czym można wprowadzić jeden stały limit powierzchniowy dla obiektów handlowych albo zróżnicować takie limity dla różnych obiektów. Przepis ten umożliwia władzom gminy wpływać na wielkość obiektów, nie dopuszczając do zbyt dużej powierzchni sprzedaży i koncentracji, co wypierałoby handel zlokalizowany w parterach kamienic lub obiektów mieszkalno-usługowych, a tym samym przyczyniało do upadku śródmiejskich ulic handlowych czy też ograniczało dominującą funkcję niektórych przestrzeni, np. rynków.

Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe i atrakcyjne, o zróżnicowanej ofercie galerie handlowe, w przypadku miast średniej wielkości mogą przyczynić się do ożywienia gospodarczego ich historycznego centrum. Mogą też zapobiec tendencji lokalizowania takich obiektów na peryferiach miasta, co może prowadzić wprost do upadku obszaru śródmiejskiego. Ale wprowadzenie takich obiektów w strefę śródmiejską wymaga starannego dobrania lokalizacji. Chodzi o to, by nie naruszyć dziedzictwa kulturowego reprezentowanego przez historyczny układ urbanistyczny. Składają się na niego głównie obiekty o mniejszej skali, więc ingerencja wielkiej jednolitej kubatury, w dodatku najczęściej jednokondygnacyjnej, stanowi tu istotne zagrożenie. Podobnie problematyczna w tym względzie może być konieczność umieszczenia obszernego parkingu, stanowiącego najczęściej swoistą wyrwę w strukturze przestrzeni.

Tym zagrożeniom można przeciwdziałać, lokalizując obiekty na przykład w strefach przemysłowych lub pokolejowych, gdzie łatwiej nawiążą swoją formą i skalą do istniejących tam obiektów. Przy takim rozwiązaniu nowe obiekty handlowe mogą przyciągnąć klientów i podtrzymać żywotność obszaru położonego w ich sąsiedztwie. Nie oznacza to jednak, że funkcjonujące tam już obiekty handlowe nie wymagają przekształceń. Wręcz przeciwnie, oferowany przez nie zakres usług czy profil handlu musi się dostosować do nowej sytuacji, zaoferować coś, co uzupełnia ofertę nowego, przyciągającego klientów obiektu. Tylko wówczas mogą one skorzystać na jego sąsiedztwie.

Z kolei zakaz czy ograniczenia dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w strefie śródmiejskiej lub po prostu brak miejsca na takie inwestycje, może spowodować, że powstaną one na obrzeżu miasta. W takim przypadku program handlowo-usługowy strefy śródmiejskiej musi stać się znacznie bardziej atrakcyjny, by przyciągnąć klientów wyłącznie własnym potencjałem tradycyjnego handlu i usług. Osiągnięcie takiego stanu może być dla handlowców i dla władz miasta znacznie trudniejsze niż działanie wyłącznie na zasadzie uzupełniania oferty. Co za tym idzie, ograniczenia w zakresie powierzchni sprzedaży w centrum gminy nie przyczynią się wprost do ochrony drobnego handlu na tym terenie, a wręcz paradoksalnie mogą prowadzić do wzmocnienia pozycji dużych sklepów znajdujących się poza obszarem rewitalizacji i „wysysania” przez nie życia z przestrzeni publicznych centrum.



Rysunek 14 Uporządkowanie estetyczne przestrzeni miejskich można osiągnąć też bardzo prostymi metodami; tu przykład katalogu mebli miejskich w Szczecinie. Obejmuje on różne warianty zagospodarowania typowych przestrzeni w zależności od ich położenia, w tym różny ich standard i koszty. Poszczególne meble są również skatalogowane i zamawiane. Mapa wskazuje w jakich strefach należy stosować odpowiednie warianty. Źródło: *Katalog mebli miejskich Szczecin, UM Szczecin*

W przypadku małych miejscowości, w których struktura usługowa jest na tyle słaba i mało atrakcyjna, że łatwo ulega wpływom większych, nowocześniejszych obiektów handlowych, dodatkowo dochodzi problem konkurencyjności. Rodzi się bowiem pytanie czy mniejsze sklepy będą w stanie dostarczyć niezbędny towar w oczekiwanej cenie i jakości. Oznacza to, że ustalenia w tym zakresie wymagają określenia „przebiegu” granicy opłacalności, która zatrzyma konsumentów w mieście, zamiast zachęcać ich do zaspokajania potrzeb w sąsiednich większych ośrodkach miejskich, co nie tylko prowadziłoby do odpływu konsumentów z obszaru rewitalizowanego, ale przyczyniłoby się do wzrostu potrzeb transportowych.

Stosowanie instrumentu miejscowego planu rewitalizacji wydaje się potencjalnie przydatne także w kształtowaniu niewielkich centrów lokalnych, położonych poza strefą śródmiejską. Nie ma jeszcze tego typu praktyk, bo instrument jest względnie nowy. Tym niemniej dobrze znane są bariery, związane z kreowaniem tego typu centrów i miejscowy plan rewitalizacji wydaje się dostarczać możliwości, pozwalających na ich pokonanie. Przede wszystkim problemem w takich miejscach jest brak terenu, wolnych działek na niewielkie nawet nowe inwestycje. W miejscach, które tradycyjnie stanowią punkty węzłowe dzielnic lub osiedli, na przykład przy przystankach komunikacji publicznej, często znajduje się już sklep czy usługa, które są zalążkiem jakiegoś mini-centrum. Ale zwiększenie jego potencjału, przez uzupełnienie choćby tylko jednym obiektem z dodatkowymi usługami o charakterze handlowym lub społecznym jest niemożliwe z powodu braku miejsca. W takich właśnie przypadkach instrument szczegółowej koncepcji urbanistycznej, realizowanej potem poprzez dodatkowe opcje miejscowego planu rewitalizacji, na przykład regulacje dotyczące handlu, mógłby urealnić wykreowanie tam nieco silniejszych ośrodków, organizujących życie lokalnej, dzielnicowej czy osiedlowej społeczności. Oczywiście instrument ten można by zastosować jedynie w przypadku, gdy miejsca te objęte byłyby gminnym programem rewitalizacji.

4.3

Zakazy i ograniczenia dotyczące handlu i usług

Możliwości interwencji władz lokalnych w strukturę funkcjonalną obszaru rewitalizacji w znacznym stopniu poszerza art. 37g ust. 2 pkt 4. Zezwala on bowiem na wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie prowadzenia działalności handlowej lub usługowej, co jest daleko idącym rozszerzeniem kompetencji samorządu w stosunku do klasycznego planu zagospodarowania przestrzennego. Ten szerszy zakres prerogatyw sprawia, że miejscowy plan rewitalizacji należy postrzegać jako instrument reglamentujący działalność gospodarczą i działalność pożytku publicznego. Pozwala bowiem na regulowanie zakresu działalności na obszarze zdegradowanym, między innymi z uwzględnieniem zakazu tych działalności i usług, które w największym stopniu przyczyniają się do pogłębienia problemów społecznych, jak handel alkoholem lub wpływają negatywnie na wizerunek obszaru. Organy gminy konstruując zakazy i ograniczenia mogą kierować się między innymi kryterium terytorialnym, kryterium podmiotu wykonującego działalność, kryterium przedmiotu działalności, na przykład wykluczając konkretne funkcje. Jednak ze względu na konstytucyjną zasadę wolności gospodarczej i własność prywatną może być to niezwykle skomplikowane i rodzić konsekwencje odszkodowawcze. Zgodnie z art. 37h ust. 1 i 3 uPZP, w przypadku ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, wskutek zapisanych w miejscowym planie rewitalizacji zakazów i ograniczeń w zakresie działalności handlowej i usługowej, poszkodowanym przysługują odszkodowania od gminy. Wysokość odszkodowania

na żądanie pokrzywdzonego ustala starosta. Od tej decyzji nie ma możliwości odwołania do organu wyższego rzędu, jednak pokrzywdzonemu przysługuje możliwość wniesienia powództwa do sądu w terminie określonym w art. 37h ust. 2, w przypadku gdyby starosta nie wydał decyzji. Istotną dla właściciela nieruchomości kwestią jest, wynikający z ust. 4 omawianego artykułu zapis, że odszkodowania za ograniczenia wynikające z wprowadzenia planu rewitalizacji nie wykluczają roszczeń określonych w art. 36 ustawy o planowaniu, czyli między innymi odszkodowania za uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w zgodzie z dotychczasowym przeznaczeniem.



Rysunek 15 Bytom – historyczny Rynek. Utrata tradycyjnych funkcji nie udaje się skompensować zabiegami o estetykę przestrzeni publicznych. Realnym magnesem dla użytkowników wciąż pozostaje użyteczność. Bez niej przestrzenie pozostają zmarginalizowane, puste i niepotrzebne. Miejscowy plan rewitalizacji może wspomóc reorganizację handlu i usług, tak by jak przed laty, ogniskowała zainteresowanie i przyciągała mieszkańców, stanowiąc centrum funkcjonowania lokalnej społeczności. *Źródło: archiwum Towarzystwa Urbanistów Polskich*

Interpretacja przepisów każe założyć, że nie ma możliwości zaliczenia uzyskanego odszkodowania, o którym mowa w art. 37h uPZP, na poczet odszkodowania, o którym mowa w art. 36. Wobec tego instrument ograniczenia i zakazu prowadzenia działalności może okazać się dla władz lokalnych zbyt kosztowny i trudny do stosowania. Może być zatem wykorzystywany rzadko i to jedynie przez

bardziej zdeterminowane władze samorządowe, dysponujące większym budżetem dla pokrycia ewentualnych zobowiązań. Określone przez gminę zakazy i ograniczenia wchodzą w życie w konkretnie wskazanym terminie w przedziale od 6 do 12 miesięcy, co jest dość nowatorskie w odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu nie tworzą bowiem jedynie „biernych” warunków gospodarowania nieruchomością, których skutek pojawia się dopiero w chwili podjęcia przez inwestora działań na rzecz realizacji inwestycji, ale „czynnie” wymuszają zaistnienie zjawiska w określonym terminie. Taka relacja z jednej strony może znacząco zwiększyć skuteczność działania władz, ale z drugiej może stać się źródłem dodatkowych konfliktów, stanowiąc pewną formę niechętnie odbieranego nacisku.



Rysunek 16 Kalisz - fragment obszaru „Jabłkowskiego-Podgórze” objęte mpr. Źródło: archiwum autora

Przywracanie tradycyjnych funkcji nie jest zabiegiem łatwym. Niektóre usługi poszły w zapomnienie z uwagi na rozwój technologiczny i zmiany modelu życia. Ale przestrzenie, w których niegdyś funkcjonowały, mają istotną wartość kulturową – przypominają o przeszłości obszaru i korzeniach jego społeczności. Tego dziedzictwa praktycznie nie da się sfałszować ani skopiować, jest najczęściej unikalne, tworząc „ducha miejsca” (genius loci). Uwypuklanie w rewitalizowanej przestrzeni takich relikwów przeszłości ma bardzo duże znaczenie. Jednak tradycyjnymi instrumentami planistycznymi trudno je zapewnić. Stanowią one najczęściej obciążenie dla właściciela czy prywatnego inwestora – oczekuje się od niego ochrony dawnej formy, ale trudno oczekiwać by z własnych środków finansował on coś, co de facto jest dobrem wspólnoty. Instrument mpr ułatwia w takich przypadkach na współpracę z prywatnym właścicielem oraz uzgadnianie odpowiedzialności i podział finansowania nowego sposobu wykorzystania obiektów. W tym przypadku obiekty starej piekarni z lat 20 XX wieku, wykorzystywane obecnie jako pomieszczenia gospodarcze. Komin widoczny praktycznie ze wszystkich miejsc rozległego kwartału, stanowił oczywisty odnośnik do przeszłości i unikalną wartość tego miejsca. Zachowanie go i zaproponowanie nowych funkcji, zbliżonych do pierwotnych, wymaga współpracy właściciela i władz, zagospodarowujących otaczającą przestrzeń. Taką właśnie współpracę zapewnić może instrument mpr, dając gwarancję sprawnego realizacji wspólnie wypracowanych założeń tego typu projektów.

5



ROZDZIAŁ 5

**ZASADY SPORZĄDZANIA
MIEJSCOWEGO PLANU
REWITALIZACJI**

5.1

Specyfika mpr na tle innych planów

Warunkiem zastosowania formuły miejscowego planu rewitalizacji jest uchwalenie gminnego programu rewitalizacji. Bez spełnienia tego warunku ten nowy instrument planistyczny nie może być zastosowany. Gminny program rewitalizacji sporządzany jest dla przyjętego wcześniej uchwałą rady gminy obszaru rewitalizacji. Obszar ten może obejmować nawet do 20% powierzchni gminy, co z punktu widzenia planowania przestrzennego jest obszarem dość dużym. Szczególnie w sytuacji, gdy sięgamy po instrument bardzo szczegółowy, mogłoby okazać się, że sporządzenie planu byłoby trudne lub niemożliwe z przyczyn organizacyjnych. Dlatego przepisy dopuszczają sporządzenie miejscowego planu rewitalizacji dla całości lub części obszaru rewitalizacji. Warunki te różnią się na przykład od warunków wyznaczania specjalnej strefy rewitalizacji, która musi obejmować cały obszar lub wyznaczony podobszar rewitalizacji. Natomiast mpr może być opracowany dla dowolnego fragmentu obszaru rewitalizacji. W praktyce należy wręcz dążyć do ograniczania zasięgu takiego planu, poprzez racjonalne określenie jego granic, a w sytuacjach, gdy dla wybranych nieruchomości nie ma konieczności formułowania ustaleń planistycznych, można wyłączyć je z obszaru planu.

Tradycyjny plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo, w przypadku ich braku, map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000. Natomiast część graficzną miejscowego planu rewitalizacji sporządza się, w zależności od potrzeb, w skali od 1:100 do 1:1000. Świadczy to o założonej systemowo wyższej szczegółowości przestrzennej tego typu planu i większym rozdrobieniu jego ustaleń – wyznaczaniu mniejszych terenów objętych specyficznymi ustaleniami.

Warstwy graficznej mpr dotyczy jeszcze jedna zasadnicza kwestia – na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany mpr sporządza się i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu jego struktury przestrzennej oraz widoków elewacji. Elementy te nie stają się jednak składowymi samego planu, a są jedynie obowiązkową częścią procedury jego sporządzania. Zapewniają większą precyzję ustaleń planu, wynikającą ze sprawdzenia, co tak naprawdę można na wyznaczonych terenach zrealizować. Są więc rodzajem prototypu, na podstawie którego dopiero formułuje się ustalenia stanowiące prawo miejscowe.

Jakość przestrzeni w sposób bezpośredni i pośredni oddziałuje na życie społeczne i gospodarcze, a forma urbanistyczna może stanowić ważny element wizerunku gminy i ochrony tożsamości ważnych miejsc na jej obszarze. Co za tym idzie, w miejscowym planie rewitalizacji zdecydowanie większy nacisk niż w standardowej formule planu, został położony na harmonię i kompozycję układu przestrzennego, jakość rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, a przede wszystkim na konieczność doprecyzowania wizji przekształceń. Realizuje się to również poprzez wyższe wymagania w zakresie formy i techniki wizualizacji przyjętych rozwiązań przestrzennych, które mogą wpływać na przebieg dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu, a jednocześnie zachęcać do włączenia się w proces rewitalizacji różnych grup interesariuszy, w tym właścicieli nieruchomości, przedsiębiorców, czy operatorów handlu i usług na obszarze objętym planem. Takie zaangażowanie, także finansowe, leży u podstaw tej formuły planu.

Na podstawie zgromadzonej praktyki należy założyć, że dyskusja nad zwizualizowaną koncepcją urbanistyczną musi być poprzedzona szerszą debatą nad bardziej ogólnymi celami rewitalizacji na obszarze planu i zasadami jego funkcjonowania. Należy pamiętać, że bezpośrednim celem rewitalizacji nie jest naprawa czy modernizacja substancji materialnej obszaru, ale ożywienie społeczne, a przede wszystkim ekonomiczne. Dzięki powiązaniu z procesem rewitalizacji, w dyskusji nad koncepcją i przekonującą do jej walorów wizualizacją istnieje możliwość, jak i potrzeba, szerszego zaangażowania interesariuszy, którzy powinni stać się jej aktywnymi uczestnikami. Bez zbudowania poczucia wspólnego interesu trudno będzie bowiem wprowadzać zmiany przestrzenne, a przede wszystkim nakładać ograniczenia funkcjonalne, przewidziane w przepisach dotyczących miejscowego planu rewitalizacji. Interesariusze muszą bowiem poczuć, że ich indywidualny interes łączy się lub wynika z interesu wspólnego. Jeśli tego nie rozumieją, proces przygotowania mpr będzie bardzo trudny i nawet może zakończyć się fiaskiem.

Gminny program rewitalizacji daje możliwość przeprowadzenia takiej debaty bez decydowania, czy miejscowy program rewitalizacji będzie sporządzony czy też nie. Jeśli w okresie kilku miesięcy zostanie zbudowane społeczne porozumienie w tej sprawie, można liczyć na sukces miejscowego planu rewitalizacji. Dopiero wówczas należy uruchamiać procedurę jego sporządzania.

Uważa się, że rozszerzony zakres prezentacji graficznej planowanych przekształceń może wpłynąć na lepszy społeczny odbiór planu rewitalizacji i pełniejsze zrozumienie prezentowanych treści. Tradycyjne miejscowe plany zagospodarowania ukazują jedynie możliwości zabudowania terenów poprzez wskazanie funkcji czy linii zabudowy, a ustalenia tekstowe zawarte w uchwałach często są niezrozumiałe dla osób, które nie mają na co dzień styczności z tego typu dokumentami. Uszczegółowienie zasad prezentacji, w szczególności wymóg dotyczący wykonania koncepcji urbanistycznej i trójwymiarowych modeli struktury przestrzennej, nakłada na projektantów obowiązek znacznie bardziej szczegółowej analizy poszczególnych działek, możliwości przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz definiowania współczynników urbanistycznych z uwzględnieniem realnej docelowej wizji przekształceń. Jest to szansa na

eliminowanie opracowań opartych jedynie na intuicyjnym i jednolitym dla większego obszaru określaniu współczynników i parametrów bez pogłębionych analiz ich wpływu na możliwości zagospodarowania poszczególnych, jednostkowo traktowanych nieruchomości.

5.2

Koncepcja urbanistyczna i jej wizualizacja

Najbardziej rzucającą się w oczy różnicą między miejscowym planem rewitalizacji a klasycznym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest tak zwana „wizualizacja”. Termin ten kojarzy się przede wszystkim ze sposobem prezentacji, maskuje tym samym najważniejszą różnicę pomiędzy obu formułami planów. Dopiero zagłębiając się w to, co ma zostać zwizualizowane, odkrywamy najistotniejszą różnicę: podstawą miejscowego planu rewitalizacji jest koncepcja urbanistyczna i to ona ma być przedmiotem wizualizacji.

W rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (rMPPR) podzielono elementy, z których składa się wizualizacja, na obligatoryjne oraz fakultatywne. W skład grupy elementów, które muszą być zrealizowane, wchodzi:

- koncepcja urbanistyczna, którą mogą tworzyć zobrazowania poszczególnych etapów realizacji ustaleń planu rewitalizacji, określenie granic terenów, dla których konieczne będzie zawarcie umowy urbanistycznej czy dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości, a także wskazanie lokalizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- trójwymiarowe fotorealistyczne modele struktury przestrzennej;
- część widoków charakterystycznych elewacji lub ich rozwinięć wraz z najbliższym otoczeniem od strony przestrzeni publicznych.

Do drugiej grupy elementów, które w zależności od potrzeb mogą dodatkowo rozszerzyć zakres wizualizacji, zaliczają się:

- **widoki koncepcji wpasowane w zdjęcia lotnicze,**
- **koncepcje zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznych,**
- **koncepcje charakterystycznych fragmentów obszaru opracowania,**
- **przekroje terenów przestrzeni publicznych, a jeśli planie zawarto takie ustalenia – także pasów drogowych.**

Wszystkie powyższe elementy wizualizacji sporządza się w barwnej formie graficznej.

Dlaczego koncepcja urbanistyczna jest tak ważna? Otóż zawiera ona znacznie więcej szczegółów niż wynika to z formuły określania przeznaczenia terenu, stanowiącej istotę planowania przestrzennego. Należy bowiem nie tylko określić co jest dopuszczalne, ale także podeprzeć to konkretnym rozwiązaniem, czego nie robi się w klasycznych planach. Oznacza to, że nie wystarczy określić, że na przykład na danym terenie ma znajdować się zabudowa mieszkaniowa o określonych parametrach, ale należy też konkretnie ją zaprojektować, pokazując jak będzie wyglądała, czyli dokonać jej wizualizacji. Ponieważ przepisy wymagają, aby ta wizualizacja była fotorealistyczna, w praktyce musimy wykonać coś w rodzaju koncepcji architektonicznej wszystkich obiektów na obszarze planu. Musimy określić ich kształt i gabaryty, zaprojektować elewacje, dobrać materiały i kolorystykę, szczegółowo zaprojektować otoczenie i przestrzeń publiczną na obszarze planu. Dopiero znając wszystkie te rozstrzygnięcia możemy uzyskać wizualizację w wymaganej fotorealistycznej postaci.

Konieczne może okazać się na przykład dodanie postaci, elementów zieleni, pojazdów, które łącznie pokażą, jak teren ten będzie wyglądał po zakończeniu procesu inwestycyjnego. Są to wszystko bardzo pracołłonne czynności, wymagające niezliczonej liczby decyzji o charakterze projektowym. Każda z tych decyzji doprowadza do konkretnego rozwiązania, wybranego spośród wielu możliwych. Każde z tych rozwiązań z kolei jest oceniane w procesie debaty publicznej – może się spodobać lub nie, co decyduje o ogólnej ocenie całego planu. Ryzyko niezadowolenia lub dezaprobaty jest więc ogromne, bowiem zmuszeni jesteśmy do pozornych decyzji o wielu szczegółach, które i tak w końcowej fazie sporządzania planu zostaną pominięte. Końcowy zapis miejscowego planu rewitalizacji w swej formule jest bowiem zbliżony do zapisu klasycznego planu miejscowego, stanowiąc regulację, a nie projekt trójwymiarowy. Trudno to jednak wytłumaczyć publiczności. Trudno, przedstawiając widok przyszłego budynku, odpiierać krytykę stwierdzeniem, że jest to tylko jedna z możliwości, a w fazie realizacyjnej i tak sporządzany będzie nowy projekt budynku, który może różnić się od przedstawionej na tym etapie wizji. Uczestnicy dyskusji mogą więc spytać, dlaczego przedstawiamy pod dyskusję ten konkretny projekt. Trudne jest wytłumaczenie, że wizualizacja ma jedynie pomóc w sformułowaniu ogólniejszych zasad w końcowym zapisie planu. Dla większości uczestników debaty te ogólne zasady są zwykle abstrakcją, natomiast zaproponowany kształt budynków - konkretem.

