

**Jakub Piątkowski** ([jakub.piatkowski@put.poznan.pl](mailto:jakub.piatkowski@put.poznan.pl))

 <https://orcid.org/0009-0009-2228-2508>

Poznań University of Technology, Faculty of Architecture

**Dominika Pazder** ([dominika.pazder@put.poznan.pl](mailto:dominika.pazder@put.poznan.pl))

 <https://orcid.org/0000-0002-0071-3540>

Poznań University of Technology, Faculty of Architecture

## **Critical analysis of the Local Spatial Development Plan (Zoning Plan) in view of sustainable development on the basis of the case study of Grudziądz**

### **Analiza krytyczna zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w kontekście paradygmatu zrównoważonego rozwoju. Przykład studialny Grudziądz**

#### **Abstract**

This article analyzes the contradictions between the provisions of the Local Spatial Development Plan and the Municipal Revitalization Program for a selected section of the city center of Grudziądz. It also identifies inconsistencies with the revitalization and sustainable development assumptions of Agenda 2030. As a result, alternative urban guidelines and a transformation concept were developed, restoring the cultural significance of the area, as well as its lost functional and spatial values.

**Keywords:** sustainable development, spatial planning, revitalization, Local Spatial Development Plan, Municipal Revitalization Program

### Streszczenie

Artykuł poświęcony jest analizie sprzeczności zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz Gminnego Programu Rewitalizacji dla wybranego fragmentu śródmieścia Grudziądza. Ponadto wykazano niespójność z założeniami rewitalizacji i rozwoju zrównoważonego ujętymi w Agendzie 2030. W wyniku analizy opracowano alternatywne wytyczne urbanistyczne i koncepcję przekształceń, które przywracają znaczenie kulturowe tej przestrzeni oraz jej utracone walory funkcjonalno-przestrzenne.

**Słowa kluczowe:** zrównoważony rozwój, planowanie przestrzenne, rewitalizacja, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, Gminny Program Rewitalizacji

CITATION: Piątkowski, J., Pazder, D. (2026). Critical analysis of the Local Spatial Development Plan (Zoning Plan) in view of sustainable development on the basis of the case study of Grudziądz. *Space / Urbanism / Architecture*, 1, 371–420.

ACCEPTED: 19/06/2026.

ENGLISH TRANSLATION BY: Barbary Marszałek, Words24 – Centrum tłumaczeń i nauki języków obcych.

## 1. INTRODUCTION

Contemporary cities face growing environmental, social, and spatial challenges that require a different approach to spatial planning. International discourse increasingly emphasizes the need to implement sustainable development principles, strengthen local identity, and create inclusive spaces that are resilient to climate change. In this context, local planning tools, including local spatial development plans, are gaining importance as key instruments for the implementation of sustainable development objectives.

In Poland, development projects are sometimes carried out in a manner that is inconsistent with the provisions of binding local spatial development plans, as well as with the principles of sustainable development and the objectives of revitalization processes. This in particular concerns downtown areas where investment project pressure and maximization of development intensity often result in solutions that ignore the local spatial, historical and social context. As a result, tools intended to support revitalization and strengthen the urban fabric instead contribute to its degradation.

This is particularly evident in the urban block bounded by Wybickiego, Solna, and Podgórna streets in Grudziądz, which is included in both the Local Spatial Development Plan and the Municipal Revitalization Program. The binding Municipal Revitalization Program is intended to support the restoration of spatial, social, and cultural values. In the analyzed case study, the planning provisions contradict these assumptions. Rather than supporting restoration processes, they hinder them by promoting functions and forms of development that are incompatible with the character of the place and fail to respond to contemporary development challenges.

This article aims to demonstrate the contradictory nature of the provisions contained in the planning documents in relation to the desired transformation and development processes, as advocated by policies and strategies at the national, the EU, and global levels. The analysis of the spatial potential of downtown in Grudziądz and its historical context, together with an in-depth examination of the Local Spatial Development Plan and the Municipal Revitalization Program, formed the basis for a critical assessment of the currently binding planning solutions. The intention was to formulate alternative planning guidelines that could respond to contemporary climate, social, and spatial challenges while respecting the historical urban fabric of the area.

## 2. MODERN TRENDS IN URBAN PLANNING AND URBAN SPACE REVITALIZATION

Contemporary approaches to urban revitalization and development are shaped primarily by international declarations and agreements that define directions for spatial development, social policy, and environmental protection. The 2030 Agenda for Sustainable Development, adopted in 2015, establishes the Sustainable Development Goals (SDGs), which provide the principal framework for contemporary development policies and actions. Of particular importance for urban planning are: SDG 11 (Sustainable Cities and Communities), which promotes the creation of sustainable and inclusive urban environments, and SDG 13 (Climate Action), which emphasizes the need to address climate change. These goals establish the principal framework for contemporary spatial planning and impose an obligation to improve residents' quality of life while strengthening cities' resilience to environmental challenges (UN, 2015).

These principles are further developed in subsequent international and European documents, which specify their objectives and implementation directions in greater detail. The New Urban Agenda emphasizes the need to develop cities that are accessible, participatory, and resilient to climate change, while calling on cities to promote sustainable patterns of urbanization (UN, 2016). The New Leipzig Charter (2020) identifies three pillars of contemporary urban development: the just city, the green city, and the productive city. It highlights that cities should support climate transformation through the expansion of blue-green infrastructure while also creating conditions for an innovative and diversified urban economy (Council of the European Union, 2020). European climate strategies, such as the European Green Deal, are an important complement to such documents. They define the common goal of transforming contemporary European cities, aiming to achieve climate neutrality, reduce emissions, and promote the green modernization of urban spaces. Furthermore, they highlight the importance of innovation and the adoption of new technologies, which can contribute to the sustainable development of cities (European Commission, 2019; European Commission, 2022).

Modern urban planning is based on the integration of environmental, social, and economic actions and on fostering an urban environment that enhances quality of life and ensures the accessibility of space for various user groups. These recommendations should be integrated into national urban policies and spatial planning systems at the local level.

### 2.1. ROLE OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT AND REVITALIZATION IN ENHANCING QUALITY OF URBAN SPACES

Principles of sustainable development govern the directions of urban development at many levels of their management. In Poland, the importance of sustainable development has been emphasized through its direct incorporation into legal acts. *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* states that sustainable development, alongside spatial



order, is one of the two fundamental principles governing land development. Prawo ochrony środowiska defines sustainable development as a model that integrates political, economic, and social activities while maintaining ecological balance and preserving natural processes, thereby ensuring that the needs of both present and future generations are satisfied. Cities are considered priority areas for the implementation of sustainable development principles. It is the cities that concentrate both development potential and problems related to investment pressure, environmental degradation, and social change. Krajowa Polityka Miejska identifies as its primary objective the strengthening of capacity of the cities to implement the principles of sustainable development and improve quality of life, while curbing uncontrolled suburbanization in order to promote a compact city model that makes efficient use of the existing infrastructure (Rzeńca, 2016).

In recent years, the cultural aspect of sustainable development has been increasingly emphasized and is now recognized as its fourth pillar. In this sense, cultural heritage, local traditions, artistic practices, and place identity become not only subjects of protection but also significant development resources that facilitate revitalization processes and strengthen social capital and the local economy (Murzyn-Kupisz, 2013). The active use of these resources through their adaptation to new functions and integration with the contemporary needs of the city is being emphasized increasingly often (Bożek, 2024). In the Polish context, sustainable development, which underpins the country's spatial policy, and revitalization measures aimed at protecting cultural heritage, enhancing quality of life, and strengthening social cohesion, can be regarded as a model framework for shaping urban space.

The revitalization of degraded downtown areas and the reuse of existing urban fabric help limit the development of new land and counteract urban sprawl (Bożek, 2024). Therefore, revitalization activities that include the modernization of buildings and infrastructure, the improvement of environmental quality, and the strengthening of social bonds have become one of the basic tools for implementing the principles of sustainable development in cities (Przewoźniak, 2005; Pączek, 2018). Downtown areas, as historical city centers, embody urban identity and a complex structure of tangible and intangible cultural values (Karłowska-Kamzowa, 1989). They are characterized by dense, complex, and multifunctional development, in which social, economic, and cultural functions predominate (Cysek-Pawlak, 2022). Spatial, functional, and social degradation phenomena also tend to accumulate in these areas as a result of intensive development, extensive infrastructure use, and strong investment pressure (Chmielewski, 2001).

The renovation of downtown areas and the restoration of the compactness of the urban fabric are prerequisites for the proper functioning of a city and for maintaining spatial order (Berbesz, 2017). Revitalization, focused on the integration of spatial, social, and economic activities, is a contemporary response to these challenges. Furthermore, it can contribute to the improvement of residents' quality of life, the strengthening of local identity, and the protection of historical resources (Pazder, 2008; Cysek-Pawlak, 2022).