I o tych konkretach łatwiej im dyskutować, bo jest to coś, co widzą i świetnie rozumieją. Mogą je skonfrontować ze swoimi preferencjami estetycznymi, oczekiwaniami czy obywatelskimi aspiracjami. Wydaje się więc, że wizualizacja, wbrew intencjom ustawodawcy, może komplikować proces uspołecznienia. Wiele jednak zależy od talentu i elastyczności podejścia projektantów oraz umiejętnościacylitacji przez gminę debaty nad koncepcją.

Możliwość sprecyzowania zasad kształtowania zabudowy, w tym formy obiektów, proporcji i kształtu budynków, a nawet zasad wykorzystania elementów zdobniczych, daje możliwość większego wpływu na spójność i osadzenie przekształcanych obszarów w szerszym kontekście. Rozszerzony zakres ustaleń może stać się skutecznym narzędziem ochrony krajobrazu kulturowego, zachowania oryginalnych miejscowych form urbanistycznych i architektonicznych oraz kształtowania indywidualnego wizerunku miasta, wzmacniającego jego tożsamość. Jest to istotne w kontekście przeciwdziałania unifikacji i ochrony lokalnego „języka form”. Nie stanowi to przełomu w porządku prawnym, ale jest dookreśleniem i uszczegółowieniem zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego, zawartych w art. 1 ust. 1 i 2 uPZP. Ze względu na swą ogólnikowość są one przeważnie mgliste i niejasne dla władz samorządowych, a i projektanci traktują je dość pobieżnie. Uszczegółowienie tych ogólnych zasad wzmacnia decyzyjność samorządu w zakresie kształtowania obrazu miasta.

Trzeba jednak podkreślić, że rozszerzony katalog ustaleń planistycznych nasuwa konieczność przede wszystkim bardzo szczegółowej analizy stanu istniejącego, badań cech architektury lokalnej, a także pogłębionej koncepcji urbanistycznej, która będzie obrazowała docelowy charakter zmian i analizowała możliwości przekształceń tkanki architektonicznej w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości. Wydaje się również, że ustalanie szczegółowych parametrów kształtowania bryły, aż po kolorystykę i detal, wymaga rozszerzonych kompetencji projektantów, nie tylko planistycznych, urbanistycznych, ale i architektonicznych. W zakresie urbanistyki dotyczy to zrozumienia zasad kompozycji będącej efektem ewolucyjnego charakteru obszaru, w przypadku małych miast historycznych wyposażonego często w dodatkowe znaczenia symboliczne, a w zakresie architektury rozpoznania lokalnego języka form, który mógłby stać się podstawą projektowania obiektów wpisujących się stylistycznie w otoczenie. Kompetencje takie wydają się szczególnie istotne z punktu widzenia skuteczności miejscowego planu rewitalizacji, szczegółowość zapisów musi iść bowiem w parze z ich merytoryczną poprawnością. Zwłaszcza należy umieć oceniać *ex ante* wpływ poszczególnych zapisów na możliwości kształtowania zespołów urbanistycznych i kształtowania ich architektury.

Konieczne jest też wyważenie szczegółowości ustaleń planu z koniecznością pozostawienia swobody twórczej, niezbędnej na etapie realizacji projektu budowlanego. Urbanista nie tworzy bowiem dzieła skończonego. Przystępując do swojej pracy musi osadzić decyzje w istniejącym kontekście przestrzennym, przewidzieć ich potencjalne skutki i pozostawić pole do uszczegółowionych działań na etapie wdrożenia poszczególnych idei. Odnosi się to głównie do struktury funkcjonalno-przestrzennej i przekształceń obszarów zurbanizowanych o złożonym, kumulatywnym charakterze, do których można zaliczyć właśnie zdegradowane obszary historycznych centrów. To one najczęściej objęte programami są rewitalizacji. Także doświadczenie mówi, że formuła miejscowego planu rewitalizacji jest szczególnie przydatna na obszarach zwartej zabudowy miejskiej, szczególnie takiej, która charakteryzuje się wartościami

historycznymi lub kulturowymi. Natomiast na obszarach ekstensywnej zabudowy lub terenach otwartych przydatność tej formuły jest ograniczona.

Taka wnikliwość ma szczególne znaczenie na obszarach historycznych centrów mniejszych miejscowości. Są to bowiem tereny nacechowane stosunkowo wysokim stopniem zainwestowania już w stanie istniejącym, co generuje nagromadzenie różnorodnych konfliktów zarówno natury przestrzennej, jak i funkcjonalnej. Za szczególnie istotną uznać należy problematykę uzupełnień zabudowy pierzejowej, tak zwanych plomb. Działki zlokalizowane wzdłuż głównych placów i rynków, a także odchodzących od nich głównych dróg niejednokrotnie wymagają jednostkowego podejścia i szczegółowej analizy możliwości inwestycyjnej, co wynika na przykład z wielkości, kształtu działki lub sposobu oraz stopnia bieżącego zagospodarowania.

Należy też mieć na uwadze, że rozszerzenie formy prezentacji projektu, powiązane z koniecznością rozstrzygnięć dotyczących lokalizacji oraz charakteru realizowanej zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznej kładzie szczególny nacisk na kompetencje zespołu projektowego nie tylko w zakresie szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej, ale także urbanistyki i architektury.

Z oczywistych powodów projektanci, chcąc uniknąć niepotrzebnego nakładu pracy, starają się w wizualizacji pokazywać jak najmniej szczegółów, kierując się zapisem art. 4 ust. 1 pkt 2 rMPR, że wizualizacja ma dotyczyć „modelu struktury przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniającego charakterystyczne cechy ukształtowania terenu”. Wymóg „trójwymiarowej fotorealistycznej postaci” traktując zaś z rezerwą lub w uproszczeniu. Problemem przy obecnie dostępnej technologii renderingu jest spełnienie wymogu „zmiany punktu obserwacji w przestrzeni”, by móc obserwować „istniejące i projektowane elementy zagospodarowania przestrzennego”. To jest technicznie możliwe, ale wiąże się z dość skomplikowanym i względnie długotrwałym procesem tworzenia „w komputerze” cyfrowego modelu przestrzeni. Gdy on powstanie to poruszanie się w „wirtualnej podróży” jest już bezproblemowe. Ale co zrobić, kiedy podczas dyskusji uczestnicy zaproponują zmiany, na przykład przesunięcie lub zmianę wysokości któregoś budynku? Otóż prace nad budową wirtualnego modelu należy przeprowadzić od początku. To wymaga czasu, więc praktycznie w czasie rzeczywistym spotkań z interesariuszami nie jest możliwe.

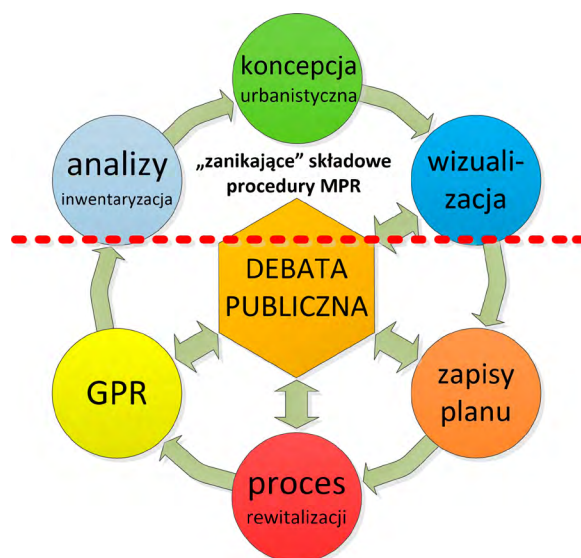
Istnieje też jednak inna trójwymiarowa i fotorealistyczna postać modelu – klasyczna makieta. Dziś można ją wykonać z bardzo dużą precyzją na podstawie modelu cyfrowego za pomocą drukarki 3D. Osobno można wykonać podstawę odzwierciedlającą ukształtowanie terenu, używając do tego danych z udostępnionego w sieci numerycznego modelu terenu (nmt) lub numerycznego modelu pokrycia terenu (nmpt). Poszczególne budynki mogą być „wydrukowane” oddzielnie, jeśli tylko posiadamy lub stworzyliśmy sami ich cyfrowe modele. Przy takim rozwiązaniu budynki można dowolnie przesuwac czy wymieniać przygotowane wcześniej warianty po prostu ręcznie, w czasie rzeczywistym, już bez posługiwania się modelem cyfrowym, a rzeczywistymi „klockami”.

Jeszcze prostsze jest posługiwanie się modelem ze styropianu. Dlaczego? Bo mimo, że brzydsze, bardziej „toporne” niż precyzyjny wydruk 3D ale, co właśnie jest wielkim atutem, elementy te przez konieczne uproszczenie wynikające z samej technologii, ukazują tylko najogólniejsze kształty, właściwie pozbawione szczegółów... No właśnie – im mniej szczegółów, tym mniej pytań i wątpliwości. I można je w czasie rzeczywistym dowolnie przesuwać, przycinać, wymieniać na nowe...

5.3

W praktyce: od wizualizacji do regulacji

Jako przykład wizualizacji ustaleń planu zostaną przedstawione doświadczenia związane z przygotowaniem miejscowego planu rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze w Kaliszu, pierwszego mpr w Polsce, którego proces przygotowania został sfinalizowany uchwałą rady miasta.



Rysunek 17 Schemat powiązań między procedurą sporządzania mpr a procesem rewitalizacji. Źródło: opracowanie własne

Proces planistyczny mpr rozpoczyna się od analiz będących po części inwentaryzacją stanu istniejącego zagospodarowania terenu, a po części pochodną ustaleń gminnego programu rewitalizacji. W wyniku bowiem tych ustaleń została zdefiniowana potrzeba sporządzenia tego specyficznego rodzaju planu. W gpr zostały więc wskazane główne argumenty warunkujące przystąpienie do planu, w tym charakterystyka wybranych przedsięwzięć wynikających z gpr, realizowanych na obszarze objętym planem. Koncepcja musi też oprzeć się na uwarunkowaniach, których obowiązek uwzględnienia wynika z przepisów, przede wszystkim ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre z tych uwarunkowań są badane w ramach

obłądnych procedur, na przykład ochrony dziedzictwa kulturowego czy przyrodniczego. Z takim casusem mamy często do czynienia i tak było też w przypadku Kalisza, gdzie dysponowano bardzo rozbudowaną i dogłębną analizą uwarunkowań historycznych obszaru, obejmującą również wytyczne dla jego przekształceń. Ważnymi wytycznymi dla koncepcji były też wskazówki zamawiającego, wynikające z doświadczeń i perspektyw procesu rewitalizacji. Wykonana przez projektantów wstępna koncepcja była na roboczo konsultowana, powoli ewoluując w kierunku rozwiązań docelowych. Załączone ilustracje pokazują różne fazy rozwoju tej koncepcji.

Jak to zostało powiedziane wcześniej, bardzo ważną kwestią jest wybór metody wizualizacji. W Kaliszu rozwiązanie nasuwało się samo, bowiem w fazie inwentaryzacji została już wcześniej sporządzona fizyczna makieta stanu istniejącego obszaru, przy użyciu techniki druku 3D. W jej ramach osobno został stworzony podkład wysokościowy (model terenu), co było istotne, gdyż na obszarze planu występowały znaczące spadki, różnice wysokości terenu i poziomu posadowienia obiektów. W zaznaczonych na podkładzie miejscach, w postaci lekko zagłębionych gniazd, umieszczono bez fizycznego połączenia trójwymiarowe obiekty, reprezentujące poszczególne budynki, w formie brył z naniesionym schematem elewacji. Na makiecie umieszczono też schematyczne barwne modele drzew w tradycyjnej dla tego typu modeli w formie. Wystarczyło więc uzupełnić tę makietę o propozycje nowej zabudowy, ewentualnie zdjąć z modelu obiekty przeznaczone do wyburzenia lub gruntownej przebudowy (zmiany kształtu) oraz skorygować układ zieleni – i otrzymywaliśmy model koncepcji rewitalizacji obszaru.

Aby móc w trakcie debaty interaktywnie korygować wstępne propozycje kształtu nowej zabudowy, przyjęto inną technikę pracy niż wydruk 3D. Posłużono się styropianem w kolorze czarnym i prostymi urządzeniami grzewczymi, umożliwiającymi przycinanie brył styropianu. Przy pewnej wprawie takie docinanie brył budynków przebiega bardzo sprawnie – bez trudu w ciągu około minuty można przygotować nową formę bryły budynku. Można więc łatwo na bieżąco korygować model, w ślad za zgłaszanymi uwagami, propozycjami czy wątpliwościami. Fotografie tych czarno-białych modeli są pokazane na ilustracjach. Pracowano też nad rysunkowym zapisem koncepcji – generalnie w skali 1:500 dla całego obszaru oraz 1:200 dla najważniejszych jego punktów węzłowych, stanowiących około 20% obszaru planu.

W praktyce ustalanie kształtu ostatecznej koncepcji urbanistycznej okazało się dosyć żmudne i długotrwałe. Uogólnione doświadczenia w tym zakresie zawarto w innych miejscach tej książki. Wielość szczegółów powodowała konieczność podejmowania wielu różnorodnych decyzji projektowych, a każda z nich podlegała ocenie uczestników dyskusji. Na przebieg dyskusji wpływał również prawdopodobnie aspekt nowości tego typu postępowania – większość uczestników po raz pierwszy zetknęła się z tego typu projektowaniem, w związku z tym nie miała doświadczenia w ocenie różnych relacji przestrzennych w zapisie 3D, na przykład przekrojów ulic czy placów. Przede wszystkim obawiano się zbytniego zagęszczenia zabudowy, w związku z tym w dyskusji często

należało się odwoływać do przykładów innych znanych miejsc w zabudowie śródmieścia Kalisza, by uzmysłwić uczestnikom, jakie przestrzenie wydają się duże i rozległe lub ciasne i wąskie.

Po przyjęciu koncepcji urbanistycznej nastąpiło jej przełożenie na zapisy planu. Skorzystano tu z wielu możliwości, choć nie wszystkich, które przewiduje ustawa dla formuły mpr. W części graficznej budynkowy zapis koncepcji został przełożony na klasyczny zapis strefowy planu, a szczegóły kształtowania zabudowy opisane części tekstowej. Taki zapis wraz z uzasadnieniem był przedmiotem dalszego procedowania projektu planu, a ostatecznie uchwały rady miasta przyjmującej plan. Tym samym stał się obowiązującym planem miejscowym, stanowiąc kluczowy element dla sprawnej kontynuacji procesu rewitalizacji na tym obszarze, pozwalając na właściwą realizację przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji. Natomiast analizy przestrzenne, kolejne warianty koncepcji urbanistycznej i wizualizacja stały się już tylko materiałem archiwalnym, dokumentującym prace planistyczne, ale formalnie nieobowiązującym. Trzeba zauważyć, że fotorealizacja wizualizacji czyni z niej bardzo atrakcyjny materiał promujący rewitalizację, ułatwiając rozmowy z potencjalnymi inwestorami na temat szczegółowych możliwości kształtowania zabudowy. Tym niemniej nie ma formalnego znaczenia ani w rewitalizacji, ani w procesie inwestycyjnym. Stanowił jedynie etap przejściowy, konieczny dla sformułowania planu. Można powiedzieć, że to „zanikająca” składowa procedury sporządzania planu.



Rysunek 18 Kalisz - mpr Jabłkowskiego-Podgórze, makieta – stan istniejący. Źródło: zdjęcie autora



Rysunek 19 Kalisz – widok obszaru objętego miejscowym planem rewitalizacji Jabłkowski-Podgórze.
Źródło: archiwum IRMiR



Rysunek 20 Kalisz - mpr Jabłkowski-Podgórze, makieta – stan projektowany. *Źródło: zdjęcie autora*



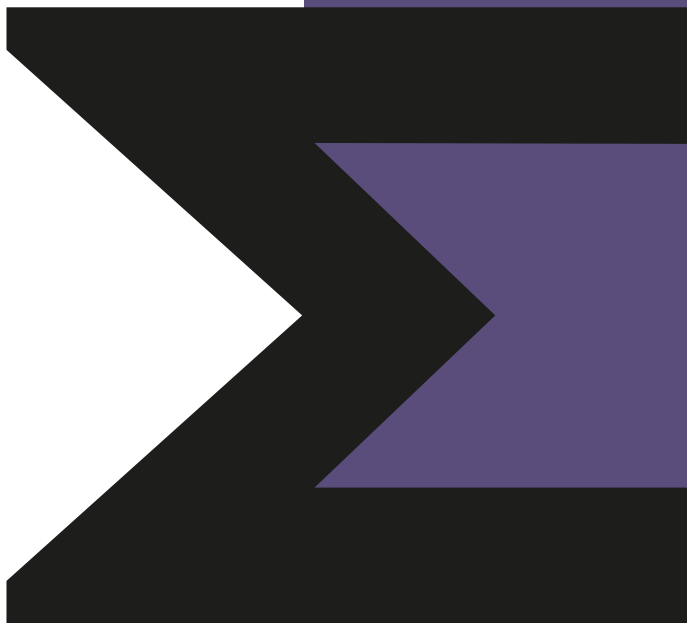
Rysunek 21 Kalisz – fragment rysunku koncepcji urbanistycznej obszaru Jabłkowskiego-Podgórze w skali 1:200. Źródło: archiwum autora



Rysunek 22 Kalisz – cyfrowa wizualizacja koncepcji obszaru objętego mpr Jabłkowskiego-Podgórze, wykonana już po etapie dyskusji, jako wynik ustaleń na jednym z etapów prac. Sporządzenie takiego modelu wynikało z warunków umowy z zamawiającym. Źródło: archiwum autora



6



ROZDZIAŁ 6

TRYB SPORZĄDZANIA
MIEJSCOWEGO PLANU
REWITALIZACJI

6.1

Związki z procesem rewitalizacji

Decyzja o zastosowaniu instrumentu miejscowego planu rewitalizacji zapada już na początku procesu rewitalizacji. Określenie celu i zasięgu zastosowania mpr musi być bowiem zdefiniowane w gminnym programie rewitalizacji. Zastosowanie tego instrumentu planistycznego wprost więc wynika ze specyfiki procesu rewitalizacji w danej gminie. Już formułując gpr należy się nad tym zastanowić, bowiem bez odpowiednich zapisów w gpr nie można przystąpić do sporządzania mpr. W tym kontekście warto rozważyć zastosowanie alternatywnych dostępnych instrumentów: tradycyjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich aktualizacji, albo też instrumentu specjalnej strefy rewitalizacji.

Warto też wziąć pod uwagę, że dla obszaru zdegradowanego, ustanowionego w drodze uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, ustawodawca przewidział w art. 11 ust. 5 uREW dwie szczególne kompetencje istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego. Pierwszą z nich jest ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości znajdujących się w zasięgu wyznaczonego obszaru rewitalizacji na rzecz gminy. Wprowadzenie tego typu zapisu w uchwale daje szansę na zapobiegnięcie sprzedaży nieruchomości osobom trzecim, których zamierzenia inwestycyjne, co do działek położonych w obszarze rewitalizacji są odmienne od planów gminy. Drugą możliwością, przewidzianą w podobnym celu, jest opcjonalne wprowadzenie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na wyznaczonym obszarze rewitalizacji, przy czym termin obowiązywania uprawnień i zakazów zapisanych w uchwale wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji został określony na dwa lata od wejścia jej w życie. Te dwie opcje w przypadku zamiaru przystąpienia do czynności planistycznych wymagają dogłębnego przeanalizowania, gdyż mogą się w istotny sposób przełożyć na skuteczność przeprowadzanego procesu rewitalizacji, w tym na racjonalność pracochłonnego i czasochłonnego procesu sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, zarówno w formule mpr jak i mpzp.

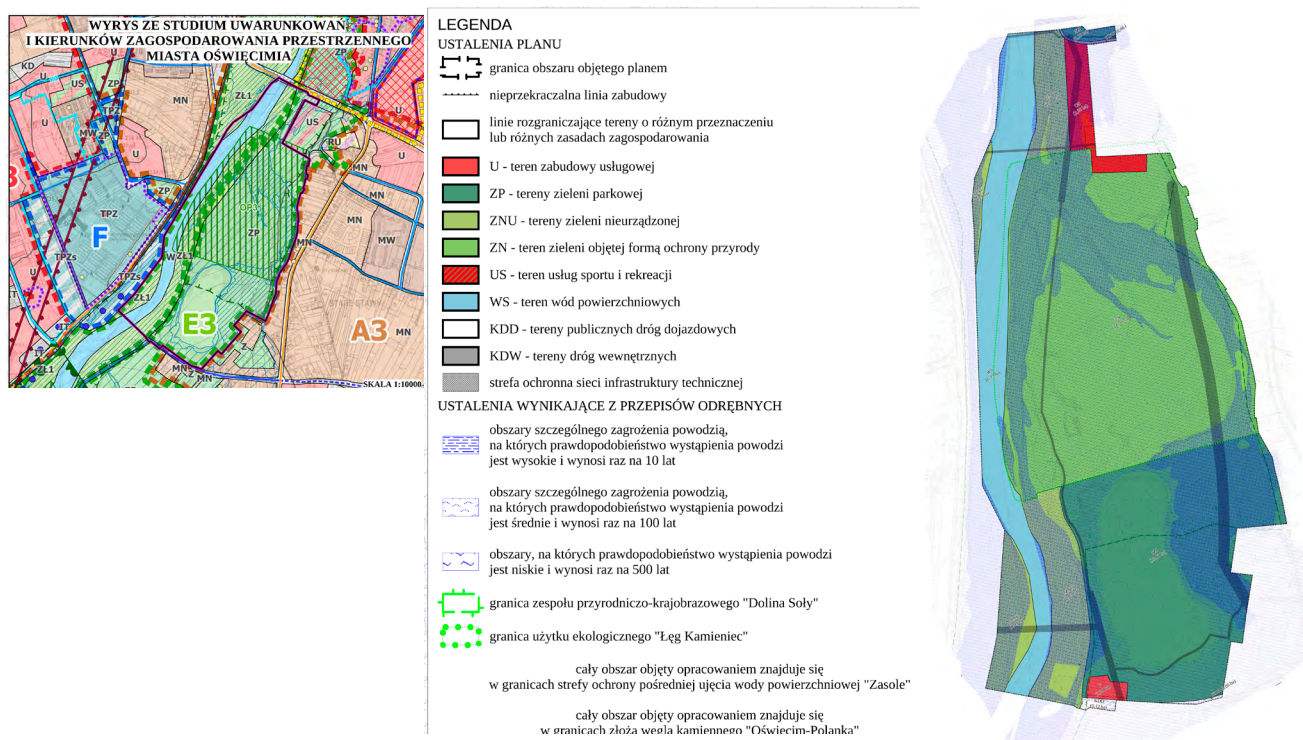
Podstawowym warunkiem przystąpienia do miejscowego planu rewitalizacji jest osiągnięcie wystarczającego poziomu zgody społecznej dla zastosowania tej formuły planistycznej. Kwestie te omówione są w rozdziale poświęconym uspołecznieniu procesu planowania. Wskazano tam na konieczność ścisłego powiązania, w tym przypadku procesu planistycznego, z szerszym procesem rewitalizacji, realizowanym na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Jeśli w procesie partycypacyjnym osiągnięto stan wzajemnego zrozumienia, w którym można liczyć na społeczną akceptację stosowania rozszerzonych ustaleń planistycznych na wybranym fragmencie obszaru rewitalizacji lub zgodę kluczowych interesariuszy, przystąpienie do planu staje się zasadne. Przystępując do planu należy spełnić szereg wymogów formalnych, które zostaną szczegółowo

opisane w tym rozdziale. Należy podkreślić, że kluczowa jest kwestia akceptacji społecznej, nie zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.2

Różnice mpr – mpzp

Tryb sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego określa art. 17 uPZP. Jednak w przypadku szczególnym miejscowego planu rewitalizacji istotne są też ustalenia artykułów od 37f do 37n tej ustawy. W praktyce procedura postępowania, w tym współpracy z podmiotami zewnętrznymi i ich zawiadamiania jest w przypadku mpzp i mpr taka sama. Opiera się na tym samym przepisie, a jedyną różnicą jest to, że w przypadku mpr dodatkową instytucją uczestniczącą w procesie opiniowania projektu planu jest Komitet Rewitalizacji, co wydaje się oczywiste. Udział tej specyficznej instytucji nie wiąże się z jakimiś szczególnymi komplikacjami, gdyż ze swej istoty sprzyja ona procesowi rewitalizacji i odpowiedniej jego instrumentacji. Oczywiście podobieństwa dotyczą procedury postępowania administracyjnego, a nie procedury i zawartości samego planu.