The legal framework for such actions is set out in the Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, which defines revitalization as a systemic process based on a detailed diagnosis and the use of specific planning tools. The basic implementation tool for these activities at the local level is the municipal revitalization program, which adopts a comprehensive approach to the renewal of degraded areas and promotes the active involvement of stakeholders in the transformation process – a requirement referred to in the Law as the obligation to ensure public participation. Contemporary revitalization should be planned in an integrated manner, in accordance with the principles of sustainable development, encompassing both the protection of cultural heritage and the improvement of environmental quality, as well as the creation of attractive public spaces adapted to the needs of their users (Kaźmierczak, Pazder, 2011; Strzelecka, 2011). Protection of the *genius loci* – the unique spirit of a place that underlies the formation of local identity, social bonds, and a sense of community rooted in local tradition and collective memory is of particular importance (Kłosek-Kozłowska, 2011).

### 3. CASE STUDY OF GRUDZIĄDZ

Despite the clearly defined directions of development arising from both international declarations and national legal frameworks, planning practice still includes solutions that are inconsistent with these guidelines. This is particularly true of areas where the provisions of binding local zoning plans do not always comply with the principles of sustainable development and revitalization.

This is precisely the case in a part of the downtown area in Grudziądz, which constitutes the subject of the present study. It is characterized by a lack of coherence between contemporary planning principles and their implementation in practice. The analyzed urban block, despite its development potential stemming from its location and historical functions, remains a degraded space, lacking a legible urban structure and a clearly defined role within the urban fabric. The binding planning instruments envisage solutions that not only fail to capitalize on its strong cultural potential but are also inconsistent with the concept of local identity and contemporary development challenges.

The analyzed area is covered by two planning documents – the Local Spatial Development Plan and the Municipal Revitalization Program – which, according to their objectives, should provide a framework for its sustainable development. Nonetheless, while the Municipal Revitalization Program sets forth actions intended to restore spatial, social, and cultural values, the provisions of the Local Spatial Development Plan remain clearly contradictory to these objectives. As a result, the binding urban planning provisions fail to support revitalization processes and may lead to further spatial degradation and a loss of value in the area.

### 3.1. HISTORICAL VALUES AND THE PREVIOUS STRUCTURE AND FUNCTIONS OF THE AREA

Before the Second World War, the analyzed downtown urban block in Grudziądz exhibited a clearly defined spatial structure and offered a significant cultural potential, located within the area of the former Kwidzyńskie Przedmieście. The area accommodated the Municipal Theatre, a hotel with a concert hall and gardens, and the first cinema; consequently, it constituted the center of the social and cultural life in the city at the turn of the nineteenth and twentieth centuries (Danielewicz, 1992). The block bounded by Wybickiego, Solna, and Podgórna Streets served for decades as a venue for meetings, public events, and cultural activities for the residents.

The “Pod Czarnym Orłem” Hotel was one of the oldest and the most prestigious components of the city, it provided accommodation but also was the center of social and cultural life, among others, it had a concert hall, a restaurant and a cake shop. The building originally exhibited the characteristics of Classical architecture, including a rhythmic façade and densely spaced windows (Schoenwald, Żebrowski, 2015; Chmielewski, 2004). Following its destruction during the Second World War, the reconstructed building lost its grandeur and was rebuilt in a simplified form, completely devoid of ornamentation. Extensive gardens located within the interior of the urban block complemented the hotel functions (fig. 1), as they were provided with elements of street architecture and an open air stage,



Fig. 1. Gardens of the “Pod Czarnym Orłem” Hotel – a postcard from about 1910 (Schoenwald, 2018)



Fig. 2. The Municipal Theatre building on the corner of Solna Street and Podgórna Street, 1915 (Hawelko, 2014)

the gardens used to hold many artistic events. Available materials show that the gardens had a naturalistic character, with a large amount of high greenery and an organic layout of paths (Domasłowski, 2000; Danielewicz, 1992).

In 1847, it was decided that an existing half-timbered building at the junction of Solna and Podgórna should house the Municipal Theatre (fig. 2) – the first permanent facility of this type in Grudziądz. The building, commonly referred to by residents as the “barn,” resembled a granary in its structure (Chmielewski, 1997). The theatre played an important role in the cultural development of the city, serving as a center of artistic and social life. Although it initially staged mainly German repertoire, over time it became an important center for promoting Polish culture and patriotic activities, particularly after Grudziądz returned to Poland. Due to its poor technical condition, the theatre building ceased to be used in 1916. It survived the Second World War without major damage; however, in 1945 it was demolished and replaced by a municipal market. From 1912 onwards, the “Orzeł” cinema, the first one in Grudziądz, operated in the immediate vicinity of the theatre and screened feature films. The cinema further enriched the cultural life of the city center and emerged as a significant competitor to the theatre (Łukajtys, Waszkiewicz, 2012).

The resulting urban structure was not a randomly created development complex but a carefully planned functional and spatial layout that concentrated major cultural and urban functions of the city center. The coexistence of the theatre, the cinema, and a hotel with



concert halls and gardens created a coherent space with considerable social potential and symbolic significance, giving the area a distinct identity that encouraged a wide range of social and cultural activities among residents. Despite post-war transformations and the gradual degradation of the urban layout, the historical context reveals a significant potential of the area and its cultural heritage, which should form the basis for contemporary redevelopment efforts.

### 3.2. CURRENT STATUS QUO – SPATIAL DEGRADATION

The satellite view (fig. 3) illustrates the current development pattern of the analyzed area, which is largely occupied by a car park, a typical land-use solution in degraded inner-city areas. The lack of development along the north-eastern boundary results in the expansion of public space into the unattractive interior of the urban block. It contains service buildings (fig. 6) of a temporary nature and in very poor technical condition, with low aesthetic quality. There is a 3-storey building of a pre-war hotel along Wybickiego street (fig. 4), it has limited architectural value and is now almost entirely devoid of any function,

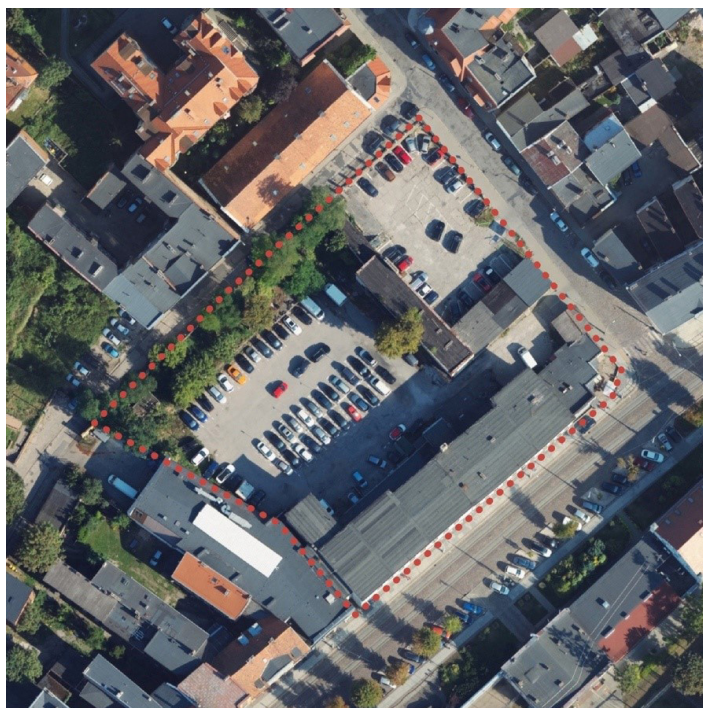


Fig. 3. Satellite view of the downtown area of Grudziądz (Geoportal, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, 2025)



Fig. 4. View from Wybickiego Street, 2025.  
Photo by J. Piątkowski



Fig. 5. View from Solna Street, 2025.  
Photo by J. Piątkowski



Fig. 6. View from interior of the urban block,  
2025. Photo by J. Piątkowski



Fig. 7. View from interior of the urban block,  
2025. Photo by J. Piątkowski



Fig. 8. View from interior of the urban block,  
2025. Photo by J. Piątkowski



Fig. 9. View from interior of the urban block,  
2025. Photo by J. Piątkowski

except for a drugstore on the ground floor. The western part of the area is bordered by a strip of greenery (fig. 8), while scattered trees constitute the only biologically active element of the existing urban fabric. From Podgórna street, greenery is enclosed by a brick wall. The area is characterized by a varied topography, and most of its surface is covered with hard paving materials such as asphalt and concrete slabs. The existing elements of development include the stage deck of the open-air theatre, which initially operated within the hotel garden complex and later took the form of a band shell associated with “Stomil”, the post-war factory workers’ center of culture.

### 3.3. MUNICIPAL REVITALIZATION PROGRAM

The analysis of the Municipal Revitalization Program for the city of Grudziądz (Uchwała Nr VI/36/24 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Grudziądza na lata 2024–2035) makes it possible to identify the main problems, threats, and needs of the area in which the studied urban block is located. The city was divided into 11 comparative units, while the analyzed area is located within Urban Unit IV – Downtown. The area is characterized by above-average intensity of social problems, which have the potential to pose increased risks that may spread to other parts of the city. Moreover, an unfavorable situation is observed in the business, spatial and functional, environmental and technical spheres.

The degradation index in the social sphere was found to have the highest value (10.5); this takes into account numerous adverse phenomena, such as the highest percentage of unemployed residents in the city, the highest percentage of homeless people, and the highest percentage of residents living on welfare, as well as limited access to public security services and low participation in cultural life. Six problems were identified in other spheres. These include a low level of entrepreneurship, a high percentage of residential buildings located in noise-threatened zones, high levels of air pollution, the lowest access to health care in the city, a low proportion of biologically active areas relative to the total surface area, and a concentration of numerous historical buildings requiring conservation and significant municipal financial expenditure (Rada Miejska Grudziądz, 2024: 31).

#### 3.3.1. SOCIAL SPHERE

Demographic data for the Downtown area and the currently observed trend of population ageing indicate that the revitalization process should include initiatives aimed at meeting the needs of senior citizens. This will make it possible to broaden the program offer for the largest social group in the area. Low social activity among residents is an additional and recurring problem in the area. Studies conducted as part of the Municipal Revitalization Program revealed that the cultural and entertainment offer in the Downtown area was insufficient. The respondents stated that life in the Downtown area largely ceased between

17:00 and 18:00; this significantly limits opportunities for social and community integration, and participation in various activities. According to the respondents, this represents a major deficit that requires significant changes and the implementation of actions aimed at increasing residents’ inclusion, as well as the creation of new, accessible spaces that foster local social interaction and strengthen community ties. Moreover, 1/3 of total crimes recorded in the city are committed in the Downtown area.

Table 1. Needs and challenges in the social sphere of the Downtown.  
Elaborated by J. Piątkowski, based on (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Diagnosed needs and challenges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• the need to increase the level of integration and involvement of inhabitants</li><li>• the need to equalize opportunities in access to services through their adaptation to the needs of people with disabilities.</li><li>• the need to promote social and professional activity of the residents</li><li>• the need to strengthen the potential of NGOs</li><li>• the need to implement a broad range of educational and cultural initiatives and expand opportunities for leisure and recreation</li><li>• the need to create an offer for residents, people from other areas, and potential tourists</li><li>• the need to aspire to include the inhabitants at every stage of designing and implementing the planned actions</li><li>• the need to implement measures aimed at enhancing residents’ safety</li></ul> |

3.3.2. BUSINESS SPHERE

Many residents reported that service outlets and retail stores closed at 6 p.m. The Downtown area becomes quiet, and apart from a few bars and restaurants, there are no places that attract residents and encourage social interaction. The number of residents doing their shopping in the Downtown area is decreasing, which has an adverse effect on local businesses and entrepreneurs. The Municipal Revitalization Program identified the opening of a shopping mall near the Old Town area as a key cause of the current situation, as it poses significant competition to Downtown businesses. This has a direct impact on the types of service outlets operating in the area. The number of vacant premises is increasing, while the local business landscape is increasingly dominated by second-hand clothing stores, pawn shops, and alcohol retailers.



Table 2. Needs and challenges in the business sphere of the Downtown. Elaborated by J. Piątkowski, based on (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Diagnosed needs and challenges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• the need to increase the business attractiveness of the area and the number of customers using the services offered in the Downtown area</li><li>• the need to create favorable conditions for residents and entrepreneurs to conduct business activities</li><li>• the need to support local businesses by introducing modern marketing and business management solutions, and reinforcing the potential of area-based enterprises, especially craftsmen, small-scale retail, and food services, which contribute to the center-forming function of the district</li><li>• the need to make use of vacant premises and historic buildings by adapting them to new functions.</li><li>• the need for actions supporting local entrepreneurship and the professional activation of residents</li></ul> |

3.3.3. ENVIRONMENTAL SPHERE

Environmental problems in the Downtown area are primarily attributable to the high density of urban development resulting from the functional and spatial typology of Polish city centers.

Table 3. Needs and challenges in the environmental sphere of the Downtown. Elaborated by J. Piątkowski, based on (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Diagnosed needs and challenges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• the need to make use of the natural resources of the city by expanding the leisure offer in green areas and improving their accessibility</li><li>• the need to make use of the potential of green areas through the development of blue-green infrastructure</li><li>• the need to undertake actions to improve water retention and air quality, and to limit noise-generating factors</li><li>• the need to undertake actions to raise ecological awareness among residents and promote knowledge about climate change</li></ul> |

3.3.4. SPATIAL AND FUNCTIONAL SPHERE

The major spatial and functional problems of the Downtown area result directly from the history and specific characteristics of the analyzed area. The Downtown area functions as the city center and is characterized by compact historical development of significant importance to residents.

Table 4. Needs and challenges in the spatial and functional sphere of the Downtown.  
Elaborated by J. Piątkowski, based on (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Diagnosed needs and challenges                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• the need to improve accessibility to buildings and public utility facilities</li><li>• the need to modernize infrastructure of the area, to eliminate problems related to mobility difficulties (terrain, surface conditions, and physical barriers).</li><li>• the need to undertake modernization activities to improve standards of and accessibility to green areas located outside of the compact development zone</li><li>• the need to support solutions aimed at improving internal circulation (construction of bicycle lanes and public transport networks)</li><li>• the need to increase accessibility to health care centers and implement preventive and health-promoting measures for residents</li></ul> |

The planned actions should address previously identified problems and make use of local resources to limit both the causes and effects of crisis situations. In the Downtown area of Grudziądz, the main difficulties result from the accumulation of social problems, accompanied by the deteriorating condition of buildings, a gradual loss of business functions, and a weakening of the role of that area as the city center. Low levels of residents’ participation in cultural life and a low proportion of biologically active areas in the spatial structure contribute to further decline. These difficulties constitute a significant part of the issues discussed herein. The proposed solutions should be based on increasing the diversity and quality of the Downtown offer, improving its attractiveness, creating user-friendly public spaces, and implementing actions that foster integration and activation of the local community.

3.4. PROVISIONS OF THE LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLAN

Current guidelines regarding the type of development in the analyzed area are set out in the Uchwała Nr XX/130/11 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego obszar zawarty między ulicami: Wybickiego, Solną, Podgórną i zabudową mieszkaniową w Grudziądzu, which covers the area situated between the streets: Wybickiego, Solna, Podgórna and residential development in Grudziądz. The present Plan was adopted at the request of an investor planning the construction of a shopping mall, filed before the large-scale shopping center “Alfa” was opened in the city (Rzeszut, 2012).

The provisions of the Local Spatial Development Plan and its graphic appendix introduced the UC zone into the study area, thereby allowing large-scale shopping centres with a floor

area exceeding 2,000 m<sup>2</sup>, which should be regarded as a solution that significantly interferes with the specific nature of the surrounding historical downtown fabric. The development intensity was defined as ranging from 1.0 to 3.0, with a maximum building height of 15.0 m and a permissible number of 4 storeys. The fact that the plan fails to unambiguously specify the proportion of biologically active areas represents a major drawback.

The plan drawing (see Rada Miejska Grudziądz, 2011) quite rightly depicts the non-existent historic greenery layout at the former “Pod Czarnym Orłem” Hotel. The plan envisages that green areas may be recreated in the form of so-called “green roofs”. In practice, such a plan allows investors to fully develop the area up to a height of 15.0 m and to completely eliminate tall trees and shrubs that naturally retain rainwater. As a result, the carbon footprint in the city center may significantly increase. Moreover, due to high car park ratios, the construction of a shopping mall would have required the provision of several hundred parking lots and access roads leading to them via narrow local streets in the downtown area, thereby exacerbating environmental and traffic problems in the city center.

In connection with the foregoing, the binding provisions of the Local Spatial Development Plan shall be deemed inconsistent with the current requirements of sustainable development and the adaptation of cities to climate change. Moreover, they are also contrary to the urban planning standards of the General Plan for the Municipality, which envisage a minimum share of biologically active surface of 30% as a key parameter for shaping modern development.

Nonetheless, the provisions concerning the protection of the existing elements of cultural heritage should be regarded as justified and valuable, particularly those relating to the preservation and renovation of the 19<sup>th</sup>-century masonry wall along Podgórna Street, the maintenance of the gate on Wybickiego Street, and, above all, despite the aforementioned deficiencies, the reconstruction of the historic garden layout at the “Pod Czarnym Orłem” Hotel. Criteria pertaining to the design of roof forms (gable, mansard, or flat), the color scheme of building elevations (in full range of green shades), and the recommendation to demolish low-rise structures that detract from the spatial harmony should be assessed positively. These provisions remain consistent with the surrounding historical development and are in line with the conclusions drawn from the author’s own urban planning analyses.

#### **4. CRITICAL ANALYSIS – INCONSISTENCY WITH MODERN PARADIGM OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT**

By introducing large-scale retail functions and permitting high development intensity in the absence of a clearly defined biologically active area proportion, the binding local development plan for the analyzed area remains inconsistent with the fundamental

principles of sustainable development. In light of contemporary strategic documents such as Agenda 2030 and European urban policy frameworks, the development of downtown areas should focus on strengthening public space values, increasing the proportion of green spaces, and creating urban structures that are resilient to climate change. The solutions adopted in the plan prioritize development at the expense of the natural environment. They reduce opportunities for rainwater retention, limit improvements to the local microclimate, and undermine the balance between built-up and biologically active areas.