Rysunek 23 Oświęcim - tradycyjny mpzp na obszarze rewitalizacji. Celem planu było powstrzymanie zabudowy na terenach rekreacyjnych, instrumenty mpr nie miały więc tu zastosowania; wystarczył tradycyjny plan. *Źródło: Łukasz Pomykoł*

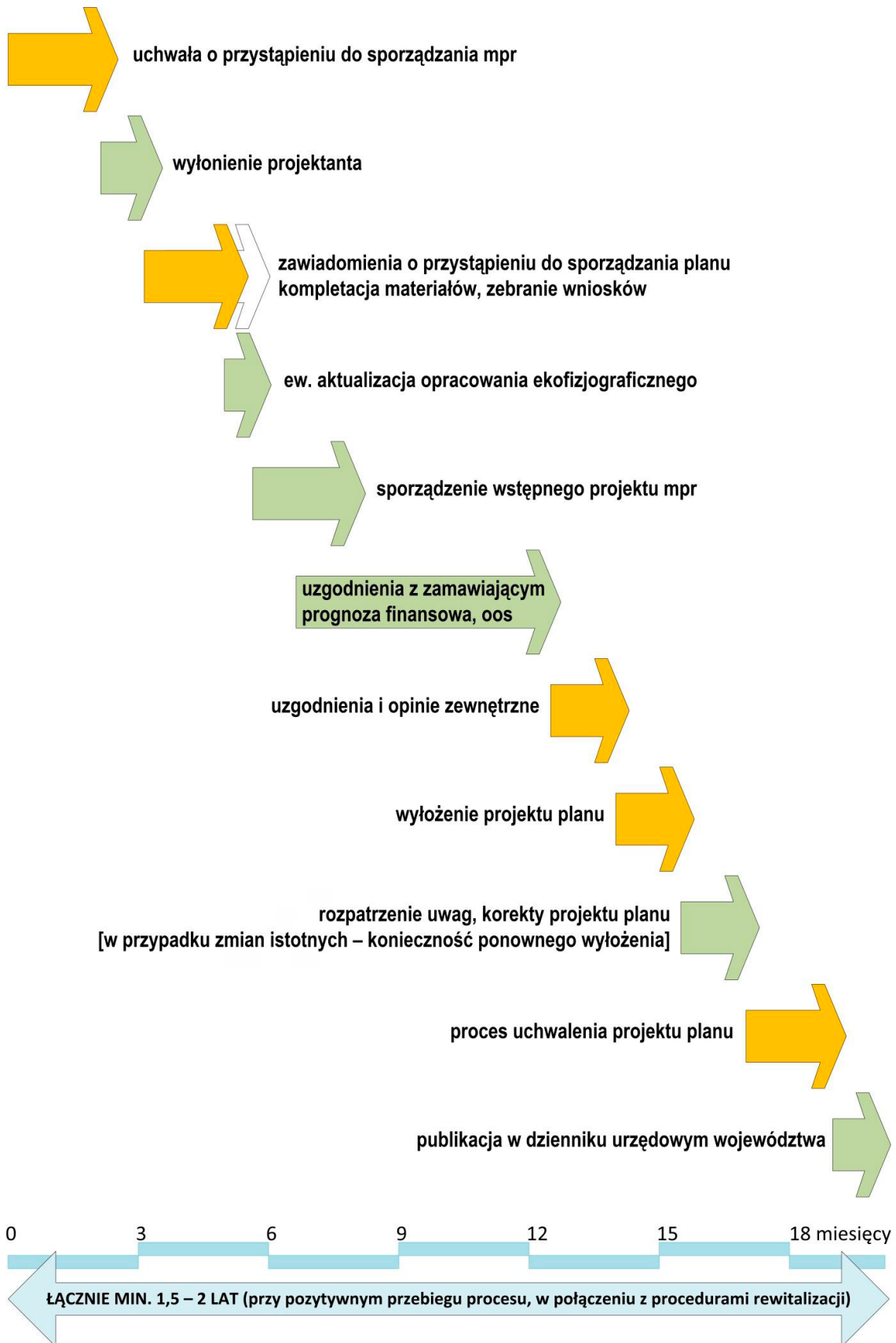
W załączonej tabeli w sposób syntetyczny pokazano tryb sporządzania planu miejscowego, a poszczególne etapy tego procesu opisane zostały szczegółowo w kolejnych rozdziałach.

Tryb sporządzania planu miejscowego	
• podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego	
• ogłoszenie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta:	
• o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,	» w prasie miejscowej,
	» przez obwieszczenie,
• o formie, miejscu i terminie składania wniosków do planu, nie mniej niż 21 dni od ogłoszenia	» przez udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej
	» w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości
• zawiadomienie na piśmie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu	» instytucji i organów właściwych do uzgadniania planu [lista w oddzielnym oknie]
	» instytucji i organów właściwych do opiniowania planu [lista w oddzielnym oknie]
• sporządzenie projektu planu – omówione szczegółowo w innych rozdziałach	
• przyjęcie i rozpatrzenie wniosków do planu	
• przyjęcie i rozpatrzenie wniosków o odszkodowanie lub wykup nieruchomości (art. 36 uPZP)	
• sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, m.in. z uwzględnieniem wniosków o odszkodowanie lub wykup	
• wystąpienie o:	» opinie o projekcie planu do instytucji i organów właściwych do opiniowania planu
	» uzgodnienie projektu planu do instytucji i organów właściwych do uzgadniania planu
	» zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne
• wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień	
• ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia	» w prasie miejscowej,
	» przez obwieszczenie,
• wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia	» przez udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej
	» w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości
• uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu	
• rozpatrzenie wniesionych uwag w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania	
• wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag	

<ul style="list-style-type: none"> • w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień (jeśli zakres zmian do projektu planu tego wymaga)
<ul style="list-style-type: none"> • przedstawienie radzie gminy projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag
<ul style="list-style-type: none"> • w przypadku, gdy rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym projekcie planu, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do tego projektu – wymienione wcześniej czynności ponawia się, w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian; przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą
<ul style="list-style-type: none"> • przyjęcie uchwały rady gminy stwierdzającej, że projekt mpr nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani gminnego programu rewitalizacji.
<ul style="list-style-type: none"> • uchwalenie przez radę gminy planu miejscowego, z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
<ul style="list-style-type: none"> • przedstawienie wojewodzie uchwały o przyjęciu planu, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi

Źródło: opracowanie własne





Rysunek 24 Oś czasu sporządzania mpr. Źródło: opracowanie własne

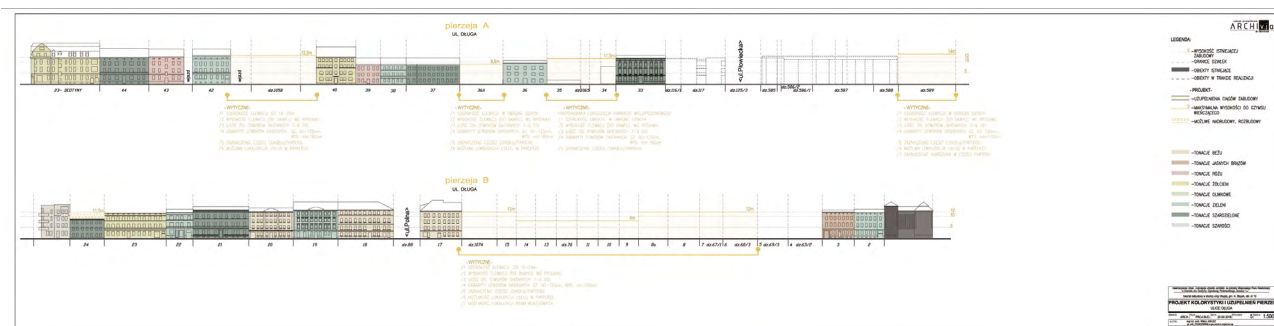
6.3

Specyfika procedury mpr

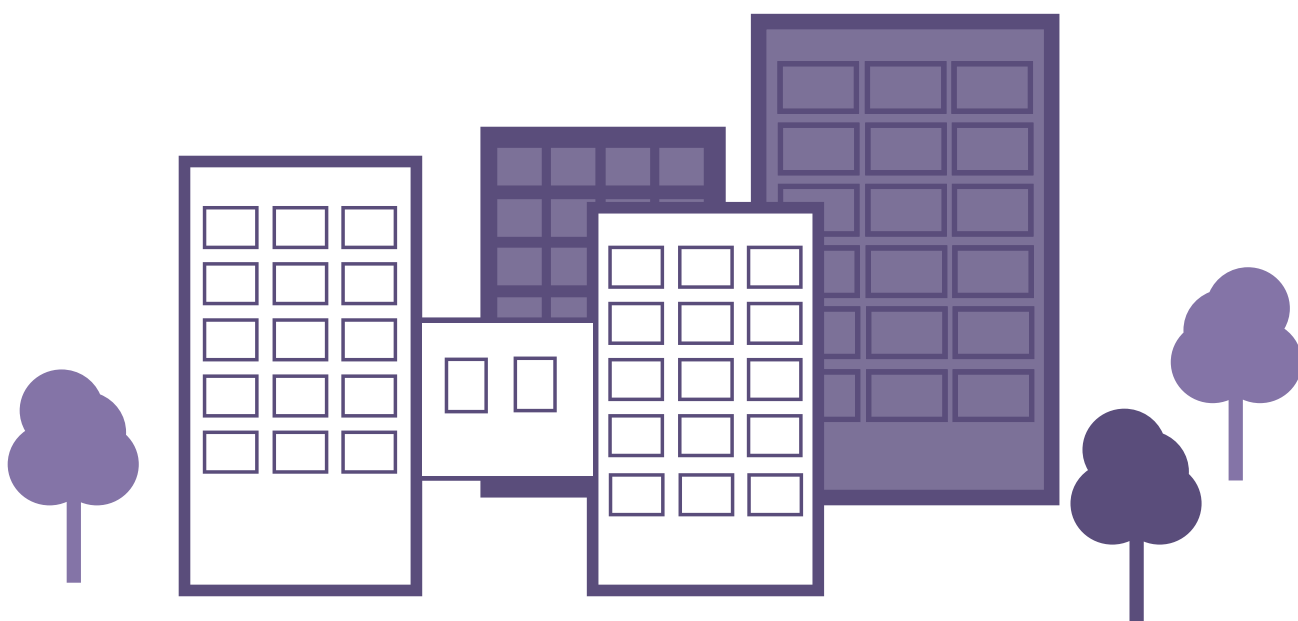
Sporządzanie projektu miejscowego planu rewitalizacji jest znacząco bardziej pracochłonne i czasochłonne niż sporządzanie tradycyjnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zostało to szczegółowo opisane w innych rozdziałach niniejszej książki. Ustalenia mpr są na tyle szczegółowe, że mogą dotyczyć poszczególnych przedsięwzięć wynikających z gpr. Zresztą ułatwienie w realizacji tych przedsięwzięć bywa najczęściej koronnym argumentem na rzecz przystąpienia do sporządzania planu w formule mpr. Jednak wysoka szczegółowość i odwoływanie się do pojedynczych przedsięwzięć nie muszą być regułą. Zasadniczo zwiększona pracochłonność uzależniona jest od wielu czynników:

- zakresu zasięgu i szczegółowości koncepcji urbanistycznej;
- trybu uspołecznienia – ewentualnego rozszerzenia procesu partycypacyjnego przez możliwość połączenia go z procesem rewitalizacji i wynikających z niego obligatoryjnych “konsultacji społecznych”; w tym względzie istotny jest również zakres partnerstw, nawiązywanych w celu lepszej organizacji funkcjonowania obszaru objętego planem w zakresie handlu i usług, a także partnerstw związanych z umową urbanistyczną, jeśli taka jest przewidywana; dotyczy to też zakresu scaleń i podziałów nieruchomości i koniecznego porozumienia w tym względzie z ich właścicielami;
- skali dodatkowych ustaleń w zakresie przekształceń przestrzeni publicznych, w powiązaniu z ustaleniami dotyczącymi architektury budynków i dotyczącymi organizacji funkcjonowania obszaru; chodzi tu o zakres wykorzystania możliwości specyficznych instrumentów miejscowego planu rewitalizacji, w tym regulacji prawem miejscowym czy regulacji wkraczających w kompetencje zarządców dróg; szersza ingerencja zwykle wymaga dłuższej dyskusji i szerszego zakresu uzgodnień.

Wszystko to niewątpliwie wpływa na tryb procedowania nowego planu lub jego aktualizacji. Szacuje się, że jeśli w ramach procesu rewitalizacji osiągnięto zgodę co do celów oraz zgodę co do formuły miejscowego planu rewitalizacji, to czas realizacji procedury planistycznej aż do przekazania projektu planu do uchwalenia radzie gminy wynosi 9-12 miesięcy. Natomiast procedura przygotowawcza w ramach procesu rewitalizacji może zająć dodatkowo około pół roku. Tak więc łącznie trwać powinna 15-24 miesięcy. Oczywiście, jeśli nic nieoczekiwanego w tym czasie się nie wydarzy.



Rysunek 25 Słupsk – rozwinięcia elewacji pierzei ulicznych na obszarze mpr – zalecenia projektowe.
 Źródło: UM Słupsk



Specyfika procedury mpr względem mpzp na poszczególnych etapach procesu planistycznego

Etap procesu	Specyfika mpr
przystąpienie do sporządzania planu (uchwała intencyjna)	<ul style="list-style-type: none"> • warunkiem rozpoczęcia procedury jest uchwalony gpr; • możliwość rozpoczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości bezpośrednio po przyjęciu uchwały intencyjnej; • wśród instytucji zawiadamianych na piśmie o podjęciu uchwały znajduje się dodatkowo komitet rewitalizacji.
wykonanie projektu planu	<ul style="list-style-type: none"> • dodatkowy element – trójwymiarowa wizualizacja, wykonana na podstawie koncepcji urbanistycznej, ukazującej szczegóły zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznych; • bardziej szczegółowa skala opracowania – od 1:100 do 1:1000 (w przypadku mpzp zakres ten wynosi od 1:500 do 1:5000); • poszerzony zakres dopuszczonych ustaleń obejmujący m.in.: <ul style="list-style-type: none"> » zasady kompozycji i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą; » charakterystyczne cechy elewacji budynków; » szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznych, urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic; » zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej; » maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, ich liczbę oraz obszary ich rozmieszczenia; » zakres niezbędnej infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali budowane w ramach instrumentu „umowy urbanistycznej”; » konieczność współpracy przy sporządzaniu projektu planu jednostek organizacyjnych, w których gestii leżą zagadnienia objęte jego dodatkowymi ustaleniami; » większe prawdopodobieństwo konieczności sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
proces uzgodnień i konsultacji	<ul style="list-style-type: none"> • poszerzony zakres ustaleń mpr może komplikować proces uzgodnień i konsultacji społecznych, ale też może zwiększać czytelność, zrozumienie i wiarygodność projektu • dodatkowo opiniowanie przez komitet rewitalizacji, który opiniuje też prognozę skutków finansowych planu (czego nie robi się przy mpzp);

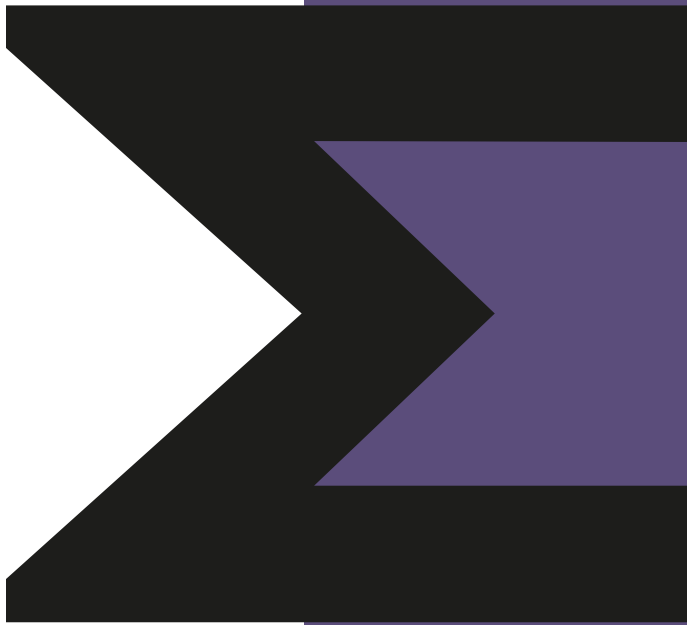
zatwierdzenie i wdrożenie planu	<ul style="list-style-type: none">• przed uchwaleniem planu osobna uchwała stwierdzająca brak naruszenia ustaleń gpr i sukzp;• konieczność realizacji scaleń i podziałów, zmian organizacji ruchu oraz ustaleń dotyczących funkcjonowania handlu i usług, jeśli były sformułowane w mpr – bezpośredni szybki wpływ na przekształcenia i funkcjonowanie obszaru w porównaniu do mpzp;• otwarcie możliwości zawierania umów urbanistycznych, jeśli były przewidziane w mpr, których sednem jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych, względnie przeznaczonych na potrzeby niedochodowej działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej.
------------------------------------	---

Źródło: opracowanie własne





7



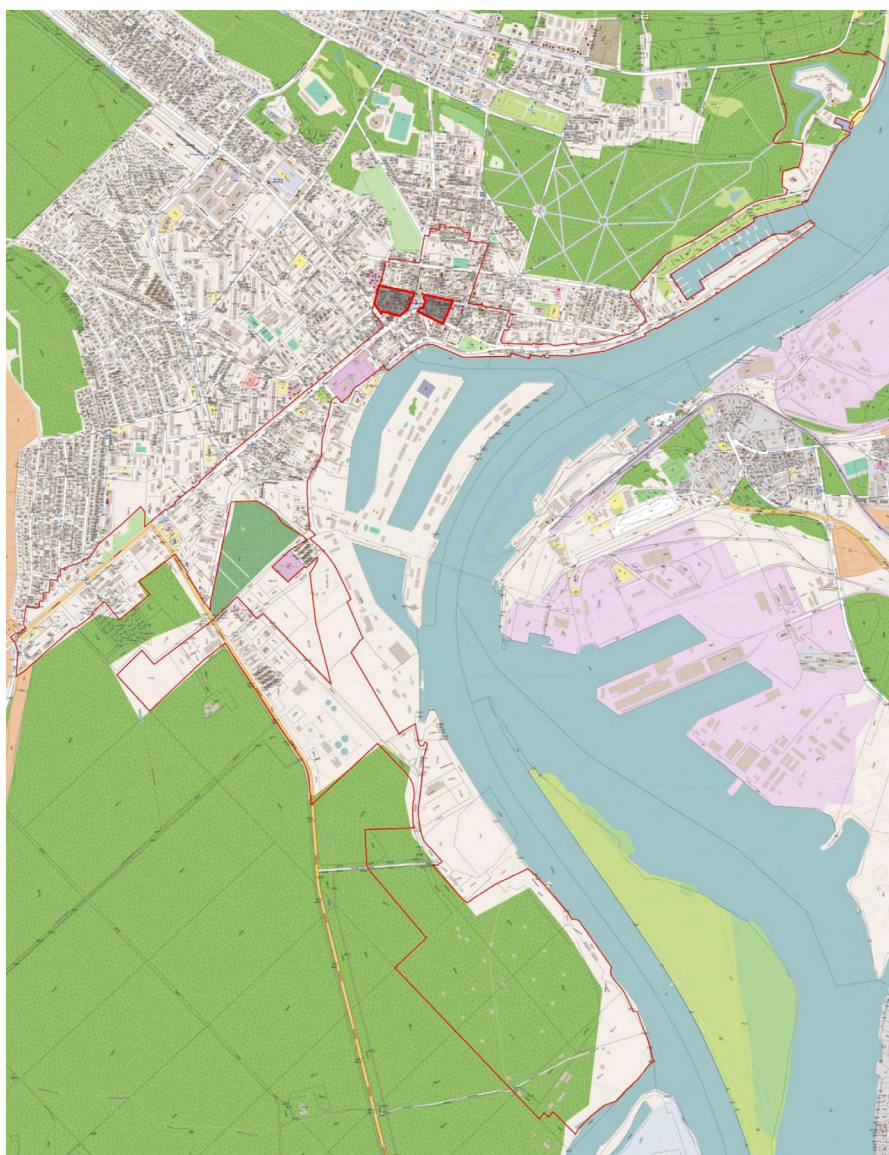
ROZDZIAŁ 7

PRZYSTĄPIENIE DO PLANU

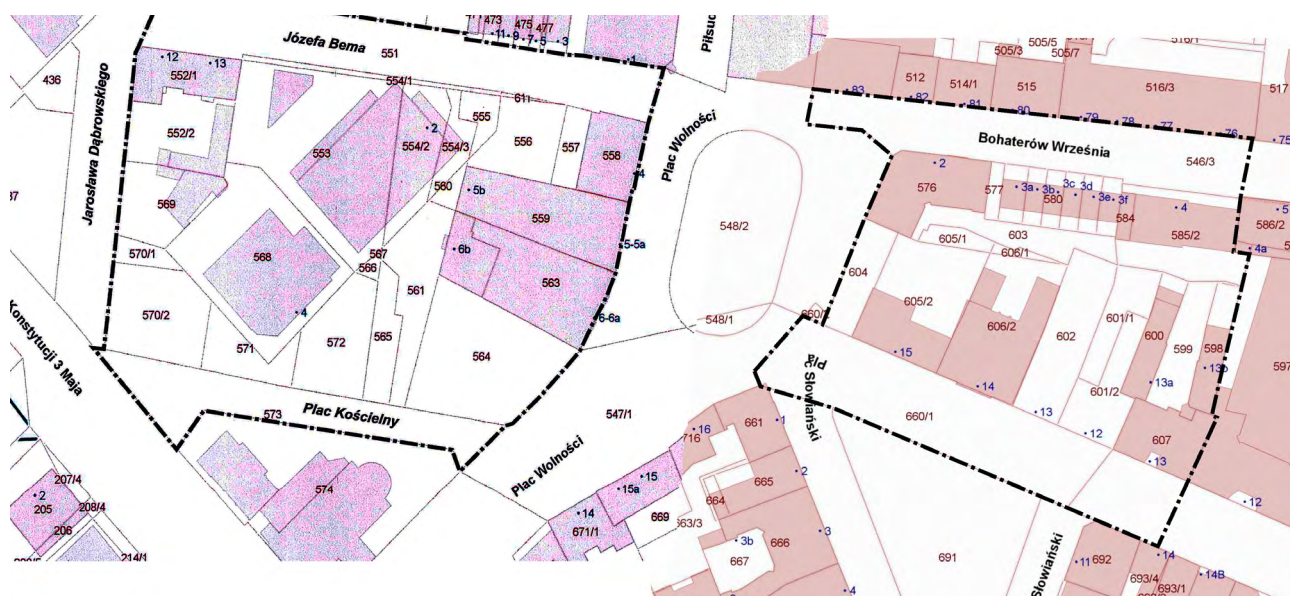
7.1

Obszar objęty planem

Pracochłonność, szeroki zakres koniecznych konsultacji i potencjalne zobowiązania finansowo-prawne związane ze sporządzeniem projektu miejscowego planu rewitalizacji skłaniają do głębokiej racjonalizacji zasięgu objętego nim obszaru. Jak już powiedziano, obszar ten powinien być wyznaczony w gpr.