As a result, the provisions of the Local Spatial Development Plan fail to implement the assumptions set out, among others, in Sustainable Development Goal 11, which calls for the creation of inclusive, safe, resilient, and accessible cities that enhance quality of life. The prevailing commercial function, centered on a large-scale retail facility, reduces the space available for social integration and the strengthening of local community ties. Solutions of this type are inherently inadequate to the scale and specific nature of a downtown area in a medium-sized city and lead to spatial disorder and the loss of the city identity.



Fig. 10. Plan of the city, 1909.  
(Sieradzan, Kozieł, 1997)



Fig. 11. Existing conditions as of 2026.  
Own elaboration



Fig. 12. Development options as per the Local  
Spatial Development Plan. Own elaboration



Fig. 13. Proposed design.  
Own elaboration

This contradiction is particularly evident in relation to the Municipal Revitalization Program, which identifies a number of issues affecting downtown in Grudziądz, including low levels of participation in cultural life, lack of green spaces, and the need to strengthen social integration and stimulate local activity. This document identifies the need to expand cultural and recreational opportunities, improve the accessibility to public spaces, and increase the proportion of biologically active areas. It should be noted that the aforementioned inconsistency also results from the time gap between the adoption of the analyzed Local Spatial Development Plan in 2011 and the Municipal Revitalization Program in 2024. As a result, the currently binding Local Spatial Development Plan fails to address the challenges that have since been identified. On the contrary, due to the adopted land-use designations and development parameters, it may contribute to the intensification of existing problems, the continuation of spatial degradation, and the weakening of the role of the downtown area as the center of social and cultural life in the city. Thus, it is fully justified for the city authorities to update the binding provisions of the Local Spatial Development Plan and their adaptation to the assumptions of the Municipal Revitalization Program.

This analysis seeks to assess the binding provisions of the Local Spatial Development Plan with regard to the proposed functions, scale, and manner of development of the area in question. The proposed development concept represents an alternative approach that promotes a modern way of thinking about space, its assets, and residents' needs, thereby questioning the rationale behind the provisions of the 2011 Local Spatial Development Plan. The purpose of this study is not to critically reinterpret the existing urban planning concepts, but rather to formulate new, universal guidelines that may serve as a reference framework for future amendments to the Local Spatial Development Plan for the area, in accordance with the principles of sustainable development.

## 5. THE NEW APPROACH ASSUMPTIONS

The relevant literature argues that contemporary local zoning plans should reflect the principles of sustainable development through the introduction of precise indicators, particularly those relating to the environmental performance of urban areas. The planning guidelines should define the parameters of biologically active areas, including those located on roofs and building façades. The planning of blue-green infrastructure appears equally important in the context of microclimate regulation, water retention, and air quality improvement. An important component of these guidelines is the recognition of the productive functions of urban greenery, such as urban farming and biomass production, as well as the introduction of intensive green roofs as a mandatory planning principle.

The proposed approach to the studied area envisages the restoration of its historical nature and cultural identity, as well as the integration of greenery into the urban fabric.



An important assumption of the proposed concept is the adaptation of the scale and intensity of development to the existing urban context of Grudziądz, together with the restoration of block legibility through the reorganization of public spaces and the recovery of functional relationships. The restoration and enhancement of the historical gardens plays a particularly important role in this context as an element integrating space and improving the natural environment. The adopted guidelines further envisage the introduction of clear indicators for the proportion of biologically active surfaces and the shaping of development in a manner adapted to the specifics of the downtown area and consistent with the requirement to implement blue-green infrastructure solutions. This, in turn, will contribute to increased rainwater retention, improved microclimate conditions, and enhanced urban space quality.

### **5.1. MODEL GUIDELINES FOR THE NEW LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLAN**

Literature research, historical studies, and spatial analyses provide the basis for the development of a model Local Spatial Development Plan that could stimulate the future development of area while preventing its spatial and environmental degradation. Adopted parameters comply with the General Plan, with one exception, they do not permit the envisaged functional zone – large-scale retail facility allowed based on the provisions of the binding Local Spatial Development Plan. The new guidelines, i.e. the urban planning indices and the graphic appendix, were formulated and incorporated into the proposed design concept.

#### **5.1.1. CHANGES IN THE FUNCTIONAL ZONES**

It is proposed to amend the binding Local Spatial Development Plan by changing the land-use designation, i.e. replacing the large-scale commercial facility (>2,000 m<sup>2</sup>) with multi-family residential development with permitted service outlets (WM/U), which reflects the specific nature of downtown development and the functional role of the district. It is required to preserve the mandatory green zone within the area of the former hotel garden complex, for which separate development indicators are introduced.

The previous development parameters are retained for the area designated as 1 UC/C, except for the maximum building height, which is set not to exceed 10.0 m distance to the ridge or parapet of the building. Provisions on roads (1KDL, 2KDD) shall remain without changes.

#### **§1 Lines of development and protection of historical components**

1. Along the boundaries of road land lots, the mandatory building lines are established to enable the formation of the street block frontage.
2. Buildings may be set back from the building line by no more than 50% of the façade length and no more than 3.0 m from the land lot boundary.

3. It is established that the building line shall not extend beyond the interior frontage of the urban block. Any new development within the green zone is prohibited, except for structures permitted and functionally related to that zone.
4. The gate passage from Wybickiego Street and the historical masonry wall are subject to protection and shall be restored and preserved.
5. The demolition of no more than 5% of the length of the historical wall is permitted for the purpose of providing access to and exit from the site from Podgórna Street.

## **§2 Development parameters for the area designated with the symbol 1 MW/U**

1. The following development indicators are prescribed:
  - maximum proportion of the development area: 40%,
  - minimum proportion of the biologically active surface: 40%,
  - maximum intensity of development: 1.2,
  - up to 3 storeys overground, with a 4<sup>th</sup> storey permitted as usable attic space; maximum building height: 17.0 m. Underground storeys are permitted,
  - roof form: unrestricted, in reference to the surrounding urban context,
  - elevation color scheme: subdued, with earth shades permitted (beige, green, brown and grey), as well as red ceramic tiles.

## **§3 Land designation**

1. Within Area 1 MW/U, the following building types may be located:  
Within Area 1 MW/U, the following building types and uses are permitted:
  - multi-family residential development with service premises at the first-floor level;
  - public service facilities (including administration and management, health care, social welfare, community centers, and other activity facilities);
  - cultural and tourism-related facilities (including theatres, cinemas, and hotels);
  - retail uses, exclusively at the first-floor level.

## **§4 Traffic and parking lots**

1. In view of the downtown specifics and the inclusion of a green area in the plan, the required number of parking lots has been reduced in order to limit motor vehicle traffic in the city center and promote individual mobility.
2. The minimum number of parking lots has been established as follows:

Table 5. Proposed parking space parameters. Own elaboration

| Type of facility                              | Reference unit       | Number of lots |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Public utility buildings and office buildings | 1,000 m <sup>2</sup> | 10 lots        |
| Multi-family residential buildings            | 1 apartment          | 1 lot          |
| Hotels and guest houses                       | 100 beds             | 20 lots        |
| Cinemas and theatres                          | 100 spectators       | 20 lots        |
| Catering facilities                           | 100 seats            | 10 lots        |

3. The minimum number of parking lots for the disabled has been established as follows:

Table 6. Proposed parking space parameters for persons with disabilities. Own elaboration

| Type of facility                              | Reference unit       | Number of lots |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Public utility buildings and office buildings | 1,000 m <sup>2</sup> | 1 lot          |
| Multi-family residential buildings            | 30 apartments        | 1 lot          |
| Hotels and guest houses                       | 100 beds             | 2 lots         |
| Cinemas and theatres                          | 100 spectators       | 2 lots         |
| Catering facilities                           | 100 seats            | 1 lot          |

**§5 Environmentally-friendly and energy saving solutions**

1. Within the area covered by the plan, solutions that improve environmental quality and mitigate the adverse effects of development on the local climate shall be mandatory.
2. Intensive or extensive green roofs shall be provided on at least 40% of flat roofs. For new developments, as well as for extended, reconstructed, or overbuilt buildings, roof slopes of up to 15° shall be required, subject to technical conditions. Green façades are permitted.
3. Within the area covered by the plan, installation of renewable energy systems is permitted, in particular photovoltaic installations, solar collectors and heat pumps, provided that they harmoniously blend with the building forms and do not adversely affect the landscape.
4. Measures facilitating on-site rainwater retention, including retention tanks, rain gardens, green roofs and infiltration systems, shall be mandatory.
5. The use of low-carbon building materials and solutions that improve the energy efficiency of buildings are recommended.

### §6 Guidelines for the greenery zone

1. With regard to the green zone, the minimum proportion of biologically active area shall be set at 80%.
2. It is prohibited to erect buildings, with the exception of
  - a. open air stages with back-off facilities, of the height up to 6.0 m to the highest point of the roof,
  - b. gazebos, pergolas, canopies, and other small architectural structures.
3. The location of underground parking lots is permitted provided that intensive green roofs allowing for tree planting and adequate vegetation are constructed,



Fig. 14. Drawing of a model Local Spatial Development Plan. Elaborated by J. Piątkowski

4. Blue-green infrastructure shall be installed, including rainwater retention systems in the form of rain gardens, swales, and retention reservoirs.
5. It is established that permeable surfaces shall have a BAF index of not less than 0.6, except for circulation paths and infrastructure intended for persons with disabilities.
6. The existing trees shall be protected, with tree removal permitted exclusively as part of environmental compensation measures in 2:1 ratio.
7. Development designs shall incorporate elements of urban agriculture, including food and biomass.

## 6. AN ALTERNATIVE DESIGN PROPOSAL FOR THE AREA UNDER THE ANALYSIS IN GRUDZIĄDZ DOWNTOWN

The design aims to create a sustainable cultural space that interprets the history of the site as a former center of the cultural life in the city. The design refers to the pre-war functions of the area, where, alongside the theatre, gardens located within the interior of the urban block played a major role. The area development (fig. 16) is based on principal compositional axes, which structure the layout of new development and the configuration of public spaces. They define the outline of two new buildings: a 3-storey building forming the frontage along Wybickiego street, and a 4-storey building situated at the junction of Solna and Podgórna

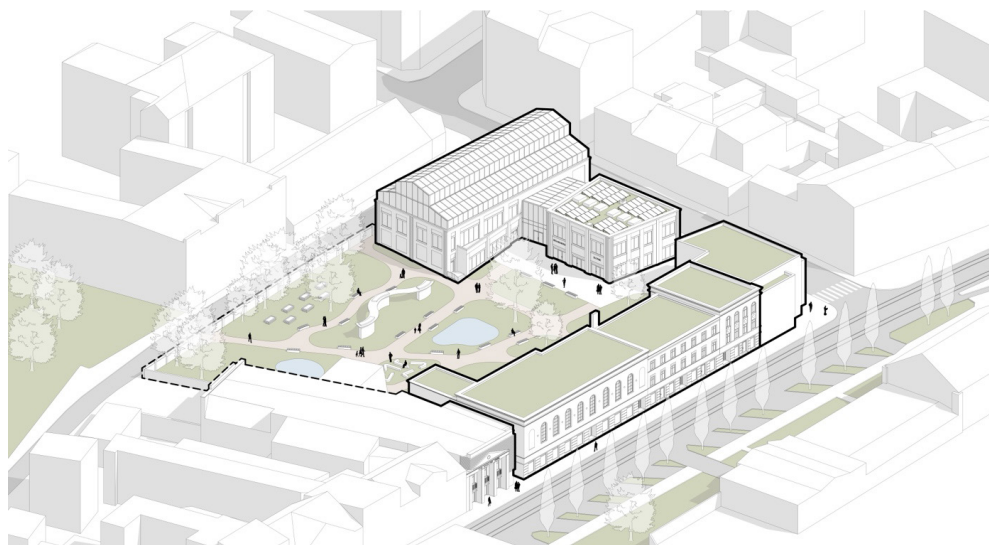


Fig. 15. Axonometric view of the proposed urban block development in Grudziądz.  
Elaborated by J. Piątkowski



Fig. 16. The area development design. Elaborated J. Piątkowski



streets. The adopted solution envisages the closure of the urban block corners, with a single clear opening providing exit from its interior. The geometry of the building body blocks departs from an orthogonal layout, using dynamic curved forms to guide user movement and to create a sequence of spatial experiences.

The green courtyard, featuring a natural garden and reinterpreting the historical park design, constitutes the central element of the composition. At the junction of the main axes, the design envisages an open-air stage, which functions as a local spatial dominant (within the garden) and a venue for cultural events. The garden layout is based on a pedestrian circulation network. Four user zones have been defined within the overall concept, namely: a social garden, a salt inhalation garden, and relaxation zones. Solutions incorporating blue-green infrastructure, including rain gardens, support rainwater retention, increase biodiversity, and improve the microclimate of downtown Grudziądz, and constitute an important part of the design.

The designed space is intended to serve a cultural function as a modern reinterpretation of the historical program of the site. The cultural center has been envisaged as a key facility. Its functional program ensures that the building will be accessible and used on a daily basis by various groups of residents. The first floor of the building is designed to serve all members of the community and accommodate service outlets, including craft workshops; as a result, it will support the economic activation of the area. The remaining floors are planned to contain workshop studios and offices for the creative industry sectors. The architectural form refers to the building body and proportions of the former theatre, it was, however, transformed following the modern trends. The reference to the former building is expressed through the transparent shaping of the roof, which opens towards the urban block and strengthens its relationship with the surroundings. In this way, the form of the former building block, once referred to by residents as the 'barn', may contribute to the restoration of the genius loci of the urban block.

The presented concept represents a proposal for the development of an urban block located in the city center, which – through its scale, function, and character – responds to the existing urban context of Grudziądz and, at the same time, contributes to the discussion on future development directions and the reinterpretation of urban planning principles. This concept implements internationally formulated goals concerning urban landscape protection, strengthening urban resilience to climate change, and improving the quality of life of residents. Among others, the following activities are envisaged: restoration of cultural functions, revalorization of green areas, and implementation of blue-green infrastructure solutions, including rainwater retention, de-sealing of surfaces, and enhancement of biodiversity. At the same time, the concept creates an open, accessible, and inclusive space that fosters social integration and the formation of local identity, where culture as the driving force for the city development stands the chance to counter-act the dominance of the commercial functions. Therefore, it presents a clear-cut alternative to the binding

provisions of the Local Spatial Development Plan, which fail to respond to contemporary development challenges. The concept described above is purely design-oriented, and its potential implementation would require amendments to the applicable provisions of the Local Spatial Development Plan, as well as a departure from the current model of intensive area development.

The proposed concept remains coherent with the assumptions contained in the Municipal Revitalization Plan and also directly addresses identified Downtown problems, such as the low proportion of biologically active areas and the limited level of participation in cultural life. The analysis conducted herein shows that the binding provisions of the Local Spatial Development Plan, adopted prior to the Municipal Revitalization Plan in 2024, require verification with regard to their compliance with its assumptions, as well as consideration of justified grounds for the gradual update of its wording. At the time of drafting this article, no urban planning procedures had been initiated to amend the applicable Local Spatial Development Plan in order to align its provisions with those of the Municipal Revitalization Plan and the principles of sustainable urban development.

## 1. WPROWADZENIE

Współczesne miasta stają wobec narastających wyzwań środowiskowych, społecznych i przestrzennych, które wymagają redefinicji sposobu myślenia o planowaniu przestrzennym. W dyskursie międzynarodowym coraz wyraźniej akcentuje się konieczność wdrażania paradygmatu zrównoważonego rozwoju, wzmacniania lokalnej tożsamości oraz kształtowania przestrzeni inkluzywnych i odpornych na zmiany klimatyczne. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabierają lokalne narzędzia planistyczne, w tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny stanowić podstawowy instrument realizacji tych założeń.

W praktyce planistycznej w Polsce nadal obserwuje się jednak przypadki, w których zapisy obowiązujących planów miejscowych pozostają w wyraźnej sprzeczności zarówno z ideą zrównoważonego rozwoju, jak i z celami procesów rewitalizacyjnych. Dotyczy to przede wszystkim obszarów śródmiejskich, gdzie presja inwestycyjna oraz dążenie do maksymalizacji intensywności zabudowy prowadzą do rozwiązań ignorujących lokalny kontekst przestrzenny, historyczny i społeczny. W efekcie narzędzia, które powinny wspierać odnowę i wzmacnianie struktury miasta, stają się czynnikiem jego degradacji.

Problem ten jest wyjątkowo widoczny na przykładzie kwartału śródmiejskiego zlokalizowanego pomiędzy ulicami Wybickiego, Solną i Podgórną w Grudziądzu, objętego zarówno Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, jak i Gminnym Programem Rewitalizacji. Obowiązujący GPR ma za zadanie wspierać przywracanie wartości przestrzennych, społecznych i kulturowych. W analizowanym przypadku zapisy planistyczne pozostają jednak z tymi założeniami w sprzeczności, nie tylko nie wspierając procesów odnowy, ale wręcz uniemożliwiając ich realizację przez promowanie funkcji i form zabudowy nieadekwatnych do charakteru miejsca oraz współczesnych wyzwań rozwojowych.

Celem artykułu jest ukazanie sprzeczności zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych z pożądanymi kierunkami przekształceń i rozwoju, zgodnie z założeniami promowanymi na poziomie krajowym, unijnym, a nawet globalnym. Analizy potencjału przestrzennego śródmieścia Grudziądza i jego uwarunkowań historycznych oraz wnikliwe studium zapisów planistycznych – MPZP i GPR – stanowiły podstawę krytycznej oceny obowiązujących rozwiązań. Zamierzeniem było sformułowanie alternatywnych wytycznych planistycznych, które stanowią próbę odpowiedzi na współczesne wyzwania klimatyczne, społeczne i przestrzenne, a jednocześnie odwołują się do historycznego charakteru miejsca.