Rysunek 26 Świnoujście – zasięgi dwóch mpr na tle podobszaru rewitalizacji. Źródło: UM Świnoujście



Rysunek 27 Świnoujście - szczegółowe zasięgi dwóch planowanych mpr. Ostatecznie kontynuowano procedowanie tylko obszaru zachodniego (po lewej stronie). Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów UM Świnoujście

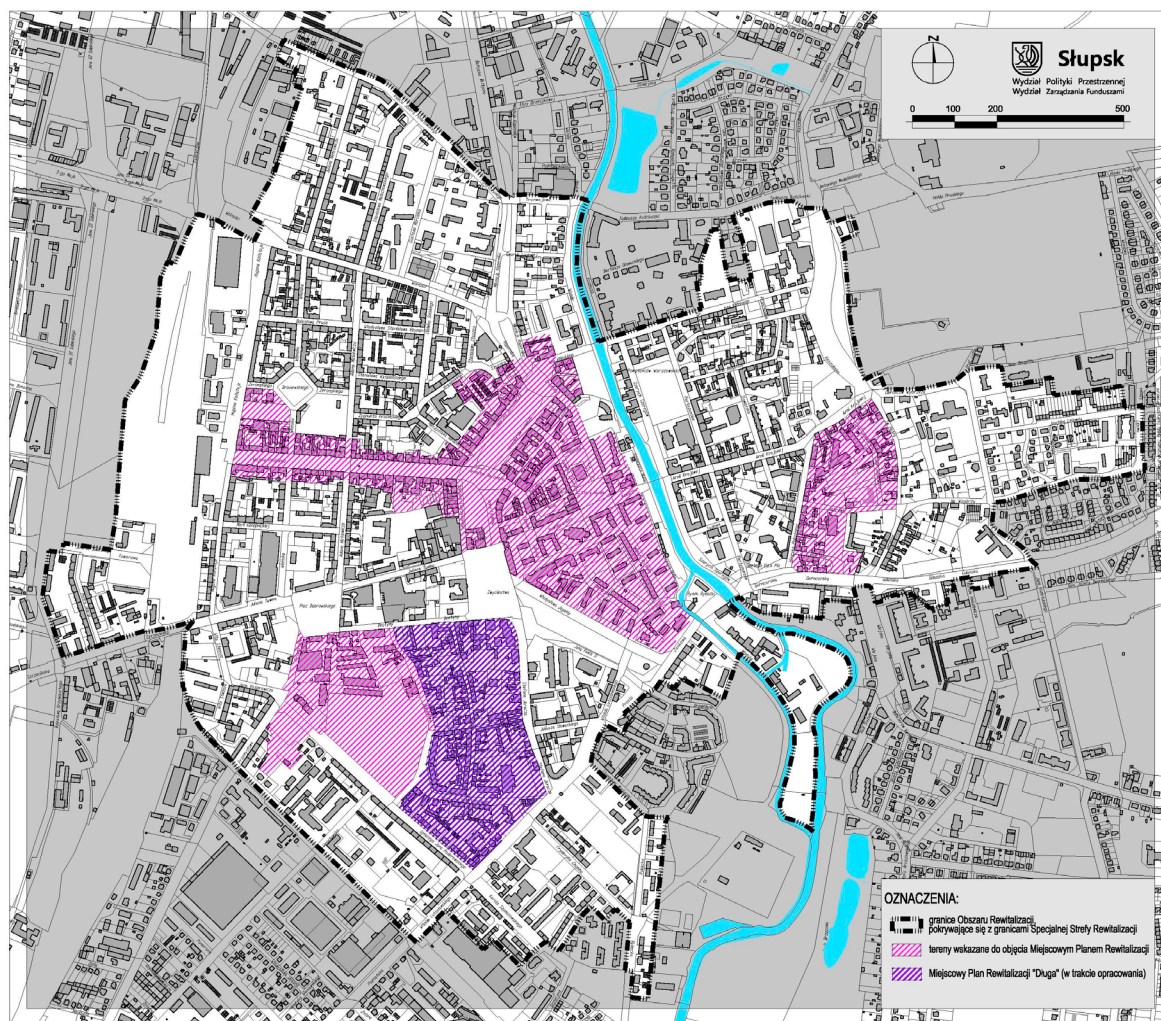
Zaobserwowana praktyka przystępowania do mpr wskazuje, że gminy początkowo najczęściej przszacowują swój potencjał i możliwości w tym zakresie. Przejawia się to w tym, że wstępna delimitacja obszaru planu okazuje się niemożliwa do realizacji. Warto korzystać z tych trudnych doświadczeń i związanych z nimi rozczarowań. Szczególnie należy zdać sobie sprawę, jak bardzo w praktyce ograniczony powinien być obszar planu. Najlepiej widać to na przykładzie Świnoujścia, które wyznaczyło cztery podobszary rewitalizacji, a w obrębie największego postanowiło zrealizować dwa mpr. Ich granice określono bardzo rozważnie, co widać na załączonym rysunku, gdzie na tle podobszaru obejmującego niemal całą widoczną mapę (podobszar zaznaczony jest czerwoną linią), widać dwa małe obszary potencjalnych planów. Fizycznie znajdują się one w centralnej części miasta, obejmując historyczną zabudowę wokół pl. Wolności. Jak się okazało w dalszym postępowaniu, w praktyce nawet tak minimalny zasięg planu okazał się ze względów praktycznych za duży i ostatecznie zdecydowano o kontynuacji tylko jednego z nich.

Zasięgi mpr w Słupsku wyznaczano kierując się nieco odmienną motywacją, wynikającą z założeń procesu rewitalizacji. Teren wskazany w uchwale nr L/686/18 Rady Miejskiej w Słupsku z 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu rewitalizacji Długa w Słupsku był już objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Jaracza (uchwała nr XXVIII/387/12 Rady Miejskiej w Słupsku z 31 października 2012 r.),
- Jaracza A (uchwała nr XLVI/631/17 Rady Miejskiej w Słupsku z 28 grudnia 2017 r.),
- Centrum Południe B (uchwała nr XLIII/643/09 Rady Miejskiej w Słupsku z 30 września 2009 r.).

Zdecydowano o przystąpieniu do mpr ze względu na duży potencjał rozwojowy obszaru z uwagi na jego centralne położenie, dobrą dostępność komunikacyjną, bliskość atrakcyjnych terenów miejskich, możliwość wykreowania nowych terenów mieszkaniowych oraz wielość terenów do zagospodarowania pod przestrzenie publiczne. Ocena korzyści z zastosowania narzędzi mpr w przypadku Słupska wykazała, że jest to instrument planistyczny idealnie dostosowany do projektowania rewaloryzacji przestrzeni publicznych na tym obszarze. Zaplanowano gruntowną przebudowę ulic: Długiej, Ogrodowej, Płowieckiej, Polnej, Sygietyńskiego i Świętopęka, utworzenie podwórca miejskiego przy ulicach Długiej i Świętopęka, wprowadzenie zieleni w pasach drogowych, wyposażenie przestrzeni w meble miejskie oraz zmianę oświetlenia ulicznego. W uzasadnieniu uchwały zadeklarowano także zastosowanie narzędzi zarezerwowanych jedynie dla mpr, w tym ustalenia:

- zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania jej z zabudową istniejącą,
- charakterystycznych cech elewacji projektowanych budynków,
- zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni,
- zasad kształtowania pasa ruchu drogowego jako przestrzeni publicznej (przewidujących np. uspokojenie ruchu ulicznego, wykreowanie przestrzeni wspólnych, tworzenie miejsc typu woonerf),
- przekrojów ulic i wizualizacji planowanej zabudowy,
- zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej oraz maksymalnej powierzchni sprzedaży,
- zakresu inwestycji głównej i uzupełniających, w przypadku zawarcia umowy urbanistycznej (o której mowa w art. 37i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w której inwestor, w zamian za zgodę na wykonanie inwestycji głównej, zobowiązuje się do realizacji na swój koszt i nieodpłatnego przekazania gminie inwestycji uzupełniających),
- zakresu niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.



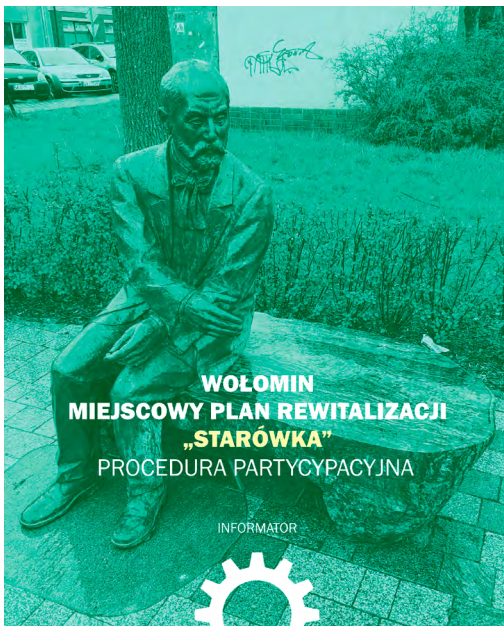
Rysunek 28 Zasięgi czterech przewidywanych mpr w Słupsku na tle obszaru rewitalizacji. Obszar mpr przygotowywanego w pierwszej kolejności zaznaczono ciemniejszym odcieniem. *Źródło: UM Słupsk*

Stwierdzono, że z dostępnych w polskim porządku prawnym instrumentów jedynie mpr udostępnia narzędzia prawne do kierowania rewitalizacją i w związku z tym pozwoli na lepszy rozwój obszaru zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, co doprowadzi do przywrócenia dawnych oraz wprowadzenia nowych funkcji. Obecnie w Słupsku toczą się prace nad jednym mpr, w dalszej perspektywie planowane jest przystąpienie do co najmniej jednego z pozostałych zaplanowanych mpr.

W Wołominie zasięgi miejscowego planu rewitalizacji wyznaczono na podstawie potrzeb, wynikających z zapisów gminnego programu rewitalizacji. Główny nacisk położono na kwestie partycypacji społecznej, natomiast w mniejszym stopniu liczone się z kosztami. Wydaje się, że zasięg mpr jest relatywnie duży, istnieje więc ryzyko zbyt dużego obciążenia organizacyjnego i finansowego gminy. Natomiast sporządzona koncepcja urbanistyczna stała się doskonałą podstawą debaty nad kierunkami przekształceń obszaru.



Rysunek 29 Zasięg i wizualizacja miejscowego planu rewitalizacji w Wołominie. *Źródło: UM Wołomin*



Rysunek 30 Wołomin – materiały promocyjne debaty nad miejscowym planem rewitalizacji. *Źródło: UM Wołomin*

7.2

Rozpoczęcie procesu planistycznego

Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania zarówno planu miejscowego, jak i mpr, należy ogłosić ten fakt w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej, poprzez obwieszczenie lub w inny zwyczajowy sposób. W ogłoszeniach tych należy określić formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni. Jednocześnie należy zawiadomić na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania – ich wykaz znajduje się w dalszej części tego rozdziału. W praktyce procedura zawiadomień w przypadku mpzp i mpr jest taka sama. Opiera się na tym samym przepisie art. 17 pkt 2 uPZP. Jediną różnicą jest to, że w przypadku mpr zawiadamianą instytucją jest też Komitet Rewitalizacji, co nie wiąże się z jakimiś szczególnymi komplikacjami, a raczej może być pomocne w doskonaleniu projektu planu, gdyż gremium to ze swej istoty powinno sprzyjać wszystkim aspektom procesu rewitalizacji. Na następnej stronie przedstawiono przykładowy zapis uchwały o przystąpieniu do planu wraz z uzasadnieniem. W załączniku graficznym powinna być umieszczona mapa z zaznaczonymi granicami obszaru objętego planem.



Rysunek 31 Słupsk - makieta 3D obszaru mpr: niebieskie - nowa zabudowa, zielone - budynki do wyburzenia. Źródło: UM Słupsk

UCHWAŁA NR RADY GMINY z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji [nazwa] w

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 w związku z art. 371 i 37n ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 15 ust. 1 pkt 13 ppkt c ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398) uchwała się, co następuje:

§ 1.

- Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji dla terenu ograniczonego ulicami:
- Granice planu określone są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
- Miejscowy plan rewitalizacji przyjmuje nazwę

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się [wójtowi / burmistrzowi / prezydentowi gminy / miasta]

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy / Miasta
.....

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY / MIASTA
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji [nazwa] w

Z przeprowadzonej na potrzeby uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji wynika, iż:

- obszar opracowania charakteryzuje się największą skalą ubóstwa spośród wszystkich terenów obejmujących obszar rewitalizacji,
- na tym obszarze zarejestrowana jest najmniejsza liczba podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców,
- na obszarze występują znaczne problemy środowiskowe - odnotowuje się jeden z najwyższych wskaźników liczby pojemników na popiół, co wskazuje na dużą ilość mieszkań starych ogrzewanych paleniami stałymi,
- stan techniczny zabudowy w rejonie ulic jest najgorszy spośród wszystkich badanych terenów obejmujących obszar rewitalizacji, wiele ze zlokalizowanych tam budynków ma nieregulowany stan prawny, przez co występują znaczne bariery prawne przy ewentualnej interwencji Gminy / Miasta.

Nagromadzenie się na stosunkowo niewielkiej przestrzeni tak wielu negatywnych zjawisk wymaga wdrożenia na tym obszarze wielopłaszczyznowej, zintegrowanej rewitalizacji, łączącej działania przestrzenne, społeczne, gospodarcze i środowiskowe.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, teren [nazwa] został wskazany do objęcia go Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy / Miasta, przyjętym Uchwałą nr Rady Gminy / Miasta z dnia w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Kalisza. W aktualnie obowiązującym Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy / Miasta, obszar ten jest wskazany do opracowania Miejskiego Planu Rewitalizacji.

Wprowadzenie na wskazanym terenie mpr uruchomi narzędzia prawne umożliwiające bardziej efektywne gospodarowanie w tej przestrzeni. Pozwoli to też na lepszy rozwój obszaru zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, a co za tym idzie umożliwi odwrócenie procesu degradacji, któremu ta część miasta ulegała przez ostatnie lata.

Mpr pozwoli na realizację zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji działań związanych z rozwojem społecznego budownictwa czynszowego (ZADANIE NR z Listy planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, str. GPR).

Reasumując uznano za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji [nazwa].

Zgodnie z wymogami ustawowymi w celu rozpoczęcia prac nad mpr konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

Wójt / Burmistrz /
Prezydent Miasta
.....

Rysunek 32 Przykładowy zapis uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpr wraz z uzasadnieniem. Źródło: IRMiR

W procedurze „zwykłego” mpzp podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu powinno być poprzedzone wykonaniem przez organ wykonawczy gminy analiz dotyczących

zasadności tego przystąpienia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Generalnie wójt, burmistrz albo prezydent miasta powinien czuwać nad aktualnością studium i planów miejscowych, przede wszystkim analizując, co najmniej raz w ciągu kadencji, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy, oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym, a także na terenach zamkniętych. Istotny dla podjęcia decyzji o przystąpieniu do planu może też być wzmożony napływ wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Sporządzenie planu może też wynikać z ustaleń sukzp. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza, prezydenta miasta. Jednak geneza miejscowych planów rewitalizacji jest nieco inna – wynikają one z ustaleń gminnego programu rewitalizacji, nie muszą więc wynikać z powyższych analiz.

W ramach przygotowywań do sporządzania planu organ wykonawczy gminy kompletuje materiały geodezyjne do opracowania planu i ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Należy też szczegółowo określić granicę obszaru objętego projektem planu i przygotować w tym względzie stosowny załącznik graficzny do projektu uchwały o przystąpieniu do planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania mpr skierowane jest do „szerszej publiczności”, a w zakresie pojęć związanych z rewitalizacją – do wszystkich potencjalnych interesariuszy. W ogłoszeniu tym należy określić formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia.

Zawiadomienia o podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpr jest skierowane do instytucji lub organów właściwych do opiniowania lub uzgadniania projektu planu, które są wymienione w uPZP. Na tym etapie podmioty te są jedynie informowane o podjęciu uchwały, aby mogły zgłosić swoje wnioski do projektu planu. Dopiero na dalszym etapie prac wstępny projekt planu zostanie do nich skierowany celem przekazania opinii lub uzgodnienia.

WZÓR

data

.....
(pieczęć wójta, burmistrza
albo prezydenta miasta *)

OGŁOSZENIE / OBWIESZCZENIE *)

**o przystąpieniu do sporządzenia
miejscowego planu rewitalizacji**

.....
(nazwa planu)

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy uchwały nr z dnia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji, obejmującego obszar

(opis granic obszaru objętego uchwałą)

Zainteresowani mogą składać wnioski do wyżej wymienionego planu miejscowego.

Wnioski należy składać na piśmie w

(nazwa i adres)

w terminie do dnia

Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta *)

*) Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 33 Wzór ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania mpr. Źródło: opracowanie własne na podstawie rMPZP

WZÓR

data

.....
(pieczęć wójta, burmistrza
albo prezydenta miasta *)

według rozdzielnika

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy uchwały nr z dnia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji, obejmującego obszar

(opis granic obszaru objętego uchwałą)

Wnioski do planu miejscowego mogą być składane w terminie do dnia

w siedzibie Urzędu Gminy w

Rozdzielnik:

(instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 i 7 ustawy)

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta *)

*) Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 34 Wzór zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpr. Źródło: opracowanie własne na podstawie rMPZP

Instytucje i organy właściwe do opiniowania planu
• komitet rewitalizacji
• gminna lub inna właściwa komisja urbanistyczno-architektoniczna
• wójtowie, burmistrzowie gmin albo prezydenci miast, graniczących z obszarem objętym planem,
• w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
• regionalny dyrektor ochrony środowiska
• właściwe organy administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych
• właściwy organ państwowej straży pożarnej i wojewódzki inspektor ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian
• ilości lub rodzaju substancji niebezpiecznej albo jej charakterystyki fizykochemicznej, pożarowej i toksycznej, zmianę technologii lub profilu produkcji oraz zmianę, która mogłaby mieć poważne skutki związane z ryzykiem awarii, zaliczeniem do innej kategorii substancji niebezpiecznych, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 uPOS, oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie takich zakładów, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii
• właściwy państwowy wojewódzki inspektor sanitarny
• starosta, jako właściwy organ ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
• operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 m od osi istniejącej linii elektro-energetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV

Źródło: opracowanie własne na podstawie uPZP

Instytucje i organy właściwe do uzgadniania planu
• wojewoda, zarząd województwa, zarząd powiatu – w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych
• organy właściwe do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnychwłaściwych zarządców dróg, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę (w przypadku mpr może chodzić też o zagospodarowanie pasa drogowego i/lub organizację ruchu)
• właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa
• dyrektor właściwego urzędu morskigo w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani
• właściwy organ nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych
• minister właściwy do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej
• właściwy wojewódzki konserwator zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
• zarząd województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego (do końca 2021 żadne województwo nie dysponowało jeszcze takim dokumentem, były one sporządzane)
• dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej – Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

- prezes Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym lub jego zmiana mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego
- podmiot zarządzający w zakresie zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie uPZP

WZÓR

WYKAZ WNIOSKÓW

DO MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI

Wykaz dotyczy projektu planu

.....
(nazwa planu)

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ^{*)} w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7	8

Załączniki:

– zbiór wniosków zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta^{*)})

^{*)} Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 35 Wzór wykazu wniosków do mpr – obejmuje on także wnioski, które napłynęły do gminy także przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Źródło: opracowanie własne na podstawie rMPZP

Napływające wnioski są ważną składową procesu planistycznego i muszą być dołączone do dokumentacji planu. Uchybienia w tym zakresie mogą być podstawą uchylecia planu przez wojewodę lub sąd. Przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu należy zatem rozpatrzyć złożone wnioski do planu, klasyfikując je jako uwzględnione lub nieuwzględnione. Chodzi tu o ocenę zasadności i możliwości realizacji poszczególnych wniosków, a jednocześnie wskazanie dla projektantów, które z nich należy wziąć pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu. Kwalifikacja wniosków, jak można się domyślać, jest dość złożonym i trudnym procesem, gdyż wiąże się z drażliwymi relacjami na styku władza – obywatel lub musi godzić sprzeczne racje różnych podmiotów, zarówno w zakresie ich indywidualnych interesów, jak i w zakresie hierarchii różnych interesów publicznych. Co do zasady, wynikającej z pragmatyki politycznej, władza bowiem pochodzi z wyboru, lepiej jest uwzględnić wniosek, choćby częściowo, niż go odrzucić. Uwzględnienie sprzyja budowaniu wspólnoty, choć czasem wymaga trudnych kompromisów. Natomiast odrzucenie wniosku może generować sprzeciwy. Taka sytuacja może znacząco

wydłużyć proces sporządzania planu, a czasem wręcz go wstrzymać na dłuższy czas. Z drugiej strony rozstrzygnięcia o nieuwzględnieniu wniosków dotyczących mpzp czy mpr nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

7.3

Prognoza oddziaływania na środowisko

Projektowi planu powinna towarzyszyć prognoza oddziaływania na środowisko. Posługując się tym terminem ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odsyła do dokumentu i związanych z nim procedur, określonych jako „strategiczna ocena oddziaływania na środowisko” w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (uOOS). Kwestia takiej oceny podejmowana jest między innymi przy opracowywaniu dokumentów ze sfery planowania przestrzennego na poziomie gminnym, na przykład planów zagospodarowania przestrzennego. Inna forma prognozy oddziaływania na środowisko, znacznie bardziej szczegółowa, dotyczy konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych. Prognoza „strategiczna” jest swoistą antycypacją tego, jakie określony dokument programowy władzy, w tym przypadku mpr, może przynieść skutki dla środowiska. Plan ten może zatem wyznaczać ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lub też jego realizacja może spowodować znaczące oddziaływanie na obszar Natura 2000, mimo że nie jest on bezpośrednio związany z ochroną tego obszaru ani z niej nie wynika. Tak więc to nie sam plan wpływa na środowisko, a realizowane na jego podstawie przedsięwzięcia, planowane lub potencjalne, i te skutki należy poddać wyprzedzającej ocenie.