## 2. WSPÓŁCZESNE TRENDY PLANOWANIA I ODNOWY PRZESTRZENI MIEJSKICH

Współczesne myślenie o odnowie i rozwoju miast kształtowane jest przede wszystkim pod wpływem globalnych dokumentów deklaracyjnych i porozumień, które wyznaczają kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzeni, polityki społecznej oraz ochrony środowiska. Zapisy przyjętej w 2015 r. Agendy na rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030 określają Cele Zrównoważonego Rozwoju (Sustainable Development Goals, dalej: SDG), które stanowią podstawowe kierunki współczesnych działań rozwojowych. W kontekście planowania miast szczególne znaczenie mają SDG 11 (*Sustainable cities and communities*), odnoszący się do kształtowania zrównoważonych i inkluzywnych struktur miejskich, oraz SDG 13 (*climate action*), wskazujący na konieczność przeciwdziałania zmianom klimatycznym. Cele te wyznaczają główne ramy projektowania współczesnych przestrzeni miejskich, nakładając obowiązek poprawy jakości życia mieszkańców oraz wzmocnienia odporności miast na wyzwania środowiskowe (UN, 2015).

Rozwinięciem tych założeń są kolejne dokumenty międzynarodowe i europejskie, które doprecyzowują kierunki ich wdrażania. Nowa Agenda Miejska podkreśla potrzebę kształtowania miast dostępnych, partycypacyjnych i odpornych na zmiany klimatu, zapewniając odpowiednią jakość życia, a jednocześnie zobowiązując miasta do promowania zrównoważonych modeli urbanizacji (UN, 2016). Nowa Karta Lipska z 2020 r. wskazuje natomiast trzy filary współczesnego rozwoju miejskiego: miasto sprawiedliwe, miasto zielone oraz miasto produktywne. Podkreśla, że miasta powinny wspierać transformację klimatyczną przez rozbudowę błękitno-zielonej infrastruktury, a także tworzyć warunki dla innowacyjnej i zróżnicowanej gospodarki miejskiej (Council of the European Union, 2020). Ważnym uzupełnieniem tych dokumentów są europejskie strategie klimatyczne, takie jak między innymi Europejski Zielony Ład. Definiują one wspólny cel transformacji współczesnych miast europejskich, ukierunkowany przede wszystkim na osiągnięcie neutralności klimatycznej, redukcję emisji i zieloną modernizację przestrzeni miejskich. Ponadto kładą nacisk na innowacje i wdrażanie inteligentnych technologii, które przyspieszą transformację miast w kierunku zrównoważonego rozwoju (European Commission, 2019; 2022).

Współczesne myślenie o planowaniu przestrzennym opiera się więc na integracji działań środowiskowych, społecznych i gospodarczych oraz na budowaniu środowiska miejskiego sprzyjającego jakości życia i dostępności przestrzeni dla różnych grup użytkowników. Postulaty te powinny znajdować przełożenie w krajowych politykach miejskich oraz systemie planowania przestrzennego na poziomie lokalnym.

## 2.1. ROLA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU I REWITALIZACJI W PODNOSZENIU JAKOŚCI PRZESTRZENI ŚRÓDMIEJSKICH

Zasady zrównoważonego rozwoju wyznaczają kierunki rozwoju miast na wielu poziomach zarządzania. W Polsce znaczenie tej koncepcji jest szczególnie wyraźne, ponieważ została ona bezpośrednio wpisana do kluczowych aktów prawnych. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje zrównoważony rozwój – obok ładu przestrzennego – jako jedną z dwóch podstawowych zasad kształtowania zagospodarowania terenów. Prawo ochrony środowiska definiuje zrównoważony rozwój jako model, w którym działania polityczne, gospodarcze i społeczne są integrowane z troską o równowagę przyrodniczą oraz trwałość procesów naturalnych, tak aby umożliwić zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń. Miasta uznawane są za priorytetowy obszar wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju. W ich obrębie koncentrują się zarówno potencjały rozwojowe, jak i problemy związane z presją inwestycyjną, degradacją środowiska oraz zmianami społecznymi. Krajowa Polityka Miejska jako nadrzędny cel wskazuje wzmacnianie zdolności miast do realizacji zasad zrównoważonego rozwoju oraz poprawę jakości życia, przy jednoczesnym ograniczaniu niekontrolowanej suburbanizacji na rzecz miasta zwartej i efektywnie wykorzystującego swoją istniejącą strukturę (Rzeńca, 2016).

W ostatnich latach coraz większą uwagę zwraca się także na kulturowy wymiar zrównoważonego rozwoju, wskazywany obecnie jako jego czwarty filar. W tym ujęciu dziedzictwo kulturowe, lokalne tradycje, praktyki artystyczne i tożsamość miejsca stają się nie tylko przedmiotem ochrony, ale również ważnym zasobem rozwojowym, wspierającym procesy rewitalizacyjne oraz wzmacniającym kapitał społeczny i lokalną gospodarkę (Murzyn-Kupisz, 2013). Coraz częściej podkreśla się również potrzebę aktywnego wykorzystania tych zasobów przez ich adaptację do nowych funkcji oraz integrację z współczesnymi potrzebami miasta (Bożek, 2024). Można powiedzieć, że w warunkach polskich zrównoważony rozwój, stanowiący podstawę polityki przestrzennej państwa, oraz działania rewitalizacyjne, których celem, poza ochroną dziedzictwa kulturowego, jest poprawa jakości życia i wzmocnienie więzi społecznych, stanowią pewien model podejścia do kształtowania przestrzeni miejskiej.

Rewitalizacja zdegradowanych obszarów śródmiejskich oraz ponowne wykorzystanie istniejącej substancji zabudowanej pozwalają ograniczać presję na nowe tereny i przeciwdziałać rozlewaniu się miast (Bożek, 2024). Tym samym działania rewitalizacyjne, obejmujące zarówno modernizację budynków i infrastruktury, poprawę jakości środowiska przyrodniczego, jak i wzmacnianie więzi społecznych, stają się jednym z podstawowych narzędzi realizacji założeń zrównoważonego rozwoju w miastach (Przewoźniak, 2005; Pączek, 2018). Przestrzenie śródmiejskie, stanowiące historyczne centra polskich miast, są nośnikami ich tożsamości oraz złożoną strukturą wartości kultury materialnej i niematerialnej (Karlowska-Kamzowa, 1989). Charakteryzują się intensywną, zwartą i wielofunkcyjną zabudową, z dominacją funkcji społecznych, usługowych i kulturowych (Cysek-Pawlak, 2022). Na tych obszarach kumulują się

również zjawiska degradacyjne o charakterze przestrzennym, funkcjonalnym i społecznym, które wynikają zarówno z intensywnego użytkowania zabudowy i infrastruktury, jak również z dużej presji inwestycyjnej (Chmielewski, 2001).

Odnowa obszarów śródmiejskich oraz przywrócenie zwartości tkanki zabudowanej stanowią warunek prawidłowego funkcjonowania miasta i kształtowania ładu przestrzennego (Berbesz, 2017). Współczesną odpowiedzią na te procesy jest rewitalizacja, której istotą jest integracja działań przestrzennych, społecznych i gospodarczych, a mając na celu trwałą poprawę jakości życia mieszkańców – wzmocnienie tożsamości miejsca oraz ochrona zasobów historycznych (Pazder, 2008; Cysek-Pawlak, 2022).

Ramy prawne dla tych działań wyznacza Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, definiująca ją jako działanie systemowe, oparte na szczegółowej diagnozie oraz wykorzystaniu określonych narzędzi planistycznych. Podstawowym narzędziem realizacji tych działań na poziomie lokalnym są gminne programy rewitalizacji, które zakładają kompleksowe podejście do odnowy obszarów zdegradowanych oraz aktywne włączenie interesariuszy w proces zmian, opisane w ustawie jako obowiązek zapewnienia partycypacji społecznej. Współczesna rewitalizacja powinna więc być prowadzona w sposób zintegrowany i zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, obejmując zarówno ochronę dziedzictwa kulturowego, poprawę jakości środowiska, jak i tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych dostosowanych do potrzeb użytkowników (Kaźmierczak, Pazder, 2011; Strzelecka, 2011). Szczególne znaczenie ma przy tym ochrona *genius loci*, czyli unikatowego ducha miejsca, który stanowi podstawę budowania lokalnej tożsamości, więzi społecznych i poczucia wspólnoty w oparciu o lokalną tradycję i pamięć (Kłosek-Kozłowska, 2011).

### 3. STUDIUM PRZYPADKU – GRUDZIĄDZ

Pomimo wyraźnie określonych kierunków rozwoju, wynikających zarówno z globalnych dokumentów deklaracyjnych, jak i krajowych ram prawnych, w praktyce planistycznej nadal występują przypadki rozwiązań pozostających z nimi w sprzeczności. Dotyczy to przede wszystkim miejsc, gdzie obowiązujące zapisy planów miejscowych nie zawsze są zgodne z wymogami zrównoważonego rozwoju i procesami rewitalizacji.

Przykładem takiej sytuacji jest fragment śródmieścia Grudziądza, któremu poświęcony jest artykuł i który charakteryzuje się brakiem spójności pomiędzy założeniami współczesnego planowania a praktyką ich wdrażania. Omawiany kwartał, mimo swojego potencjału rozwojowego wynikającego z lokalizacji oraz historycznych funkcji, pozostaje dziś przestrzenią zdegradowaną, pozbawioną czytelnej struktury urbanistycznej i właściwego znaczenia w tkance miejskiej. Obowiązujące ustalenia planistyczne przewidują rozwiązania, które nie tylko nie nawiązują do jego kulturotwórczego potencjału, lecz pozostają sprzeczne zarówno z ideą ochrony lokalnej tożsamości, jak i ze współczesnymi wyzwaniami rozwojowymi.



Analizowany teren objęty jest jednocześnie dwoma dokumentami planistycznymi – Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz Gminnym Programem Rewitalizacji, które w założeniu powinny wspólnie kształtować jego rozwój w sposób zrównoważony. Jednak, mimo że GPR wskazuje na działania ukierunkowane na przywracanie wartości przestrzennych, społecznych i kulturowych, to ustalenia MPZP pozostają z nimi w wyraźnej kontrze. W konsekwencji obowiązujące zapisy planistyczne nie tylko nie wspierają procesów odnowy, lecz mogą prowadzić do dalszej degradacji przestrzeni oraz utraty jej wartości przestrzennej.

### 3.1. HISTORYCZNE WARTOŚCI ORAZ DAWNA STRUKTURA I FUNKCJE TERENU

Przed II wojną światową badany kwartał śródmiejski w Grudziądzu stanowił wyraźnie ukształtowaną przestrzeń o charakterze kulturotwórczym, zlokalizowaną na obszarze dawnego Kwidzińskiego Przedmieścia. Skupienie w jego obrębie Teatru Miejskiego, hotelu z salą koncertową i ogrodami oraz pierwszego w mieście kina sprawiło, że teren ten pełnił funkcję jednego z najważniejszych ośrodków życia społecznego i kulturalnego miasta na przełomie XIX i XX w. (Danielewicz, 1992). Kwartał, ograniczony ulicami Wybickiego, Solną i Podgórną, stanowił przez dziesięciolecia miejsce spotkań, wydarzeń publicznych oraz aktywności kulturalnej mieszkańców miasta.

Najważniejszym elementem zespołu był najstarszy i jeden z najbardziej prestiżowych w mieście – hotel „Pod Czarnym Orłem”, który poza funkcją noclegową pełnił rolę centrum życia towarzyskiego oraz kulturalnego, oferując między innymi salę koncertową, restaurację i własną cukiernię. Budynek pierwotnie posiadał liczne cechy klasycyzujące z rytmiczną fasadą o gęsto rozmieszczonych otworach okiennych (Chmielewski, 2004; Schoenwald,



Il. 1. Ogród hotelu „Pod Czarnym Orłem” – karta pocztowa z ok. 1910 r. (Schoenwald, 2018)

Żebrowski, 2015). Obiekt ten został odbudowany po zniszczeniach z czasów II wojny światowej, tracąc dawny charakter przez uproszczoną formę i całkowite pozbawienie zdobień. Istotnym uzupełnieniem funkcji hotelowej były rozległe ogrody wypełniające wnętrze kwartału (il. 1), wyposażone w elementy małej architektury oraz scenę plenerową, stanowiącą miejsce organizacji licznych wydarzeń artystycznych. Dostępne materiały wskazują, że ogrody miały charakter naturalistyczny, z dużą ilością wysokiej zieleni i organicznym układem ścieżek (Danielewicz, 1992; Domaśłowski, 2000).

W 1847 r. przy zbiegu ulicy Solnej z Podgórną w istniejącym budynku z muru pruskiego utworzono Teatr Miejski (il. 2) – pierwszy stały obiekt tego typu w Grudziądzu. Budynek, potocznie nazywany przez mieszkańców „stodołą”, przypominał formą spichlerz (Chmielewski, 1997). Teatr odgrywał istotną rolę w rozwoju kultury oraz skupiał życie artystyczne i społeczne miasta. Choć początkowo dominował w nim repertuar niemiecki, z czasem stał się ważnym ośrodkiem prezentacji polskiej kultury i działalności patriotycznej w okresie powrotu Grudziądza do macierzy (Łukajtys, Waszkiewicz, 2012). Ze względu na zły stan techniczny budynek teatru wyłączono z użytkowania w 1916 r. Mimo że obiekt przetrwał II wojnę światową bez większych zniszczeń, został rozebrany w 1945 r., a w jego miejscu później urządzono miejskie targowisko (Chmielewski, 1997). W bezpośrednim sąsiedztwie od 1912 r. funkcjonowało także pierwsze w Grudziądzu kino „Orzeł”, wyświetlające pełnometrażowe filmy. Jego działalność dodatkowo poszerzyła ofertę kulturalną tej części miasta, stanowiąc istotną konkurencję dla teatru (Łukajtys, Waszkiewicz, 2012).



Il. 2. Budynek Teatru Miejskiego na narożniku ul. Solnej i Podgórną, 1915 r. (Hawełko, 2014)

Tak ukształtowana struktura nie była przypadkowym zespołem zabudowy, lecz świadomie wykształconym układem funkcjonalno-przestrzennym, koncentrującym istotne funkcje kulturo- i miastotwórcze śródmieścia. Współistnienie teatru, kina, hotelu z zapleczem koncertowym oraz ogrodów tworzyło spójną przestrzeń o silnym potencjale społecznym i znaczeniu symbolicznym, budując wyraźny charakter miejsca pobudzającego różne aktywności mieszkańców. Mimo powojennych przekształceń i stopniowej degradacji układu, historyczne uwarunkowania wskazują na istotny potencjał tego terenu oraz jego zakorzenienie w funkcjach kulturowych, które powinny stanowić podstawę współczesnych działań przekształceniowych.

### 3.2. STAN ISTNIEJĄCY – DEGRADACJA PRZESTRZENI

Widok satelitarny (il. 3) obrazuje aktualny stan zagospodarowania badanego terenu, który jest niemal w całości zdominowany przez funkcję parkingową dla samochodów osobowych, co bywa powszechnym rozwiązaniem w przypadku zdegradowanych wnętrz staromiejskich w polskich miastach. Brak zabudowy wzdłuż północno-wschodnich granic powoduje rozlewanie się przestrzeni publicznych do nieatrakcyjnego wnętrza kwartału. Znajdują się tam



Il. 3. Zdjęcie satelitarne obszaru śródmieścia Grudziądza (Geoportal, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, 2025)





Il. 4. Widok z ulicy Wybickiego, 2025 r.  
Fot. J. Piątkowski



Il. 5. Widok z ulicy Solnej, 2025 r.  
Fot. J. Piątkowski



Il. 6. Widok z wnętrza kwartału, 2025 r.  
Fot. J. Piątkowski



Il. 7. Widok z wnętrza kwartału, 2025 r.  
Fot. J. Piątkowski



Il. 8. Widok z wnętrza kwartału, 2025 r.  
Fot. J. Piątkowski



Il. 9. Widok z wnętrza kwartału, 2025 r.  
Fot. J. Piątkowski

zabudowania gospodarcze (il. 6) o charakterze tymczasowym, prezentujące bardzo zły stan techniczny i niską jakość estetyczną. Wzdłuż ulicy Wybickiego zlokalizowany jest trzykondygnacyjny budynek przedwojennego hotelu (il. 4) o ograniczonych walorach architektonicznych – obecnie niemal pozbawiony funkcji, z wyjątkiem drogerii w parterze. Zachodnia część terenu domknięta jest pasem zieleni (il. 8), a pojedyncze drzewa stanowią jedyny biologicznie czynny element zastanej struktury. Od ulicy Podgórnej zieleń oddziela ceglane ogrodzenie. Teren charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem powierzchni, a znaczna jego część utwardzona została przez zastosowanie takich materiałów jak asfalt czy płyty betonowe. Do istniejących elementów zagospodarowania należy także podest dawnej sceny plenerowej, działającej najpierw w ramach oferty ogrodów przyhotelowych, a następnie w formie muszli koncertowej powojennego Zakładowego Domu Kultury „Stomil”.

### 3.3. GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI

Analiza zapisów Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Grudziądza (Uchwała Nr VI/36/24 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Grudziądza na lata 2024–2035) pozwala na wskazanie głównych problemów i zagrożeń, ale także potrzeb występujących na obszarze, w obrębie którego zlokalizowany jest omawiany kwartał zabudowy. Miasto zostało podzielone na 11 jednostek porównawczych, natomiast badany teren znajduje się w obrębie Jednostki Urbanistycznej IV – Śródmieście. Obszar ten wyróżnia się ponadprzeciętnym natężeniem problemów społecznych, które uznano za szczególnie istotne ze względu na możliwość ich dalszego pogłębiania się oraz przenoszenia na inne części miasta. Ponadto odnotowuje się tam również niezbyt korzystną sytuację w sferach: gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i technicznej.