W przypadku mpr ustalenia planistyczne są na ogół bardziej szczegółowe niż w przypadku „zwykłych” mpzp, i mogą dotyczyć poszczególnych przedsięwzięć wynikających z gpr. Zresztą ułatwienie realizacji tych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych bywa najczęściej koronnym argumentem na rzecz przystąpienia do sporządzania planu w tej formule. Tak wysoka szczegółowość i odwoływanie się do pojedynczych przedsięwzięć w przypadku mpzp są raczej wyjątkiem. Stąd można spodziewać się rozbudzonej „czujności” instytucji uzgadniających w kwestii oddziaływania tych przedsięwzięć na środowisko. Osobną grupą zagadnień są kwestie dotyczące ustaleń związanych z terenami poprzemysłowymi, często zdefiniowanymi w gpr jako kryzysowe w sferze środowiskowej, wymagającymi działań naprawczych i na przykład remediacji. Jeśli tereny takie występują na obszarach objętych miejscowym planem rewitalizacji, plan ma zdecydowany wpływ na środowisko, ale raczej pozytywny. Problem mogą stanowić jednak koszty planowanych działań. Zachowanie balansu między tymi dwoma aspektami jest dużym wyzwaniem dla sporządzanego planu.

W związku z powyższym bardzo istotnym zagadnieniem na etapie przystępowania do sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 46 ust. 1 i w związku z art. 53 ust.1 uOOS, jest uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska (RDOŚ) i Państwową Inspekcją Sanitarną (SANEPID) – mówią o tym art. 57 i 58 uOOS oraz art. 3 pkt 1 uPIS. Organy te w ciągu 30 dni od zgłoszenia powinny przekazać opracowującym projekt planu swoje stanowisko w sprawie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie.

W praktyce zakres prognozy oddziaływania na środowisko w przypadku „zwykłych” mpzp i mpr jest taki sam, ale w tym drugim przypadku bada się poszerzony zakres ustaleń planu. Analizy dotyczą, jak się wydaje, w szczególności kwestii ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obowiązek sporządzania prognozy zmusza niejako do głębszego zastanowienia się nad szerszymi skutkami proponowanych rozwiązań planistycznych. W składanym wniosku można zaproponować zakres przyszłej prognozy lub uzasadnić powody ewentualnego odstąpienia od przeprowadzania tej oceny, co też jest możliwe w świetle prawa. Należy mieć jednak na uwadze, że w praktyce prognoza środowiskowa, z powodu mechanizmu rozbudowanej oceny skutków przygotowywanych regulacji, może znacząco udoskonalić projekt planu.

W świetle prawa organ uzgadniający, RDOŚ i SANEPID, może wyrazić zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 48 ust. 1 uOOS – jeżeli realizacja postanowień dokumentu albo jego zmiany (mpzp lub mpr) nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Często u sporządzających plan rodzi się pokusa skorzystania z takiej możliwości. W przypadku rewitalizacji przeważnie mamy do czynienia z terenami silnie zurbanizowanymi, gdzie powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska są względnie niewielkie, w związku z czym występują przesłanki aby uznać, że mpr nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Wówczas można zastosować art. 49 uOOS, który pozwala na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jednak ma to sens raczej jedynie w przypadku nieznaczącej aktualizacji planu niż przy jego sporządzaniu. Tak jak powiedziano – sporządzenie prognozy może „poprawić” projekt planu. Z drugiej strony procedura odstąpienia od oceny może być nawet bardziej skomplikowana, niepewna i długotrwała niż jej sporządzenie.

We wniosku o odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skierowanym do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska należy udowodnić, dlaczego ocena ta jest zbędna. Należy więc wykazać, że przedsięwzięcia ujęte w planie nie oddziałują na środowisko, co jest zwykle bardzo wątpliwe. Warto więc przestrzec, iż pokusa odstąpienia od sporządzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko może być ryzykowna. Wysiłek włożony w argumentację na rzecz odstąpienia od takiej oceny wobec Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, przy jej uzasadnionej w gruncie rzeczy ostrożności w tym zakresie, może być bardziej pracochołny niż samo sporządzenie tej oceny. W praktyce rzetelna ocena oddziaływania

na środowisko może być znacznie lepszym rozwiązaniem niż próba ominięcia tego wymogu, w dodatku obciążona ryzykiem, że zakończy się fiaskiem.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wg uOOS, to postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji polityki, strategii, planu lub programu, w tym planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujące w szczególności:

- a) uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- b) sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- c) uzyskanie wymaganych ustawą opinii,
- d) zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu;

Opracowujący projekt planu sporządza stanowisko w sprawie potrzeby przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko albo jej braku. Stanowisko wymaga uzasadnienia zawierającego informacje o następujących uwarunkowaniach:

1) charakter działań przewidzianych w planie, w szczególności:

- a) stopień, w jakim ustala on ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć,
- b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach,
- c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska,
- d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska;

2) rodzaj i skalę oddziaływania na środowisko, w szczególności:

- a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań,
- b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych,
- c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska;

3) cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:

- a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu,
- b) formy ochrony przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

7.4

Scalanie i podział nieruchomości

Szczególne regulacje związane z miejscowym planem rewitalizacji dotyczą procedury scalania i podziału nieruchomości. Zarówno w mpzp, jak i w mpr można wskazać tereny do przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, ale tylko w przypadku mpr procedura ta może być uruchomiona równocześnie z przystąpieniem do planu, czyli wcześniej niż w przypadku mpzp. Generalnie scalenia można wykonywać na wniosek właścicieli lub według wskazania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznacza się w nim strefę scaleń, ale realizuje się je dopiero po uchwaleniu planu (art. 22 uPZP). W przypadku mpr procedurę można rozpocząć od razu po przyjęciu uchwały intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania planu. Jeśli gpr przewiduje scalenia i podział nieruchomości, uchwała intencyjna od razu może rozpoczynać procedurę scalania i podziału (art. 37l. ust. 2 uPZP). W przypadku mpzp dla scalania i podziału nieruchomości konieczna jest dodatkowa uchwała rady gminy.

Rozwiązanie przyjęte dla mpr, mimo pozorów wyższej skuteczności, może okazać się kłopotliwe. W przypadku mpzp można dyskutować z właścicielami o sensie scaleń w trakcie trwania procedury sporządzania planu, jest więc czas na właściwe przygotowanie, albo rezygnację z podziałów i scaleń w przypadku dużego oporu. Opracowując mpr nie ma konieczności prowadzenia takiej fazy przygotowawczej w ramach samej procedury, ale to z zasady może stwarzać więcej problemów, albo wręcz zablokować procedurę. Tak więc specyficzne regulacje dotyczące mpr należy rozumieć w ten sposób, że to szerszy proces rewitalizacji, w ramach którego podejmowane są prace nad mpr, co daje możliwość dyskusji i ustaleń, ale też pewnego zakresu zgody, będących podstawą zmian granic nieruchomości. Bez takiego przygotowania ryzyko fiaska procesu może być wysokie, a przyjęcie mpr skutkuje koniecznością podjęcia uchwały o scaleniu i podziale.

W zasadzie scalić, bez względu na opór można zawsze (art. 102 ust 2 uGN) w ramach procedury planu. Ale w przypadku nieruchomości zabudowanej i tak trzeba najpierw uzyskać zgodę właściciela. Specjalne ułatwienia proceduralne scalania i podziału nieruchomości w przypadku mpr stanowią sposób na przyspieszenie procedur w przypadku, gdy uprzednio, w ramach współpracy z właścicielami nieruchomości w procesie rewitalizacji osiągnięto już podstawową zgodę co do ich zakresu i przebiegu. W przeciwnym wypadku jest niemal pewne, że pojawią się sprzeciwy i możliwe idące w ślad za nimi problemy natury politycznej, wynikające z nacisku zainteresowanych, będących przecież także wyborcami. Naciski na władzę mogą być tak silne, że władze chętnie wycofają się z pierwotnych założeń i w rezultacie prace nad mpr ulegną zahamowaniu. Niezależnie więc od różnych zapisów w kwestii scalania i podziału nieruchomości między procedurą mpzp a mpr, kwestie te co do zasady muszą być szczegółowo konsultowane. Ponadto należy zaznaczyć, że czasem dodatkowo wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.



8



ROZDZIAŁ 8

ZAPISY PLANU

8.1

Technika legislacyjna

Podstawą treści tego rozdziału będą zasady techniki legislacyjnej opisane i zalecane rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „zasad techniki prawodawczej” (rZTP) oraz wytyczne zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji (rMPR). Wprawdzie przywołane „Zasady techniki prawodawczej” przede wszystkim odnoszą się do legislacji na poziomie centralnym, czyli ustaw sejmowych i rozporządzeń ministerialnych, ale zawierają cenne wskazówki dla „małej legislacji” na poziomie prawa miejscowego. Natomiast wytyczne w sprawie zakresu projektu mpr dotyczą części tekstowej i graficznej planu oraz specyficznej formy zapisu, związanej z wizualizacją ustaleń planu, co wyróżnia tę formułę planu spośród innych.

Już sama koncepcja urbanistyczna wraz z jej wizualizacją stanowi poważne wyzwanie w procesie planistycznym. Konieczność bardzo szczegółowego opracowania rozwiązań projektowych na obszarze planu niesie ze sobą ryzyka opisane we wcześniejszych rozdziałach. Ale także konieczność sporządzenia modelu struktury przestrzennej obszaru objętego planem (nie należy go mylić z „modelem” będącym częścią strategii rozwoju gminy), uwzględniającego charakterystyczne cechy ukształtowania terenu oraz istniejące i projektowane elementy jego zagospodarowania, sporządzonego w wymaganej postaci, stanowi poważne wyzwanie dla sporządzających projekt planu. Takie opracowania są pracochłonne, co wiąże się z kosztami i niezbędnym czasem. Stosowanie wizualizacji, jako podstawy dyskusji nad rozwiązaniami planu, może powodować konieczność zmian i uzupełnień, które spotęgują koszty i dodatkowo wydłużą postępowanie.

Osobnym problemem jest przełożenie głównych ustaleń, wynikających ze sporządzonej koncepcji urbanistycznej i przeprowadzonej nad nią debaty, na ustalenia planu, które mają stanowić prawo miejscowe. Tutaj konieczne jest trzymanie się ścisłych zasad techniki legislacyjnej, która w ostatnim czasie została znacząco rozwinięta. Dynamika podejścia w tym zakresie spowodowała, że w poszczególnych województwach kryteria stosowane w procedurze nadzoru nad procesem planistycznym różnią się, a sądy administracyjne także stosują w tym względzie niespójne interpretacje. Rozdział przedstawia podstawowe zasady techniki legislacyjnej, których stosowanie zmniejsza ryzyko odrzucenia planu, nie pozbawiając go jednocześnie oczekiwanej siły sprawczej.

Standardowy projekt planu miejscowego wykonywany jest w skali 1:1000 lub 1:2000, a w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się skalę 1:500 lub 1:5000. Natomiast przy projekcie mpr stosuje się skalę od 1:100 do 1:1000 – dotyczy to przede wszystkim koncepcji urbanistycznej, wizualizacji, projektów elewacji ale też samej części graficznej ostatecznego projektu planu. Bardziej szczegółowa skala opracowania mpr wynika z domniemania ustawodawcy, że przewidziany w mpr

szerszy zakres regulacji niż w mpzp będzie wiązał się z koniecznością większego rozdrobnienia ustaleń, przejawiającym się w gęstszym przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania. Przez to ujawni się więcej zależności, pojawi szersza potrzeba uzgodnień, pokonywania barier czy przełamywania konfliktów. Tak więc zakres decyzji, które trzeba podejmować, a przedtem wypracowywać w procedurze sporządzania mpr, jest znacząco szerszy niż przy sporządzaniu mpzp.

Także szerszy w przypadku mpr jest zakres regulacji, co wymaga większego nakładu pracy, ale też ścisłego współdziałania z instytucjami i jednostkami gminy zwykle luźniej związanymi w procesem planistycznym. Konieczna jest ścisła współpraca „międzywydziałowa” w ramach administracji gminnej (kwestia organizacji ruchu, wytycznych i ograniczeń w działalności gospodarczej itp.). Może to rodzić problemy organizacyjne, niezależnie od nich wymaga jednak czasu i nakładów. Wsparciem mogą być struktury organizacyjne powołane w urzędzie w ramach przygotowania i wdrażania gpr (zespół koordynujący, operator itp.).

Mpr umożliwia zastosowanie szerszego zakresu regulacji, stanowiących „prawo miejscowe”, obowiązujące wszystkich obywateli i podmioty organizacyjne. Część tych regulacji dotyczy sposobu wykorzystania i zagospodarowania terenu, podobnie jak w mpzp, ale w nieco poszerzonym zakresie. Druga grupa tych regulacji dotyczy natomiast **sposobu funkcjonowania przestrzeni, co zdecydowanie wykracza poza tradycyjną sferę regulacji w mpzp. W mpr decydujemy nie tylko o tym, na co przeznaczona i jak zagospodarowana jest przestrzeń, ale również jakie są reguły jej funkcjonowania, na przykład jakie sklepy czy usługi są dopuszczone, w jakich godzinach powinny być dostępne, jak zorganizowany jest ruch uliczny itp.**

Ponadto sam wymóg sporządzenia koncepcji urbanistycznej jako podstawy wizualizacji ma bezpośredni wpływ na sposób i jakość zagospodarowania przestrzeni, w myśl oczywistej zasady, iż więcej czasu poświęconego szczegółowym analizom i projektowaniu owocuje lepszymi, bardziej przemyślanymi rozwiązaniami. Tak więc rozbudowana procedura sporządzania mpr zwiększa szansę na kreację obszarów o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych zarówno dzięki możliwości sterowania większą gamą parametrów (narzucenia określonych form przestrzennych i rozwiązań organizacyjnych), jak i większej staranności opracowania, choćby konieczność faktycznego zmierzenia się z „trzecim wymiarem”. Oznacza to, że nie tylko opracowujemy lokalizację i ewentualnie gabaryty określonych obiektów w terenie, lecz musimy podjąć szczegółowe decyzje projektowe dotyczące ich bryły, a więc też elewacji, podcieni, kształtu dachu. Bez tego nie da się wykonać fotorealistycznej wizualizacji, czego wprost wymagają przepisy. W przypadku mpzp w ogóle nie ma takich wymogów, a praktyka wręcz wyklucza zbyt szczegółowe zapisy dotyczące formy obiektów. Bardzo często takie zakusy są kwestionowane przez organy nadzoru, bowiem ich zdaniem wykraczają poza listę ustaleń planu dopuszczonych przepisami.

Szczegółowość opracowania zwiększa wiarygodność planu, co przynosi korzyści w wielu sytuacjach. Podczas sporządzania MPR w Kaliszu sygnalizowanym problemem były obostrzenia służb konserwatorskich. Dzielnica była w kryzysie od niemal 100 lat – pierwsze próby naprawcze obszaru dyskutowano jeszcze w latach 20. XX wieku. Pomimo złego stanu technicznego obiekty na tym obszarze stanowiły ważny element dziedzictwa kulturowego. Za czasów, gdy obszar leżał poza granicami miasta, pełnił dla niego ważne funkcje, które dzisiaj nazwalibyśmy logistycznymi. Miała tu m.in. siedzibę „poczta”, czyli folwark gdzie wymieniano konie i karmiono podróżnych, wzmiankowany w literaturze (Noce i dnie⁵). Ale także w sferze materialnej – forma zabudowy i szereg obiektów stanowią istotne wartości. Z punktu widzenia właścicieli i administratorów tych obiektów wymogi ochrony były utrudnieniem – chcąc doprowadzić obiekty do zwykłej „używalności” musieli spełniać wygórowane oczekiwania konserwatora, postrzeganego jako „hamulcowego” zmian. Racje ochrony były jednak zrozumiałe – bez troski o formę obiektów cały historyczny układ zabudowy szybko uległby zatraceniu. Z tego punktu widzenia przygotowanie szczegółowej koncepcji urbanistycznej w ramach mpr znacząco ułatwiało dyskusje z konserwatorem. Dzięki dobrym materiałom źródłowym w praktyce już wstępna koncepcja była wystarczająco przekonująca. Kompleksowe podejście do przestrzeni, jakie zapewnia ten sposób jej projektowania, daje gwarancję zachowania chronionych wartości.

8.2

Ustalenia planu

Instrument mpr rozszerza kompetencje samorządu poprzez poszerzenie zakresu możliwych ustaleń planistycznych. Dotyczy to zarówno zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ale też wpływu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną – nie tylko na jej „kształtowanie”, lecz również na funkcjonowanie w codziennej praktyce.

W miejscowym planie rewitalizacji, podobnie jak w klasycznej formule planu zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, określa się granice następujących obszarów i terenów:

- wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- wymagających przekształceniu lub rekultywacji,

5 M. Dąbrowska, Noce i dnie, Warszawa 1931

- przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii określonej mocy,
- przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych opowiesci sprzedaży powyżej 2000 m²,
- rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w dokumentach planistycznych wyższego rzędu,
- rekreacyjno-wypoczynkowych lub służących organizacji imprez masowych,
- pomników zagłady z ich strefami ochronnymi,
- terenów zamkniętych z ich strefami ochronnymi.

Można również określić sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznych oraz granic nieruchomości, minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek, kolorystykę obiektów oraz pokrycia dachów.

Dodatkowo w miejscowym planie rewitalizacji można określić:

- w zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej:
 - zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania jej z zabudową istniejącą,
 - ustalenia charakterystycznych cech elewacji budynków,
 - szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznych, zieleni, przekrojów ulic i organizacji ruchu,
- w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej,
 - maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych, obszary ich rozmieszczenia oraz dopuszczalną ich liczbę.

W odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych można dokonać podziału na inwestycje główne i uzupełniające. Te ostatnie mogą występować w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych, które warunkują realizacji inwestycji głównej przez prywatnego inwestora.

W tym wypadku musi się on zobowiązać do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy tych inwestycji uzupełniających, które zostały wskazane w miejscowym planie rewitalizacji.

W ustawie zawarto szczegółowe regulacje dotyczące tych kwestii, między innymi powołując specjalny instrument w postaci „umowy urbanistycznej”, który został szczegółowo omówiony w odrębnym podrozdziale książki.

Doprecyzowanie szczególnych regulacji ustawowych	
Ustawa	Rozporządzenie
zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą	minimalne i maksymalne odległości między budynkami, które ze sobą sąsiadują, a także różnice w wysokościach pomiędzy nimi
	zasady dotyczące kształtowania formy budynków, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • proporcje i kształt bryły budynku, • proporcje wysokości elementów górnej części frontowej elewacji do wysokości dachu, • poziom posadowienia parteru, • wielkość oraz proporcje otworów drzwiowych i okiennych, podcieni, a także procentowy udział przeszkleń w elewacji
	zasady używania zewnętrzne materiały wykończeniowych, ich rodzaj i jakość
	zasady używania i eksponowania zewnętrznych elementów, w tym konstrukcyjnych oraz zdobniczych
ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków	szczegółowa kolorystyka elewacji, ponad standardowe ustalenia mpzp
	cechy stolarki okiennej oraz drzwiowej, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • kolorystyka, • dopuszczalne lub zabronione podziały kwater okiennych, • dopuszczalne lub zabronione materiały;
	zasady docieplania elewacji: <ul style="list-style-type: none"> • dopuszczalne lub zabronione materiały, • sposób zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku;
	dopuszczalne lub zakazane przekształcenia: <ul style="list-style-type: none"> • formy, • konstrukcji, • układu, • powierzchni elewacji;

szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic		dopuszczalne lub zakazane sposoby wykorzystywania tych terenów, w tym wykorzystywania tymczasowego;
		powiązania funkcjonalne tych terenów z: <ul style="list-style-type: none"> – otaczającą zabudową, – infrastrukturą transportową, – innymi terenami przestrzeni publicznych;
		urządzania i sytuowania zieleni, w tym: <ul style="list-style-type: none"> – struktury przestrzennej nasadzeń, – dopuszczalnych lub zakazanych gatunków roślin, – wysokości zieleni, – pełnionej funkcji;
		powiązania funkcjonalne terenów zieleni z: <ul style="list-style-type: none"> – otaczającą zabudową, – infrastrukturą transportową, – innymi terenami zieleni;
		zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego
		koncepcja organizacji ruchu na drogach publicznych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 10 ust. 12 uPRD
		elementy pasa drogowego, z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 uPBud, w tym części pasa drogowego przeznaczonych pod lokalizację ogródków gastronomicznych, rozumianych jako wyznaczone miejsca do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych;
zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej		regulacje dotyczące: <ul style="list-style-type: none"> – rodzajów tej działalności, – prowadzenia tej działalności w parterach budynków;
ustalenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych		regulacje dotyczące maksymalnej wielkości tych powierzchni wyrażonych w metrach kwadratowych, z dopuszczeniem ich różnicowania w ramach obszaru objętego planem [chodzi również o określenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę]

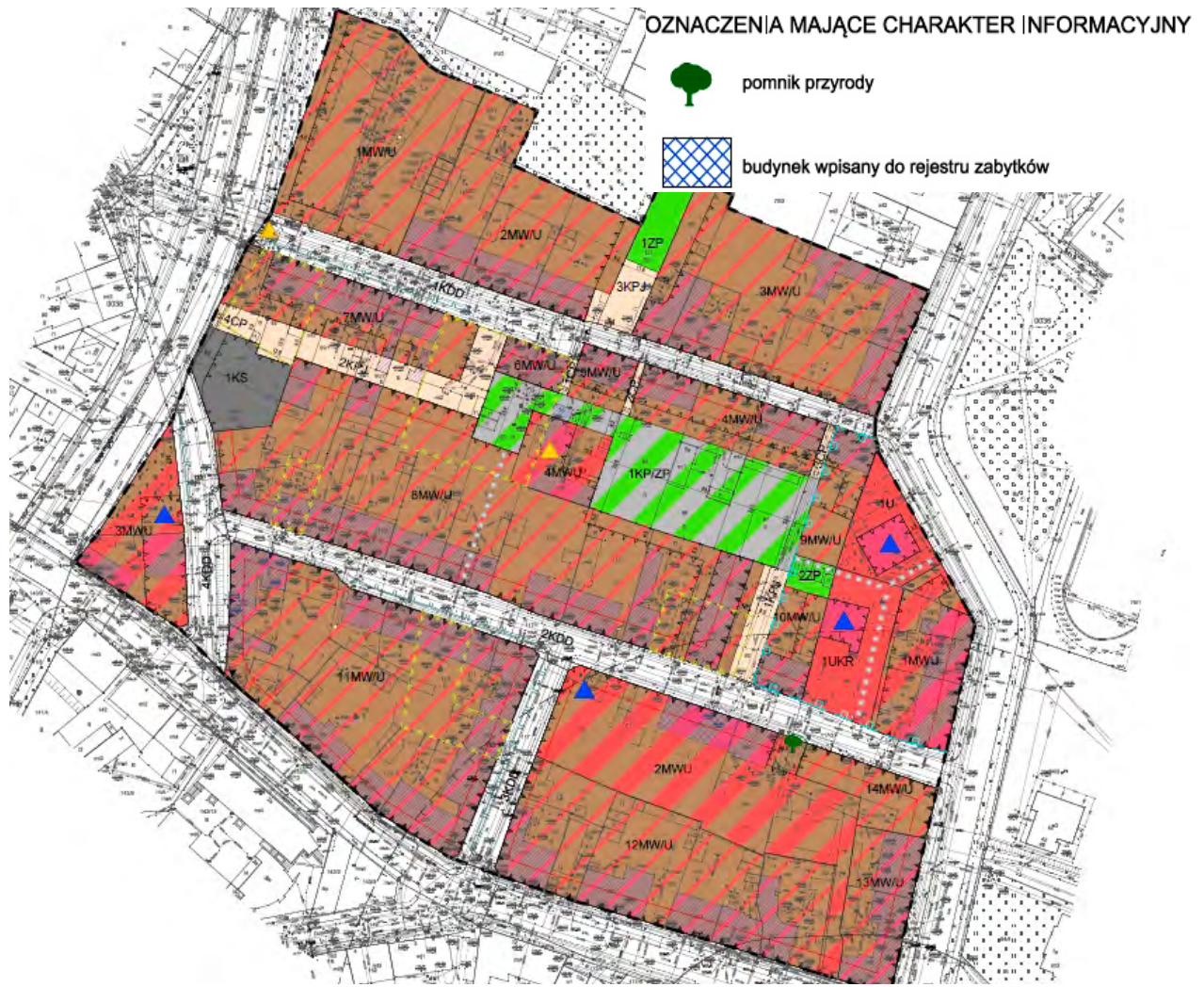
zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadku „umowy urbanistycznej”	regulacje dotyczące charakterystyki inwestycji uzupełniającej, obejmującej: <ul style="list-style-type: none"> • w szczególności jej lokalizację, • opis podstawowych parametrów technicznych
	ponadto: <ul style="list-style-type: none"> • w odniesieniu do infrastruktury technicznej – wymagania w zakresie powiązań z sieciami uzbrojenia terenu oraz sieciami przesyłowymi, • w odniesieniu do infrastruktury społecznej – wymagania w zakresie funkcji inwestycji, • w odniesieniu do lokali – wymagania w zakresie funkcji lokali, ich powierzchni i lokalizacji w budynku.

Natomiast obowiązujące ustalenia rysunku planu obejmują (wytłuszczono regulacje dopuszczone wyłącznie dla mpr):

1. granice obszaru objętego planem,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
4. obowiązujące linie zabudowy,
- 5. kierunek głównej kalenicy dachu,**
- 6. lokalizacja zatok postojowych,**
7. główne powiązania piesze,
8. dominanty architektoniczne,
9. akcenty urbanistyczne,
10. strefa ochronna pomnika przyrody,
- 11. granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego,**
12. granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych,
13. lokalizacja przejścia bramowego na kierunku głównych powiązań pieszych,
14. budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
15. wymiary w metrach,
16. przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.

Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Należy pamiętać, że część graficzna jest tylko załącznikiem do części tekstowej, w której sformułowane są ustalenia planu.



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- kierunek głównej kalenicy dachu
- lokalizacja zatok postojowych
- główne powiązania piesze
- dominanty architektoniczne
- akcenty urbanistyczne
- strefa ochronna pomnika przyrody
- granice lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego
- granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych
- lokalizacja przejścia bramowego na kierunku głównych powiązań pieszych
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

9.5 wymiary w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej
- tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej
- teren zabudowy usług kultu religijnego
- teren zieleni urządzonej
- teren placu publicznego z zielenią urządzonej
- teren parkingu publicznego
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- tereny publicznych ciągów pieszych

Rysunek 36 Kalisz – zapis ustaleń mpr. Źródło IRMiR

8.3

W praktyce: przykłady sformułowań w tekście planu

Zasady sporządzania miejscowego planu rewitalizacji zostały poniżej zilustrowane przykładem konkretnych zapisów uchwalonego mpr w Kaliszu. W szczególności obejmują one: szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznych, zieleni, przekrojów ulic i organizacji ruchu, zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy oraz harmonizowania jej z zabudową istniejącą. W poniższych przykładach pogrubioną czcionką wyróżniono zapisy, które wynikają z poszerzonego zakresu mpr. Oczywiście wiele ustaleń wynika z kontekstu kulturowego obszaru i ochrony zabytków, ale choć szeroko ujęte, mogą być wprowadzone zwykłym planem – w takim przypadku ich nie zaznaczono, na przykład form zabudowy pierzejowej, zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych, czy zasad realizacji robót przy budynkach zabytkowych. Wpisują się one w ten szerszy zakres mpr, ale i w zakres zwykłego planu – granica tutaj jest niejednoznaczna, na przykład odnośnie do charakterystycznych cech elewacji.

Przykład 1 - przeznaczenie terenów w planie

Obszary w granicach lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, wskazane na rysunku planu, są przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową lub przebudową budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywanych na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji i przewidzianych w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Kalisza.



Przykład 2 - zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych:

- ustala się wyposażenie placu publicznego oznaczonego symbolem 1KP/ZP w urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: miejsca odpoczynku, place zabaw;
- dopuszcza się ruch pojazdów oraz lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP/ZP;
- teren placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczony symbolem 1KP/ZP ma stanowić kompozycję zieleni niskiej i wysokiej pełniącą rolę rekreacyjną i ozdobną, z urządzeniami rekreacji codziennej, komunikacji pieszej i rowerowej oraz niezbędnej komunikacji samochodowej;
- tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP należy zagospodarować kompozycją zieleni niskiej i wysokiej pełniącą rolę rekreacyjną i ozdobną, z wykorzystaniem gatunków zgodnych z siedliskiem;
- na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZP dopuszcza się urządzenia rekreacji codziennej, takie jak: miejsca odpoczynku, place zabaw, siłownie plenerowe, i inne;
- zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni;
- organizacja ruchu na publicznych ciągach komunikacyjnych zgodnie z § 13 ust. 1.

Przykład 3 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1) w zakresie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą:

a) dla zabudowy w formie pierzejowej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U i 1MWU:

- minimalna różnica w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami - wysokość tożsama z budynkiem sąsiednim,
- maksymalna różnica w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami – 2 m,
- dla nowo realizowanych budynków poziom posadowienia parteru - minimum w poziomie terenu oraz maksymalnie 0,6 m powyżej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
- ściany tynkowane z dopuszczeniem stosowania okładzin ceramicznych i kamiennych na powierzchni nie większej niż 20% elewacji,
- dopuszcza się elewacje przeszklone w lokalach użytkowych zlokalizowanych na parterze budynku,
- balustrady balkonów, loggie lub portfenetry metalowe w formie ażurowej,

b) dla pozostałej zabudowy lokalizowanej przy granicy działki w dobudowie do istniejącego budynku ustala się maksymalną różnicę w wysokości pomiędzy przylegającymi budynkami – 2 m;

2) w zakresie charakterystycznych cech elewacji budynków:

a) kolorystyka ścian tynkowanych – barwy o niskim nasyceniu odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 20% ich powierzchni,

b) stolarka okienna i drzwiowa:

- kolorystyka stolarki okiennej – biała, écru (biały z żółtawym odcieniem) lub jasnoszara z dopuszczeniem stosowania innych kolorów w lokalach użytkowych lokalizowanych w poziomie parteru, pod warunkiem zastosowania jednolitej kolorystyki w obrębie parteru budynku oraz w kolorze zharmonizowanym z kolorystyką pozostałej części elewacji, przy czym w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę dla danego obiektu,

- kolorystyka stolarki drzwiowej zharmonizowana z kolorystyką elewacji, natomiast w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy zastosować pierwotną kolorystykę danego obiektu;

c) zasady docieplania elewacji, dopuszczalnych lub zabronionych materiałów oraz sposobu zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania:

- nakazuje się zachowanie i odtwarzanie cech charakterystycznych elewacji budynków, w szczególności detali architektonicznych takich jak: gzymsy, ścianki attykowe, pilastry, lizeny, itp.;

- zakazuje się wykonywania ocieplenia od zewnątrz elewacji budynków zawierających detale architektoniczne w formie gzymsów, pilastrów, obramowań okiennych, itp., za wyjątkiem stosowania tynków termoizolacyjnych oraz z zastrzeżeniem tiret pierwsze;

d) dopuszczalnych lub zakazanych przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji:

- zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych, falistych oraz z tworzyw sztucznych typu siding,

- roboty budowlane dotyczące kolorystyki elewacji budynku muszą obejmować cały budynek i uwzględniać jednolity charakter zabudowy na działce budowlanej,

- przy nadbudowie i adaptacji poddaszy na funkcje użytkowe lukarny i okna połaciowe w dachach spadzistych muszą tworzyć harmonijną całość w obrębie poszczególnych budynków w zakresie: wielkości i kształtu otworów okiennych, rozmieszczenia otworów okiennych w stosunku do krawędzi dachu i osi pionowych układu elewacji oraz podziałów przeszkleń;

3) w zakresie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej:

a) rodzaj działalności usługowej na terenach przeznaczonych pod usługi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

b) na terenach oznaczonych symbolem MW/U funkcja usługowa wyłącznie w parterach budynków;

4) w zakresie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczbie:

a) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m²;

b) obiekty handlowe dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MW/U, MWU, U,

c) dopuszczalna liczba obiektów – dwa na jednej działce budowlanej.

5) Wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne wokół cmentarza 50 m i 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi - w granicach stref ochronnych zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6) Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji określa się obszary lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, wskazane na rysunku planu: [tu umieszczono listę nieruchomości z adresami]
7) Budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego z uwzględnieniem zasad regulowanych przepisami odrębnymi.
8) Cały obszar planu ustala się obszarem zabudowy śródmiejskiej.

Przykład 4 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD, publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ oraz plac publiczny z zielenią urządzoną oznaczony symbolem KP/ZP zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu;
2) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem CP stanowią element komunikacji pieszej zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu oraz poza planem
3) ustala się dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ oraz placu publicznego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KP/ZP strefę zamieszkania, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
4) ustala się dla dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD strefę ruchu uspokojonego, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
5) ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KPJ, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się rozdzielanie stanowisk drzewami lub grupami drzew w formie szpalerów.



Rysunek 37 Szczecin – kształtowanie przestrzeni sąsiedzkich w procesie rewitalizacji. Źródło: fotografia autora



9



ROZDZIAŁ 9

PROCES OPINIOWANIA
I UZGODNIENÍ

9.1

Opinie i uzgodnienia

Po wykonaniu opisanych czynności przygotowawczych, można przystąpić do sporządzania projektu planu, uwzględniając w nim zebrane i pozytywnie zakwalifikowane wnioski do planu. Wraz z projektem planu należy też przygotować prognozę oddziaływania na środowisko, o ile nie otrzymano zgody na odstępnie od jej sporządzenia, a także prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w tym kosztów ewentualnych roszczeń związanych z uchwaleniem tego planu, wynikających z ograniczenia możliwości korzystania z niektórych nieruchomości lub ich części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Mówi o tym art. 36 uPZP. Prognoza finansowa jest wymagana do uzgodnień projektu planu z komitetem rewitalizacji, o czym mówi art. 37j uPZP.

WZÓR

WYKAZ OPINII

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI

Wykaz dotyczy projektu planu

.....
(nazwa planu)

Lp.	Opiniujący (nazwa i adres)	Data udostępnienia projektu planu miejscowego do opiniowania	Przebieg opiniowania		Uwagi
			opinia negatywna (data)	opinia pozytywna (data)	
1	2	3	4	5	6
1	Gminna lub inna właściwa komisja urbanistyczno-architektoniczna				
2	Wójtowie, burmistrzowie albo prezydenci miast, graniczących z obszarem objętym planem				

Załączniki:

- zbiór opinii zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta*)

*) Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 38 Wzór wykazu opinii do projektu planu, źródło rMPZP

Projekt planu wraz z prognozami jego skutków środowiskowych i finansowych stanowią podstawę procesu opiniowania i uzgodnień, a następnie tzw. wyłożenia planu do publicznej debaty. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z innymi powiązаныmi z nią przepisami wskazuje organy i instytucje, które muszą być włączone w proces opiniowania i uzgodnień projektu planu. Są to te same instytucje, które wskazano na wcześniejszym etapie procedury planu, związanym ze składaniem wniosków do planu. Ustawa wyznacza odpowiednie procedury i terminy dotyczące opiniowania i uzgadniania planu, a także konsekwencje ich niedotrzymania.

WZÓR

**WYKAZ UZGODNIEŃ
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI**

Wykaz dotyczy projektu planu

.....
(nazwa planu)

Lp.	Uzgadniający (nazwa i adres)	Data udostępnienia projektu planu miejscowego do uzgodnienia	Przebieg i data uzgodnienia			Uwagi
			uzgodnienie pozytywne	uzgodnienie negatywne	uzgodnienie ponowne	
1	2	3	4	5	6	7
1	Wojewoda					
2	Zarząd województwa					
3	Zarząd powiatu					
4	Wojewódzki konserwator zabytków					
5	Organy właściwe do uzgadniania projektu planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych					
6	Zarządca drogi ^{*)}					
7	Organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa					
1	2	3	4	5	6	7
8	Dyrektor urzędu morskigo ^{*)}					
9	Organ nadzoru górniczego ^{*)}					
10	Organ administracji geologicznej ^{*)}					
11	Minister właściwy do spraw zdrowia ^{*)}					

Załączniki:

– zbiór uzgodnień zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta^{*)})

^{*)} Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 39 Wzór wykazu uzgodnień projektu planu, źródło rMPZP

Uzgodnienia projektu planu mają charakter wiążący. Natomiast opinie do projektu planu formalnie nie mają mocy wiążącej.

Istnieje jednak ryzyko, że wojewoda, kontrolując w ramach swojego nadzoru uchwałę w sprawie przyjęcia planu, może zakwestionować plan ze względu na arbitralność decyzji o nie uwzględnieniu przekazanych uwag. Jest to dość poważne zagrożenie, które może opóźnić prace nad ostateczną wersją planu o kilka lub nawet kilkanaście miesięcy. Tak więc korzystniejsze jest skorzystanie z przekazanych uwag i wprowadzenie wynikających z nich korekt do wstępnego projektu planu. Projekt ten wymaga więc przepracowania pod kątem wprowadzenia zmian, wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Wskazuje to, że w procesie planistycznym niektóre decyzje organów gminy są uzależnione od stanowisk zewnętrznych organów i instytucji. W zakresie planowania przestrzennego gmina mimo pozorów nie ma pełnych kompetencji. W związku z tym w procesie uzgodnień zdarzają się niespodziewane spięcia i trudności, które mogą spowodować wydłużenie procesu sporządzania planu, poprzez konieczność powtórzenia uzgodnień lub uwzględnienia pewnych ustępstw. Niekiedy proces ten jest długotrwały, dość często zdarzają przypadki wydłużenia go nawet do dwóch lat.

Ale większość przekazywanych uwag poprawia jednak projekt planu, a często otwiera nowe możliwości działania, co potwierdzają doświadczenia praktyczne.

9.2

Wyłożenie planu

„Wyłożenie” planu, jako forma uspołecznienia procesu planowania jest głęboko osadzone w tradycji polskiego systemu planowania przestrzennego. Jak wspomniano wcześniej, było ono stosowane jeszcze w czasach, kiedy debaty publiczne nie były powszechnym zwyczajem. Tym bardziej staje się kluczowe w obecnych czasach pogłębionej demokracji. Tak więc po wykonaniu czynności opisanych powyżej, zmodyfikowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przekazuje się do wyłożenia. Udostępnia się go w biuletynie informacji publicznej na stronie podmiotowej gminy, na okres przynajmniej 21 dni, a w tym czasie organizuje się co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Wyłożenie planu należy ogłosić, w sposób analogiczny do opisanego wcześniej przypadku wniosków do planu, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Należy to uczynić na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia.

Przebieg i ustalenia z obowiązkowej dyskusji publicznej należy szczegółowo opisać w protokole, którego wzór zamieszczony jest obok. Na końcu ogłoszenia o wyłożeniu planu, wyznacza się

termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu.

WZÓR

data

.....
(pieczęć wójta, burmistrza
albo prezydenta miasta *)

OGŁOSZENIE / OBWIESZCZENIE *)
o wyłożeniu do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu rewitalizacji

.....
(nazwa planu)

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz uchwały Rady Gminy nr z dnia zawiadamiam o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu rewitalizacji, obejmującego obszar wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od do w siedzibie w godz. od do

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu w siedzibie o godz.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi.

Uwagi należy składać na piśmie do Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta *) z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta *)

*) Niepotrzebne skreślić.

PROTOKÓŁ

**z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi
w projekcie miejscowego planu rewitalizacji rozwiązaniami**

Protokół sporządzono w dniu, w

.....
(nazwa urzędu)

przez,
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) w dniu przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rewitalizacji rozwiązaniami.
(nazwa planu)

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1.
(imię, nazwisko, nazwa, organ)

.....
(adres)

Zagadnienia poruszone w dyskusji

2.
(imię, nazwisko, nazwa, organ)

.....
(adres)

Zagadnienia poruszone w dyskusji

III. Ustalenia z dyskusji:

1)

2)

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1) dla wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*);

2) do dokumentacji planistycznej;

3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera ponumerowanych stron.

Miejscowość, data

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta*)

*) Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 41 Wzór protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad projektem planu, *źródło opracowanie własne na podstawie rMPZP*

Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, pod warunkiem dochowania terminu wyznaczonego w ogłoszeniu. Uwagi te rozpatruje się w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia

upływu terminu ich składania, i ewentualnie wprowadza się zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia tych uwag. Należy jednak mieć na uwadze, iż niektóre zmiany mogą skutkować koniecznością ponowienia uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Praktyka wykazuje, że instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu w zasadzie wywiązują się z ustawowych terminów przekazywania swojego stanowiska, wynoszących najczęściej 30 dni. Niektóre z tych instytucji zwracają się jednak z prośbą o wydłużenie tego terminu. Najczęściej przedstawiają one oczekiwane warunki, po których spełnieniu ustosunkują się do przedstawionego projektu pozytywnie. Oczywiście istnieje możliwość odwoływania się od opinii i uzgodnień do instancji wyższych, ale w praktyce warto rozmawiać na podstawowym szczeblu na temat wzajemnych ustępstw aż do pozytywnego skutku.

Skorygowany projekt planu jest przedstawiany radzie gminy wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu, w tym także w wyniku uwzględnienia lub nieuwzględnienia uwag zgłoszonych do tego projektu – czynności przygotowawcze ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu objęta zmianą.

W praktyce mpzp i mpr są opiniowane oraz uzgadniane według tego samego przepisu - art. 17 pkt 6 uPZP. Także wyłożenie do publicznego wglądu następuje według jednego przepisu - art. 17 pkt 9 uPZP. Jednak w praktyce mogą wystąpić pewne drobne różnice wynikające z nieco innej zawartości obu typów planu. Nie występują jednak istotne różnice nakładów organizacyjnych. W mpr pojawia się dodatkowa instytucja opiniująca, ale ze swej istoty sprzyjająca procesowi rewitalizacji – chodzi o komitet rewitalizacji powołany w związku z realizacją gpr. Wymóg jednoczesnej oceny skutków finansowych mpr przez komitet rewitalizacji pozwala na lepszą koordynację procesu rewitalizacji, w tym doprecyzowaniu przedsięwzięć rewitalizacyjnych, którym pomóc ma mpr. Ewentualne trudności z tym związane wynikają lub dotyczą bardziej zapisów i systemu wdrażania gpr niż ustaleń mpr – uświadamiają faktyczne koszty osiągnięcia zamierzonych celów w dostępnej przestrzeni.

WZÓR

**WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU REWITALIZACJI**

Wykaz dotyczy projektu planu

.....
(nazwa planu)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomo- ści, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomo- ści, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ^{*)} w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwz- ględnio- na	uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwz- ględnio- na	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Załączniki:

— zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
(podpis Wójta, Burmistrza albo Prezydenta Miasta^{*)})

^{*)} Niepotrzebne skreślić.

Rysunek 42 Wzór wykazu uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu, źródło rMPZP

9.3

Prognoza finansowa

Opiniowanie prognozy skutków finansowych planu stanowi specyfikę mpr. W przypadku mpzp jest ona poza sferą zainteresowania opiniujących. Konieczność opiniowania prognozy finansowej mpr przez komitet rewitalizacji podwyższa rangę samego planu, jako ważnego i potencjalnie skutecznego narzędzia procesu rewitalizacji, niosącego za sobą określone skutki finansowe. Powinno to urealnić charakter, skalę i zakres propozycji określonych w projekcie dokumentu i ich dostosowanie do realnych możliwości gminy w zakresie zobowiązań inwestycyjnych, w tym objętych umową urbanistyczną, scaleniami i podziałem nieruchomości czy regulacjami w sferze

działalności gospodarczej. W mpzp poważnej części tych regulacji i tym samym zobowiązań w ogóle nie ma. Prognoza jest, ale perspektywa realności wskazywanych kosztów jest odległa lub mglista.

To konsekwencje finansowe najczęściej powstrzymują gminy od stosowania instrumentu mpr. Na przykład w Słupsku był obowiązujący mpzp, ale zdecydowano się, by na jego obszarze sporządzić mpr. Pomimo, że nie planowano zmian parametrów zabudowy, ale rozważano wprowadzenie ograniczenia rodzaju usług dopuszczonych na obszarze planu. Wówczas pojawiła się obawa o odszkodowania – przy uchwaleniu mpzp na obszarze nie objętym planem właściciel działki może ubiegać się o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości, jeśli udowodni, że przed uchwaleniem mpzp mógł uzyskać lub uzyskał warunki na bardziej dochodową inwestycję. Dodatkowe ograniczenia wprowadzane w przypadku mpr to realniejsza możliwość roszczeń finansowych, których nie było w mpzp, ani w procedurze decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowy plan rewitalizacji i związana z nim umowa urbanistyczna może spowodować zaistnienie bardzo konkretnych zobowiązań gminy w zakresie wykonania infrastruktury i związanych z nimi inwestycjami towarzyszącymi. Ma to niebagatelny wpływ na finanse gminy. Niesie jednak specyficzne szanse realizacji zadań związanych na przykład z mieszkalnictwem.

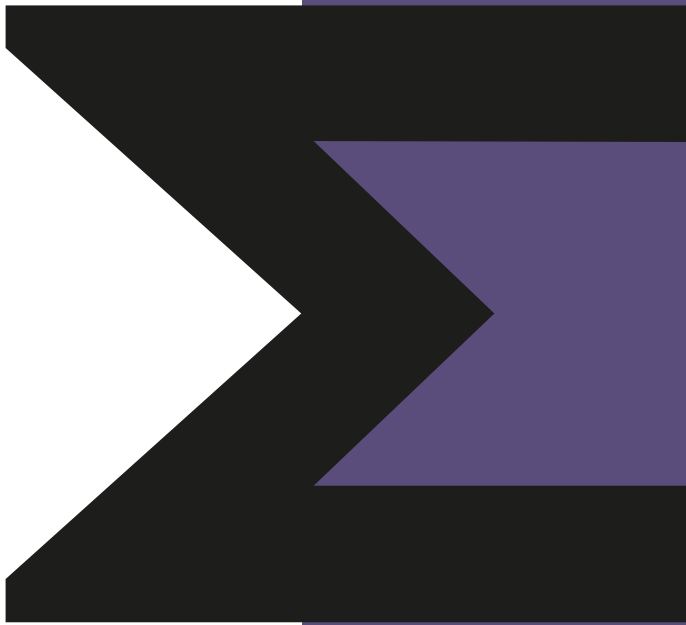
Osobną grupę zagadnień powodujących istotne skutki finansowe mogą stanowić ustalenia związane z terenami przemysłowymi, najczęściej zdefiniowanymi jako kryzysowe w sferze środowiskowej, wymagające działań naprawczych i na przykład remediacji, na obszarach objętych miejscowym planem rewitalizacji.

Także kwestie ochrony przeciwpowodziowej, pozostające w gestii instytucji Wody Polskie, wiążą się nie tylko z koniecznością spełnienia bieżących wymagań, ale też z perspektywą zmian klimatycznych, które wymuszają większą troskę gmin o gospodarkę wodami i ich retencję. Ta ostatnia jest szczególnie potrzebna na obszarach intensywnie zurbanizowanych, jakimi na ogół są obszary objęte rewitalizacją i mpr. Tutaj ustalenia planów powinny wychodzić naprzeciw bieżącym wymogom organów opiniujących i uzgadniających, ale także rozszerzać je o rozwiązania redukujące problem oraz włączające interesariuszy procesu rewitalizacji.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna zawierać w szczególności:

1. prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania;
2. prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3. wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

10



ROZDZIAŁ 10

UCHWALANIE PLANU

10.1

Uzasadnienie planu

Ważną częścią projektu planu jest obowiązkowe uzasadnienie, w którym przedstawione są przyjęte w trakcie opracowywania projektu podstawowe zasady jego sporządzenia, rozumiane jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej, dotyczące między innymi zawartych w nim ustaleń. Zwłaszcza w sytuacjach występowania konfliktu interesów w uzasadnieniu należy opisać sposób podejmowania rozstrzygnięć w kwestiach, które w pierwszym artykule są objęte planem. Uzasadnienie ma odwoływać się do podstawowych zasad, przedstawionych na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Musi też wyjaśniać przyczynę sporządzenia czy aktualizacji planu, sposób uwzględnienia w nim kryteriów uniwersalnego projektowania i wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Brak właściwego uzasadnienia dla ustaleń planu może być podstawą jego zaskarżenia i stwierdzenia nieważności w całości lub części przez sąd administracyjny.

10.2

Zgodność ze studium

Plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan rewitalizacji dodatkowo musi być zgodny z gminnym programem rewitalizacji.

W przypadku uchwalania mpzp stwierdzenie braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się zawsze w preambule / uzasadnieniu do uchwały przyjmującej plan.

W przypadku uchwalania mpr konieczna jest osobna uchwała rady gminy, stwierdzająca brak naruszenia ustaleń gpr i sukzp. Przykładowy zapis takiej uchwały brzmi następująco:

Uchwała w sprawie stwierdzenia nienaruszenia zgłoszonego do uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji [nazwa planu], ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Gminnego Programu Rewitalizacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 37j ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r., poz. 741, z późn. zm.), w związku z uchwałą rady gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji, rada gminy uchwała co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że przedłożony projekt miejscowego planu rewitalizacji nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą rady gminy oraz gminnego programu rewitalizacji, przyjętego uchwałą rady gminy.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się wójtowi/burmistrzów/prezydentowi miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

10.3

Uchwała i co dalej?

Jak widać, różnice proceduralno-merytoryczne pomiędzy postępowaniami w przypadku mpzp i mpr są niewielkie. W przypadku mpr wymagana jest osobna uchwała o nienaruszaniu ustaleń gpr i studium. Brak jest istotnych różnic w nakładach organizacyjnych. Różnice w skutkach regulacyjnych czy realnych efektach w przestrzeni w odniesieniu do mpr przede wszystkim wiążą się koniecznością realizacji scaleń i podziałów, zmianami organizacji ruchu wchodzącymi w wyniku uchwalenia planu, jeśli były w nim sformułowane. Bezpośredni i szybki wpływ na przekształcenia, w porównaniu do mpzp mogą mieć ewentualne umowy urbanistyczne.

Rada gminy uchwała plan, po podjęciu wcześniejszej uchwały stwierdzającej, że jego projekt nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna i wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

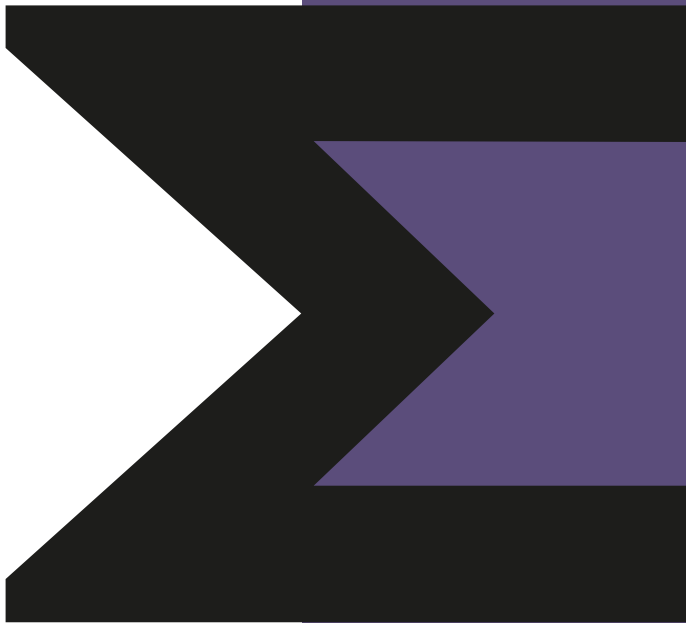
Po podjęciu uchwały przez radę gminy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia ją wojewodzie wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Specyficzne dla mpr ustalenia dotyczące: (1) zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą; (2) charakterystycznych cech elewacji budynków; (3) szczegółów dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic; (4) zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej; (5) maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby; (6) zakresu niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadku zastosowania instrumentu umowy urbanistycznej – wchodzi w życie w terminie określonym w miejscowym planie rewitalizacji, ale w granicach od 6 do 12 miesięcy od dnia jego wejścia w życie. Ustalenia planu w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 12 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 2020 poz. 110 z późn. zm.). Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Powyższe terminy czynią mpr dokumentem o charakterze bardziej operacyjnym niż klasyczny mpzp. Warto więc podjąć trud monitoringu jego realizacji, najlepiej w powiązaniu z monitoringiem gpr. Integracja tych dwóch rodzajów monitoringu może usprawnić działania gminy, tak w zakresie planowania przestrzennego, jak i polityki rozwoju, której elementem jest rewitalizacja. Gmina powinna monitorować procesy dziejące się na jej obszarze, a szczególnie skutki polityk publicznych, które podejmuje i wdraża. Monitoring usprawnia i racjonalizuje ten proces, często wskazując na konieczność aktualizacji podstawowych dokumentów.



11



ROZDZIAŁ 11

WDRAŻANIE PLANU
– UMOWA URBANISTYCZNA

11.1

Dywersyfikacja źródeł finansowania

Rewitalizacja już w źródłosłowie oznacza ożywienie, czyli aktywność. Podmioty zaangażowane w ten proces nazywa się interesariuszami - czyli tymi, którzy mają interes w tym, aby przyniosła ona pozytywne skutki. Dla gminy i jej służb interesariusz to nie to samo co interesant – nie można oczekiwać tego, że sam zgłosi się do urzędu, ale to służby gminy muszą go zidentyfikować i pozyskać do współpracy. W rewitalizacji chodzi więc nie tylko o pomoc mieszkańcom wykluczonym ekonomicznie czy społecznie, ale o zaangażowanie szerszego grona podmiotów, związane nie tylko z uczestnictwem w przedsięwzięciach finansowanych przez gminę, ale też z własnymi świadczeniami. Zaangażowanie interesariuszy powinno uruchomić prywatne źródła finansowania przedsięwzięć, które mają się przyczynić do sukcesu rewitalizacji. Jest to tzw. „efekt dźwigni”, który powinien być pod kontrolą wspólnoty samorządowej, by nie zdominować procesu odnowy mechanizmami spekulacji, ale jednocześnie umożliwić realizację przedsięwzięć, na które nie stać budżetu gminy.

Każde zrealizowane przedsięwzięcie rewitalizacyjne wpływa na to, jak postrzegany jest obszar rewitalizacji, także w aspekcie atrakcyjności inwestycyjnej. Relacja środków publicznych do środków prywatnych świadczy o efektywności dźwigni. Im wyższa, tym lepiej, z zastrzeżeniem że gmina to kontroluje. Uważa się, że relacja 1 zł środków publicznych do 4 zł środków prywatnych może być już oceniana jako sukces. Aspiracje w tym zakresie z oczywistych względów powinny być wyższe. Najbardziej efektywne jest doradztwo, gdzie merytoryczne zaangażowanie gminy, finansowo nawet niewielkie, daje znaczącą efektywność, nawet do kilkudziesięciu krotności poniesionych wydatków. Instrument mpr ma właśnie takie zadanie, będąc aktywnością w sferze regulacji – stosunkowo mało kosztowną, ma przyciągnąć duże środki prywatne i zapewnić nad nimi kontrolę.

Już sama koncepcja urbanistyczna pozwala lepiej oszacować wysokość środków finansowych koniecznych do zrealizowania materialnej przemiany obszaru rewitalizacji. W Wałbrzychu wykonano takie analizy, dzięki czemu znane są zarówno potencjalne wydatki gminy, jak i spodziewany pułap prywatnego zaangażowania inwestycyjnego. Dzięki temu można określić skalę efektu dźwigni, ale niestety, nie da się go w pełni kontrolować. Reakcja prywatnych inwestorów zależy od tego, czy i kiedy dostrzegą oni sens inwestowania. MPR idzie dalej – pozwala na zawarcie cywilnoprawnej umowy, która ściśle określi zarówno kwoty, jak i harmonogram skoordynowanego finansowania.

W Kaliszu myślano właśnie tymi kategoriami – trudno jest jeszcze ocenić, jak będą układać się relacje środków publicznych i prywatnych w przedsięwzięciach, których dotyczy mpr, ale już przed jego uchwaleniem, korzystając z innych mechanizmów rewitalizacyjnych, osiągnięto pod

tym względem znaczące sukcesy. Wśród 28 przedsięwzięć zrealizowanych (zakończonych) od 2017 r. do połowy 2021 r. było 19 przedsięwzięć zrealizowanych przez gminę za kwotę 37.649.726 zł (29,29%) oraz 9 przedsięwzięć zrealizowanych przez interesariuszy zewnętrznych za kwotę 90.910.649 zł (70,71%).

11.2

Umowa urbanistyczna

Zgodnie z art. 37i UPZP miejscowy plan rewitalizacji może narzucić na inwestora dodatkowe obowiązki warunkujące możliwość realizacji głównej inwestycji na działce. Inwestor może zostać zobligowany do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej, lokali mieszkalnych lub przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej albo sportowej. Działalność ta musi być jednak prowadzona przez podmioty, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku. Zobowiązanie przyjmuje formę umowy urbanistycznej, zawieranej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Co ważne, zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę.

Umowa urbanistyczna jest formułą podziału kosztów realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych pomiędzy gminą a prywatnym inwestorem, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.

W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych. Zakres tych inwestycji uzupełniających wskazany musi być w planie. Wymiar tych zobowiązań musi być proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany tego planu. W przypadku infrastruktury technicznej nie stosuje się w takim przypadku zasady przenoszenia własności przyłączy.

Inwestycją główną nie może być inwestycja celu publicznego. W ramach inwestycji uzupełniających możliwe jest również zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.

Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających poprzez zawarcie z gminą umowy urbanistycznej. Umowa taka jest zawierana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Określa się w niej w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełnianie innych warunków w niej określonych.

Zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części. Natomiast warunkiem przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną jest nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej. Spełnienie tych warunków wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia.

W przypadku zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej w odniesieniu do nieruchomości, na której miejscowy plan rewitalizacji przewiduje budowę inwestycji głównej, nie pobiera się opłat planistycznych, wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą planu, ani opłat adiacenckich, będących formą udziału właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury technicznej.

W zakresie niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mpr powinien zawierać regulacje dotyczące charakterystyki inwestycji uzupełniającej, obejmującej

- w szczególności jej lokalizację oraz opis podstawowych parametrów technicznych, a ponadto:
- w odniesieniu do infrastruktury technicznej – wymagania w zakresie powiązań z sieciami uzbrojenia terenu oraz sieciami przesyłowymi,
- w odniesieniu do infrastruktury społecznej – wymagania w zakresie funkcji inwestycji,
- w odniesieniu do lokali – wymagania w zakresie funkcji lokali, ich powierzchni i lokalizacji w budynku.

11.3

Umocowanie prawne

Ustawa o rewitalizacji wprowadziła istotną zmianę do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w postaci nowego art. 37i regulującego instytucję umowy urbanistycznej. Zgodnie z tym przepisem, w mpr można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Dotyczy to także możliwości przekazania lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.

Niezależnie od klasyfikacji tej umowy (czy jest ona umową administracyjną czy też nie – w doktrynie prezentowane są odmienne stanowiska), umowa urbanistyczna charakteryzuje się następującymi cechami:

- cel – zawarcie umowy służy realizacji celów publicznych;
- strony – stronami są podmiot prywatny i organ administracji publicznej;
- powiązanie umowy z inwestycją główną określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, która może być inwestycją publiczną;
- treść – jest wyznaczana przez organ władzy publicznej na podstawie przepisów prawa, tym samym zasada swobody umów podlega ograniczeniom – inwestor, który chce zrealizować inwestycję musi zawrzeć taką umowę
 - a) treść obligatoryjna - zakres, specyfikacja techniczna i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń,
 - b) treść fakultatywna - etapowanie wykonywania robót budowlanych, spełnianie innych warunków określonych w umowie (np. zasady odpowiedzialności kontraktowej, regulacje dotyczące kar umownych, zasady dotyczące rękojmi i gwarancji).

Należy zaznaczyć, że wymiar zobowiązań inwestora musi być proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.

- charakter obligatoryjny – po umieszczeniu stosownego postanowienia w mpr – zawarcie umowy urbanistycznej jest warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej, a jej wykonanie warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji głównej,
- egzekwowalność – umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, co wzmacnia możliwość dochodzenia roszczeń przed sądem, ponadto inwestor nie uzyska pozwolenia na użytkowanie inwestycji głównej bez stosownego zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydentamiasta potwierdzającego nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego – zakończenia robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej.

Należy ocenić bardzo pozytywnie uregulowanie w uPZP umowy urbanistycznej i możliwości, jakie daje ta regulacja. To od decyzji organów gminy zależy czy w mpr zostanie zawarte zobowiązanie do zawarcia umowy urbanistycznej. Jeżeli tak się stanie, może to stanowić silne narzędzie umożliwiające realizację społecznych oczekiwań oraz zagwarantowanie właściwej infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych. Takich możliwości nie daje niestety klasyczny mpzp i stąd powstające często problemy wynikające z ekstensywnej zabudowy miast bez zapewniania przez inwestorów stosownej infrastruktury, której koszty budowy są często przerzucane na samorządy.

11.4

W praktyce: unikanie zbędnego ryzyka

Podstawową wątpliwość co do skuteczności instrumentu umowy urbanistycznej, zwłaszcza na obszarach śródmiejskich, rodzi warunek stosowania umów urbanistycznych **jedynie do nieruchomości niezabudowanych**. Wymóg ten jest bowiem niedostosowany do charakteru większości miejskich obszarów zdegradowanych, które najczęściej odznaczają się wysoką intensywnością istniejącej zabudowy, a istota ich kryzysu tkwi w utracie funkcji lub walorów użytkowych oraz degradacji materialnej i kryzysie społecznym. W przepisach brakuje również doprecyzowania pojęcia „nieruchomość niezabudowana”, na przykład w kontekście inwestycji wymagającej rozbiórki istniejących obiektów. W takim przypadku nieruchomość na pewnym etapie osiągnie stan „niezabudowania” po to, by możliwa była realizacja nowej inwestycji w zgodzie z intencjami inwestora, a na warunkach określonych przez miejscowy plan rewitalizacji. Dodatkową wątpliwość budzi kwestia określania granic nieruchomości niezabudowanej, gdyż docelowa struktura własnościowa, w tym obszary inwestycyjne, nie są przecież warunkowane wprost istniejącymi podziałami geodezyjnymi. Stąd instrument umowy urbanistycznej, który mógłby stać się jednym z istotniejszych narzędzi przebudowy i rewitalizacji śródmiejskich

obszarów zdegradowanych, wydaje się słabo przystosowany do ich specyfiki i tym samym pozostaje na marginesie przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Konsekwencje wejścia w życie planu często mogą przekraczać możliwości finansowe gminy. Same koszty infrastruktury technicznej, czyli uzbrojenia terenu są bardzo wysokie. Najczęściej w ogóle nie uwzględnia się kosztów koniecznej infrastruktury społecznej, na przykład budowy nowych szkół, zakładając, że istniejące obiekty wystarczą. Ale nie zawsze ma to miejsce i często gminy stają wobec konieczności cofnięcia ustaleń planu, poprzez aktualizację, która „kasuje” wcześniejsze ustalenia, korzystne z punktu widzenia właścicieli nieruchomości, których finansowania gmina gotowa była się podjąć. Co paradoksalne, spotyka się to z akceptacją podmiotów, które są w wyniku tego poszkodowane, bowiem przede wszystkim nie lubią one tego, by zbyt wiele ich praw spraw było regulowane prawem miejscowym, mimo, że w praktyce przynosi im to korzyści. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego względnie bezproblemowo sporządza się dla obszarów, gdzie dominuje własność komunalna. Sporządzenie planu spowoduje bowiem wzrost wartości nieruchomości komunalnych, co przynosi wymierne korzyści. W przypadku ich zbycia przez gminę, nabywca otrzymuje pewnego rodzaju gwarancję sposobu zagospodarowania okolicy. Nie obawia się więc tego, że w przyszłości zmieni się ono tak, iż obniży się jego obecna atrakcyjność. Takiej gwarancji nie ma, gdy nabywa się nieruchomość na zasadach rynkowych, na obszarach gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku można liczyć jedynie na łut szczęścia, ale tego typu nadzieje bywają zawodne. Zasada sąsiedztwa i możliwość realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub wręcz na podstawie zgłoszenia, niosą ze sobą poważne ryzyko, że wymarzona nieruchomość straci swe walory.

Stanowi to poważny argument na rzecz umowy urbanistycznej, która wprowadza nowy model współpracy z inwestorami. Nie tylko otrzymują oni swoistą gwarancję, ale wręcz współuczestniczą w procesie inwestycyjnym, przez co końcowe efekty są szybciej osiągnane. Dzięki współdziałaniu inwestorów prywatnych z gminą co obejmuje również proces finansowania inwestycji prywatnych i publicznych, następuje synergia, czyli równoczesne i powiązane ze sobą osiągnięcie indywidualnych celów podmiotów prywatnych, jak i szerszych celów całej wspólnoty samorządowej.

12



ROZDZIAŁ 12

**ZAŁĄCZNIK – CO PLAN MUSI,
A CO MOŻE USTALIĆ
(ARTYKUŁ 15)**

Zgodnie z art. 15 uPZP projekt planu miejscowego składa się z części tekstowej i graficznej. Dotyczy to zarówno mpzp jak i mpr. Plan musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

12.1

Zakres obligatoryjny

W planie zagospodarowania przestrzennego każdego rodzaju **obowiązkowo** musi zostać określone:

- przeznaczenie terenów wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, czyli takiego ukształtowania (uporządkowania) przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne; ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, cech elementów wymagających ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a w przypadku tego ostatniego także zasady jego kształtowania (przekształcania); ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z ogólnych potrzeb ochrony środowiska lub obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej; te ostatnie należy rozumieć jako niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących

pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna; ustalenia dotyczące tych zasad powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, czyli obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne; obszary te powinny być określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

W przypadku **miejscowego planu rewitalizacji** można również, jeśli jest taka potrzeba, określić szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic; ustalenia mpr – w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych, stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym; szczególne regulacje **miejscowego planu rewitalizacji** w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych powinny dotyczyć:

- dopuszczalnych lub zakazanych sposobów wykorzystywania tych terenów, w tym wykorzystywania tymczasowego,
- powiązań funkcjonalnych tych terenów z: otaczającą zabudową,
 - infrastrukturą transportową,
 - innymi terenami przestrzeni publicznych,
- urządzania i sytuowania zieleni, w tym:
 - struktury przestrzennej nasadzeń,
 - dopuszczalnych lub zakazanych gatunków roślin,
 - wysokości zieleni,
 - pełnionej funkcji,
- powiązań funkcjonalnych terenów zieleni z:
 - otaczającą zabudową,
 - infrastrukturą transportową,
 - innymi terenami zieleni,

- zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach o ruchu drogowym;
- elementów pasa drogowego, z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane, w tym części pasa drogowego przeznaczonych pod lokalizację ogródków gastronomicznych, rozumianych jako wyznaczone miejsca do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - linie zabudowy oraz gabaryty i wysokości obiektów, a także geometrię dachów;

w zależności od potrzeb można też określić:

- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych i do granic przyległych nieruchomości,
- kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycie dachów;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

a w przypadku **miejscowego planu rewitalizacji**, jeśli jest taka potrzeba, to również:

- zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, w tym:

- minimalne i maksymalne odległości oraz minimalne i maksymalne różnice w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami,
 - zasady kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem wskazanych do zachowania charakterystycznych cech zabudowy w regionie lub najbliższym otoczeniu, z określeniem:
 - » proporcji i kształtu bryły,
 - » proporcji między wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki a wysokością dachu,
 - » poziomu posadowienia parteru, dopuszczalnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz podcieni i procentu przeszklenia elewacji,
 - zasad stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych, w tym charakterystycznych dla obszaru objętego planem i jego najbliższego otoczenia oraz dla danej jednostki osadniczej lub regionu, a także wpływających na poprawę estetyki otoczenia, wraz z określeniem ich rodzajów i standardów jakościowych,
 - zasady stosowania i eksponowania zewnętrznych elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, w tym regionalnych;
- ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków, w tym dotyczące:
- szczegółowej kolorystyki elewacji, w zakresie szerszym niż sama kolorystyka obiektu;
 - cech stolarki okiennej i drzwiowej, w tym:
 - » jej kolorystyki,
 - » dopuszczalnych lub zabronionych podziałów kwater okiennych,
 - » dopuszczalnych lub zabronionych materiałów,
 - zasad docieplania elewacji, dopuszczalnych lub zabronionych materiałów oraz sposobu zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania,
 - dopuszczalnych lub zakazanych przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; ustalenia te powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem; ustalenia te powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

- szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej; ustalenia te powinny zawierać:
 - określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności liczba miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań lub liczby zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;

w przypadku miejscowego planu rewitalizacji można, jeśli jest taka potrzeba, również określić koncepcję organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekroje ulic; ustalenia w zakresie organizacji ruchu stają się obowiązujące po wprowadzeniu ich przez organ zarządzający ruchem, zgodnie z przepisami o ruchu drogowym;

- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; ustalenia te powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w tymczasowym zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;
- stawki, na podstawie których ustala się tzw. „opłatę planistyczną”, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu; jeżeli bowiem w związku z uchwaleniem planu albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, gmina pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, będącą dochodem własnym gminy; wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości; ustalenia te powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

12.2

Zakres fakultatywny

Ponadto w planie określa się w zależności od potrzeb:

- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji; ustalenia te powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;
- granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu a także występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; obszary, na których mogą być one sytuowane określa się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

Przez „inwestycje celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania i źródła ich finansowania, stanowiące realizację następujących celów:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- wydzielanie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- wydzielanie gruntów pod porty i przystanie morskie oraz ich budowa, modernizacja i utrzymanie;
- wydzielanie gruntów pod infrastrukturę zapewniającą dostęp do portów lub przystani morskich oraz jej budowa, modernizacja i utrzymanie;
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych

przewodów i urządzeń;

- budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- budowa i utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- budowa i utrzymywanie morskiej farmy wiatrowej wraz z zespołem urządzeń służących do wyprowadzenia ich mocy;
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń, niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, wynikających z umów lub porozumień międzynarodowych, ochrony granicy państwowej lub ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;
- poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach, np. budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, wykonywana na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych; ustalenia te powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;
- granice pomników zagłady i ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej; działalność gospodarcza może być tu prowadzona jedynie w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia Pomnika Zagłady przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, zapewnienia porządku i czystości na jego terenie, stałej konserwacji lub oznakowania jego granic albo granic strefy ochronnej oraz niezbędnej obsługi osób odwiedzających ten pomnik; prowadzenie takiej działalności wymaga zgody wojewody, udzielonej w drodze decyzji;
- granice terenów zamkniętych oraz granice stref ochronnych terenów zamkniętych; tereny zamknięte, zdefiniowane w ustawie prawo geodezyjne i kartograficzne, to tereny o zastrzeżonym charakterze ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa; prawo do określania w drodze decyzji tego typu terenów i ustalania ich granic mają ministrowie i kierownicy urzędów centralnych. Są one tworzone na obszarach, które ze względu na położenie lub infrastrukturę są szczególnie ważne ze względu na bezpieczeństwo kraju, są to między innymi tereny zajęte pod stanowiska kierowania państwem oraz dowodzenia wojskiem w razie zagrożenia bezpieczeństwa i wojny, a także obiekty telekomunikacyjne służące do przekazywania informacji niejawnych; terenem zamkniętym są także na przykład porty wojenne, lotniska wojskowe, składy i magazyny amunicji oraz uzbrojenia, a ponadto obiekty przeznaczone do produkcji materiałów i środków obronnych; minister właściwy do spraw transportu nadaje ten status obszarom, przez które przebiegają linie kolejowe, podstawą są też decyzje ABW czy Komendanta Głównego Straży Granicznej; część takich kompleksów uzyskuje klauzulę niejawności. Nawet sporządzenie lub aktualizowanie map dla takich terenów wymaga zgody upoważnionych osób oraz specjalnych zezwoleń i uprawnień, a prace nad nimi podlegają ponadto ścisłemu nadzorowi;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

12.3

Ustalenia organizacyjno-funkcjonalne

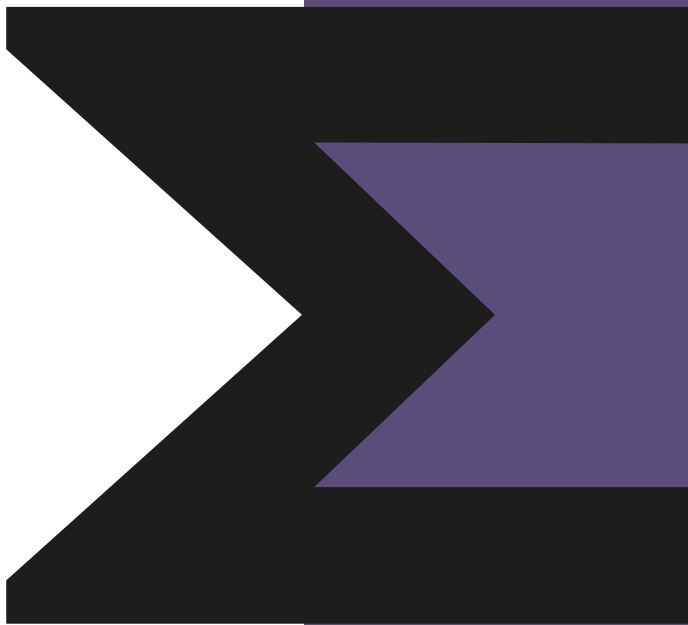
Dodatkowo, w miejscowym planie rewitalizacji, poza wymienionymi wyżej elementami, można określić w zależności od potrzeb także:

- zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej; ustalenia w tym zakresie wchodzi w życie w terminie określonym w mpr, wynoszącym od 6 do 12 miesięcy od dnia jego wejścia w życie; nie stosuje się przy tym obowiązującej dla planów miejscowych zasady, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem; regulacje mpr powinny dotyczyć:
 - rodzajów tej działalności,
 - prowadzenia tej działalności w parterach budynków;
- maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę; regulacje dotyczyć mogą maksymalnej wielkości tych powierzchni wyrażonych w metrach kwadratowych, z dopuszczeniem ich różnicowania w ramach obszaru objętego planem;
- zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach skorzystania z mechanizmu „umowy urbanistycznej”.

Plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW, w której łączna moc zainstalowana elektryczna jest nie większa niż 50 kW; dotyczy to również przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu zakazują lokalizacji takich instalacji.



Rysunek 43 Włączanie interesariuszy. Fotografia autora



STRESZCZENIE

Miejscowy plan rewitalizacji stanowi szczególną odmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika on z gminnego programu rewitalizacji i może być stosowany tylko w jego kontekście. Może stanowić skuteczne narzędzie wspierające rewitalizację i aktywizację przede wszystkim obszarów historycznych obszarów śródmiejskich, choć jeden z głównych wprowadzonych przez niego instrumentów tj. umowa urbanistyczna, nie przystaje do specyfiki obszarów zainwestowanych i w tym zakresie może okazać się nieskuteczny.

Gminy podchodzą do tego nowego instrumentu nieufnie, stąd stosowany jest on jedynie sporadycznie. Rozszerzając kompetencje planistyczne w zakresie kształtowania formy urbanistycznej i architektonicznej miasta, stanowi jednak obiecujące narzędzie partycypacji społecznej, a także instrument wspomagający ochronę krajobrazu kulturowego, pozwalający na kształtowanie go w sposób świadomy i konsekwentny. Wymaga jednak:

1. zapewnienia udziału w pracach zespołu projektowego architekta – urbanisty, który wzmocni kompetencyjnie zespół projektowy na poziomie analizy urbanistycznej, a także poprawności zapisów dotyczących kształtowania detalu urbanistycznego i architektury;
2. dokonania lub wykorzystania istniejących badań o charakterze historyczno-urbanistycznym i form architektonicznych, mających na celu wskazanie wartości istniejących zasobów i zasad kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem lokalnego języka form, także architektonicznych, symboliki przestrzeni miejskiej oraz szeroko rozumianej struktury i kompozycji urbanistycznej. Szczegółowość opracowań mpr w zakresie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych jest bowiem obarczona dużym ryzykiem wprowadzenia rozwiązań niezgodnych z rodzimym krajobrazem kulturowym lub zasad, które mogą ograniczać twórczą kontynuację regionalnych cech architektonicznych. Na etapie opracowywania wytycznych
3. w zakresie kształtowania formy budynków niezbędne jest również znalezienie kompromisu pomiędzy narzucanym przez plan rygorom projektowym a pozostawioną inwestorowi i zatrudnionemu przez niego architektowi swobodą twórczą;
 - opłacalności podejmowanych inwestycji,
 - możliwości lokalizacyjnych obiektów handlowych na terenie obszaru rewitalizacji,
 - trendów ekonomicznych i poziomu konkurencyjności obiektów handlowych zlokalizowanych na terenie objętym planem i poza nim,
 - struktury funkcjonalno-przestrzennej całej gminy z uwzględnieniem rzeczywistych konsekwencji lokalizacji obiektów handlowych na obszarach peryferyjnych;

4. koordynacji rozwiązań przestrzennych i organizacyjnych na obszarze objętym mpr z innymi działaniami porządkującymi kształt i funkcjonowanie przestrzeni na całym obszarze rewitalizacji, a nawet w obrębie całej gminy. Dotyczy to szczególnie dostępności usług o charakterze publicznym i komercyjnym, a także rozwiązań komunikacyjnych, w szczególności parkingowych;
5. ostrożności w posługiwaniu się dopuszczonym okresowym zakazem wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów rewitalizowanych, który wobec czasochłonności procedury planistycznej może przyczynić się do niepożądanego zablokowania działań inwestycyjnych.

Przy rozważnym podejściu mpr może stanowić doskonałe narzędzie urzeczywistniania ambitnych przekształceń przestrzennych, społecznych i gospodarczych w ramach procesu rewitalizacji.

Summary in English

The handbook of „Miejscowy plan rewitalizacji krok po kroku” [Local Regeneration Plan. Step by step] presents issues related to the Local Regeneration Plan referred to the Act of 9 October 2015 on Urban Regeneration. It has been written by the Institute of Urban and Regional Development experts, which mission is to serve the state and local governments as far as architecture, urban planning, urban regeneration as well as housing issues are concerned. The paper was commissioned by the Ministry of Economic Development and Technology.

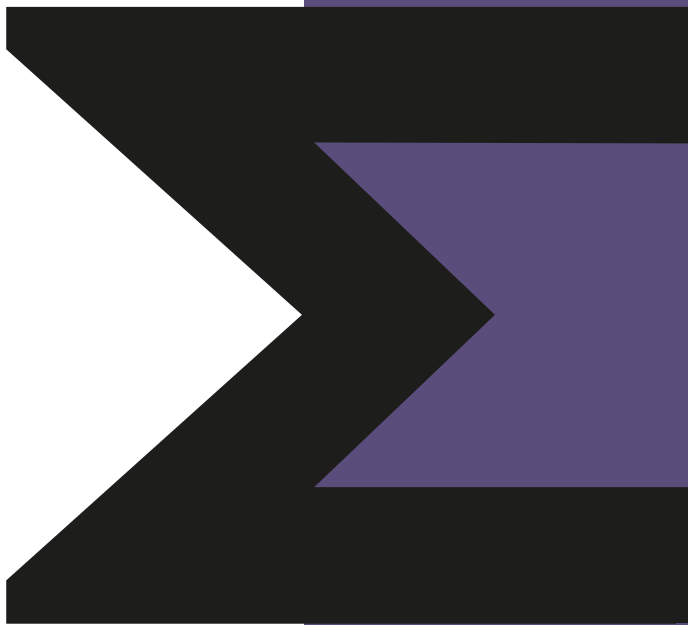
The Regeneration Act introduced a number of new tools for spatial development at the local level.

A special place among these new tools is occupied by the local regeneration plan, to which this publication is devoted. A local revitalization plan is a special form of a local spatial development plan. It can be a document that supports revitalization and activation of historic urban areas. The local regeneration plan also appears to be a promising tool for public participation as well as an instrument supporting the protection of the cultural landscape and conscious and consistent urban landscaping. Some people consider using this new tool, but are full of concerns and doubts. There are also concerns about the complexity of its preparation and procedure. Therefore, despite the passage of years the practice of using a local regeneration plan as a planning instrument is still limited.

At the same time the knowledge about the Local regeneration plan among local governments, academics, activists as well as citizens is the fundamental condition whether its full potential will be used in practice. Therefore, the aim of this publication is to acquaint the reader with this new planning tool and to indicate in which situations it is worth considering its application. The paper extensively deals with issues regarding the preparation of the Local Regeneration Plan and provide practical information on how to use this new tool effectively.

The book is divided into the twelve chapters. The opening chapter introduces the new planning tools. The next one considers the various arguments (for and against) for using the Local Regeneration Plan and explains how to increase the chances of success of such an initiative. It is suggested that the decision to use this tool should be taken by a broad interdisciplinary group of decision makers and stakeholders. The third chapter shows how local regeneration plan is closely linked to the whole revitalization process, especially in terms of the public participation and the involvement of stakeholders. The fourth chapter presents examples of regeneration objectives that would be impossible or difficult to achieve without the instrument of a local regeneration plan. The fifth chapter discusses the principles for preparing the plan, highlighting the advantages and disadvantages of basing its provisions on the urban concept and its visualization. This is a feature which distinguishes the new plan formula from the previous one (the local spatial development plans). It has many advantages, especially in terms of protecting the cultural heritage in city centers, but on the other hand it requires much higher expenditures and organizational effort. The next chapter covers legal procedures to be taken for preparing the plan, pointing out its specificity in comparison with traditional local plans. The next four chapters describe legal procedures to be taken for preparing the plan in detail. The next chapter considers issues related to the implementation of the local regeneration plan. It underlies the need to diversify the funding sources. The final chapter, treated as an annex, describes the mandatory and non obligatory elements of the local regeneration plan. This is a detailed interpretation of the article 15 of the Act on Urban Regeneration.

This publication complements the knowledge of people, who are carrying out regeneration activities in Poland and forms the basis for working out a good as well as a consistent with the Act on Urban Regeneration and practitioners' postulates, local regeneration plan. The paper has been enriched with sample documents, drawings, diagrams, and photographs.



BIBLIOGRAFIA

Cieślak A., 2018, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako narzędzie kształtowania krajobrazu małego miasta. Wybrane zagadnienia, przestrzeń i FORMa (35): s. 177-206

Jadach-Sepioło A., Kułaczkowska A., Mróza A. (red.), 2018, Rewitalizacja w praktyce. Modele rozwiązań jako rezultaty konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i pilotaży w zakresie rewitalizacji, Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa

Jarczewski W., Kułaczkowska A. (red.), 2019, Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja., Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa – Kraków

Jopek D., 2018, Czynniki kształtujące przestrzenną formę miasta, Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna (42): s. 81-89

Legutko-Kobus, P., Nowak, M. J., 2020, Niesprawność władz publicznych w świetle prawno-przestrzennych i partycypacyjnych narzędzi rewitalizacji, Studia z Polityki Publicznej 7(3(27)): s. 117-135

Mikuła Ł., 2017, Nowe instrumenty ekonomiczne polityki miejskiej w świetle ustawy o rewitalizacji, Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna (39): s. 47-60

Nowak M. J., 2015, Nieefektywność decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kształtowaniu ładu przestrzennego, a działania administracji publicznej, Biuletyn PAN Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju: s. 257-258

Nowak M., [w:] M. Nowak, Tokarzewska-Żarna Z., 2016, Ustawa krajobrazowa, rewitalizacyjna i metropolitalna. Komentarz do przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, C.H. Beck, Warszawa: s. 83

Ruczkowski P., 2020, Umowa urbanistyczna w procesie rewitalizacji – charakter prawny i konsekwencje prawne jej zawarcia, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Lublin, vol. LXVII, 1, sectio G, XXX: s. 85-97

Szlachetko J.H., 2017, Miejscowy plan rewitalizacji a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Różnice w zakresie przedmiotowym upoważnienia ustawowego, Metropolitan. Przegląd Naukowy 1(7): s. 40-59

Szlachetko J.H., Szlachetko K., 2019, Udział interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki rewitalizacyjnej, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk

Wierzbowski M., Plucińska-Filipowicz A. (red.), 2016, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Wolters Kluwer, Warszawa

Wojnarowska A., 2016, Inwestycje mieszkaniowe w ramach programów rewitalizacji centrum Łodzi, [w:] PRZESTRZEŃ-SPOŁECZEŃSTWO-GOSPODARKA. Aktualne wyzwania polityki mieszkaniowej, dużych miast w Polsce i na Ukrainie, Edyta Masiarek (red.), Uniwersytet Łódzki, Łódź

Wójcicki M., 2018, Formy i zakres partycypacji społecznej w procesie planowania przestrzennego w Poznaniu, Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej nr 31, Bogucki Wyd. Nauk., Poznań.

Złakowski Ł., 2018, Komentarz do art. 37i, [w:] Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Z. Niewiadomski (red.), Warszawa: s. 363

DOKUMENTY

Najwyższa Izba Kontroli, 2016, Informacja o wynikach kontroli „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miast”, Departament Infrastruktury, Warszawa

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r., Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 450 z późn. zm.)

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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 1032)

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 124.)



SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1	Wielopodmiotowość działań związanych z odnową urbanistyczną – przykład Ruda Śląska.	18
Rysunek 2	Żywiec – fragment rysunku „klasycznego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	28
Rysunek 3	Leszno – obszary zdegradowane na tle obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji, wyznaczonych w sukzp.	29
Rysunek 4	Zasięgi podobszaru rewitalizacji oraz miejscowego planu rewitalizacji we Włocławku.	32
Rysunek 5	Makieta do debaty publicznej nad koncepcją urbanistyczną podobszaru Stary Zdrój w Wałbrzychu.	35
Rysunek 6	Koncepcja rozwiązań przestrzennych dla rewitalizacji podobszaru Stary Zdrój w Wałbrzychu.	36
Rysunek 7	Wizualizacja strefy obszaru rewitalizacji objętej procedurą mpr w Słupsku – zakres wyburzeń inowych inwestycji.	37
Rysunek 8	Lewin Kłodzki - przykład użycia makiety w debacie z mieszkańcami.	47
Rysunek 9	Sherry Arnstein - „drabina partycypacji społecznej”.	48
Rysunek 10	Ulotka – zaproszenie aktywizujące interesariuszy.	50
Rysunek 11	Przykład użycia geoankiety, jako formuły składania wniosków do planu oraz wskazywania przez respondentów obszarów, gdzie powinny zostać wprowadzone zmiany.	51
Rysunek 12	Rzeszów – uwieczniona w naturalnej pozie i miejscu postać kultowego muzyka Tadeusza Nalepy.	59
Rysunek 13	Szczecin - jeden z kwartałów śródmiejskich obszaru rewitalizacji – koncepcja urbanistyczna przebudowy.	61
Rysunek 14	Przykład katalogu mebli miejskich w Szczecinie.	64
Rysunek 15	Bytom – historyczny Rynek.	67
Rysunek 16	Kalisz – mpr Jabłkowskiego-Podgórze, makieta – stan projektowany.	68
Rysunek 17	Schemat powiązań pomiędzy procedurą sporządzania mpr a procesem rewitalizacji.	76
Rysunek 18	Kalisz - mpr Jabłkowskiego-Podgórze, makieta – stan istniejący.	78
Rysunek 19	Kalisz – widok obszaru objętego miejscowym planem rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze	79
Rysunek 20	Kalisz - mpr Jabłkowskiego-Podgórze, makieta – stan projektowany.	79
Rysunek 21	Kalisz – fragment rysunku koncepcji urbanistycznej obszaru Jabłkowskiego-Podgórze w skali 1:200.	80
Rysunek 22	Kalisz – cyfrowa wizualizacja koncepcji obszaru objętego mpr Jabłkowskiego-Podgórze.	80
Rysunek 23	Oświęcim - tradycyjny mpzp na obszarze rewitalizacji.	85
Rysunek 24	Oś czasu sporządzania mpr.	88

Rysunek 25	Słupsk – rozwinięcia elewacji pierzei ulicznych na obszarze mpr – zalecenia projektowe.	90
Rysunek 26	Świnoujście – zasięgi dwóch mpr na tle podobszaru rewitalizacji.	96
Rysunek 27	Świnoujście-szczegółowe zasięgi dwóch planowanych mpr.	97
Rysunek 28	Zasięgi czterech przewidywanych mpr w Słupsku na tle obszaru rewitalizacji.	99
Rysunek 29	Zasięg i wizualizacja miejscowego planu rewitalizacji w Wołominie.	100
Rysunek 30	Wołomin – materiały promocyjne debaty nad miejscowym planem rewitalizacji.	101
Rysunek 31	Słupsk - makieta 3D obszaru mpr.	102
Rysunek 32	Przykładowy zapis uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpr wraz z uzasadnieniem.	102
Rysunek 33	Wzór ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania mpr.	104
Rysunek 34	Wzór zawiadomienia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania mpr.	104
Rysunek 35	Wzór wykazu wniosków do mpr.	106
Rysunek 36	Kalisz – zapis ustaleń mpr.	121
Rysunek 37	Szczecin – kształtowanie przestrzeni sąsiedzkich w procesie rewitalizacji. ...	126
Rysunek 38	Wzór wykazu opinii do projektu planu.	130
Rysunek 39	Wzór wykazu uzgodnień projektu planu.	131
Rysunek 40	Wzór ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu.	133
Rysunek 41	Wzór protokołu z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad projektem planu.	134
Rysunek 42	Wzór wykazu uwag wniesionych do wyłożonego projektu planu.	136
Rysunek 43	Włączanie interesariuszy	162