Wskaźnik degradacji w zakresie społecznym przyjął najwyższą wartość (10,5) i obejmuje liczne negatywne zjawiska, takie jak: najwyższy odsetek osób bezrobotnych w mieście, wysoki odsetek osób bezdomnych oraz mieszkańców korzystających z opieki społecznej, ograniczony poziom bezpieczeństwa publicznego, a także niski poziom uczestnictwa w życiu kulturalnym. Zdiagnozowano także sześć problemów występujących w pozostałych sferach (pozaspołecznych). Należą do nich: niski poziom przedsiębiorczości, wysoki udział budynków mieszkalnych w strefie zagrożenia hałasem, wysoki poziom zanieczyszczenia powietrza, najniższy w mieście poziom dostępności do opieki zdrowotnej, niski udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni obszaru, a także kumulacja licznych obiektów zabytkowych wymagających opieki konserwatorskiej i wysokich nakładów finansowych miasta (Rada Miejska Grudziądza, 2024: 31).

#### 3.3.1. SFERA SPOŁECZNA

Charakterystyka demograficzna Śródmieścia oraz współcześnie obserwowany w mieście trend starzenia się społeczeństwa zwraca uwagę na konieczność włączenia do działań

rewitalizacyjnych przedsięwzięć nakierowanych na potrzeby seniorów, co pozwoli na wzmocnienie oferty programowej skierowanej do najliczniejszej grupy społecznej obszaru. Dodatkowo, często powtarzanym problemem obszaru jest niska aktywność społeczna mieszkańców. W trakcie prowadzonych w ramach GPR badań za niewystarczającą uznano ofertę kulturalno-rozrywkową Śródmieścia. Badane osoby wskazywały, iż Śródmieście zamiera około godziny 17–18, co ogranicza znacząco możliwość wspólnego spędzania czasu, integracji i udziału w zajęciach aktywizujących. Zdaniem badanych jest to duży deficyt, który wymaga istotnych zmian i podjęcia działań skierowanych na włączanie mieszkańców oraz tworzenie nowych przestrzeni wspólnych, które będą dostępne i sprzyjające wzmacnianiu lokalnych więzi społecznych. Ponadto na terenie Śródmieścia odnotowuje się aż 1/3 liczby przestępstw, do jakich dochodzi w całym mieście.

Tabela 1. Potrzeby i wyzwania w sferze społecznej Śródmieścia.

Oprac. J. Piątkowski na podst. (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądza, 2024)

| Zdiagnozowane potrzeby i wyzwania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• zwiększenie poziomu integracji i zaangażowania mieszkańców</li> <li>• wyrównanie szans w dostępie do usług za sprawą dostosowywania oferty do osób z niepełnosprawnościami</li> <li>• promowanie aktywności społecznej i zawodowej mieszkańców</li> <li>• wzmacnianie potencjału organizacji pozarządowych</li> <li>• realizacja szerokiego pakietu działań edukacyjnych, kulturalnych i rozbudowa oferty czasu wolnego</li> <li>• kreowanie oferty zarówno dla swoich mieszkańców, osób z pozostałych obszarów, jak i potencjalnych turystów</li> <li>• dążenie do włączenia mieszkańców na każdym etapie projektowania i wdrażania zaplanowanych działań</li> <li>• podejmowanie działań na rzecz zwiększenia poziomu bezpieczeństwa mieszkańców</li> </ul> |

### 3.3.2. SFERA GOSPODARCZA

Często przytaczaną informacją przez mieszkańców jest gospodarcze wyłączenie lokali usługowych i handlowych po godzinie 18. Śródmieście pustoszeje i poza nielicznymi lokalami gastronomicznymi brakuje miejsc przyciągających mieszkańców oraz zachęcających do integracji. Mieszkańcy coraz rzadziej robią zakupy w Śródmieściu, co pogarsza warunki funkcjonowania lokalnych przedsiębiorstw. Głównym powodem przytoczonym w GPR, jaki wpłynął na obecną sytuację, było utworzenie galerii handlowej, znajdującej się niedaleko Starego Miasta, która stwarza istotną konkurencję dla podmiotów działających w centrum. Ma to bezpośredni wpływ na charakter tworzonych usług, coraz liczniej pojawiają się pustostany, dominują sklepy z tanią odzieżą, lombardy oraz punkty sprzedaży alkoholu.



Tabela 2. Potrzeby i wyzwania w sferze gospodarczej Śródmieścia. Oprac. J. Piątkowski na podst. (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Zdiagnozowane potrzeby i wyzwania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• konieczność zwiększenia atrakcyjności gospodarczej obszaru i zwiększenia liczby odbiorców usług Śródmieścia</li> <li>• stworzenie mieszkańcom i podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą dogodnych warunków do prowadzenia firmy</li> <li>• wzmocnienie lokalnych podmiotów gospodarczych, wdrażanie nowoczesnych rozwiązań z zakresu marketingu i zarządzania firmą – wzmacnianie potencjału podmiotów funkcjonujących na obszarze, w tym przede wszystkim rzemieślników, małego handlu, gastronomii, mających centrotwórczy charakter</li> <li>• wykorzystanie dostępnych pustostanów oraz obiektów historycznych i przeznaczenie ich na nowe funkcje</li> <li>• działania należy prowadzić przez wspieranie lokalnych przedsiębiorczości i aktywizację zawodową mieszkańców</li> </ul> |

### 3.3.3. SFERA ŚRODOWISKOWA

Problemy związane z warunkami przyrodniczymi na obszarze Śródmieścia podyktowane są przede wszystkim dużą gęstością zabudowy, wynikającą z typologii funkcjonalno-przestrzennej centrów polskich miast.

Tabela 3. Potrzeby i wyzwania w sferze środowiskowej Śródmieścia. Oprac. J. Piątkowski na podst. (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Zdiagnozowane potrzeby i wyzwania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• wykorzystanie naturalnych zasobów miasta – rozwój oferty terenów zielonych i poprawa ich dostępności</li> <li>• wykorzystanie potencjału terenów przez rozwój błękitno-zielonej infrastruktury</li> <li>• działania z zakresu rozwoju retencji, poprawy stanu powietrza oraz ograniczenie przyczyn powstawania hałasu</li> <li>• działania podnoszące świadomość ekologiczną mieszkańców oraz szerzenie wiedzy na temat zmian klimatu</li> </ul> |

### 3.3.4. SFERA PRZESTRZENNO-FUNKCJONALNA

Główne problemy przestrzenno-funkcjonalne Śródmieścia wynikają bezpośrednio z historii i charakterystyki analizowanego obszaru. Jednostka ta pełni rolę centrum miasta i odznacza się przede wszystkim zwartą historyczną zabudową, o dużym znaczeniu dla mieszkańców i tożsamości miasta.

Tabela 4. Potrzeby i wyzwania w sferze przestrzenno-funkcjonalnej Śródmieścia. Oprac. J. Piątkowski na podst. (Gminny Program Rewitalizacji Miasta Grudziądz, 2024)

| Zdiagnozowane potrzeby i wyzwania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• poprawa dostępności do budynków i obiektów użyteczności publicznej</li> <li>• modernizacja infrastruktury na terenie obszaru, niwelacja problemów związanych z trudnościami w przemieszczaniu się (ukształtowanie terenu, nawierzchnie, bariery)</li> <li>• działania modernizacyjne obejmujące poprawę standardów oraz dostępności przestrzeni zielonych położonych poza obszarem zwartej zabudowy</li> <li>• wspieranie rozwiązań poprawiających wewnętrzne skomunikowanie obszaru (budowa ścieżek rowerowych, rozwój komunikacji publicznej)</li> <li>• zwiększenie dostępności do jednostek opieki zdrowotnej oraz wdrażanie działań o charakterze profilaktycznym i prozdrowotnym kierowanym do mieszkańców</li> </ul> |

Planowane działania powinny odpowiadać na wcześniej rozpoznane problemy oraz wykorzystywać lokalne możliwości w celu ograniczenia zarówno przyczyn, jak i skutków sytuacji kryzysowych. W obszarze śródmiejskim Grudziądz główne trudności wynikają z komasacji problemów społecznych, którym towarzyszy pogarszający się stan zabudowy, stopniowa utrata funkcji gospodarczych oraz osłabienie roli tego obszaru jako centrum miasta. Zwraca się także uwagę na niski poziom uczestnictwa mieszkańców w życiu kulturalnym oraz niewielki udział powierzchni biologicznie czynnej w strukturze obszaru. Zagadnienia te stanowią istotny element problematyki poruszanej w niniejszym artykule. Poprawa tej sytuacji powinna opierać się na zwiększeniu różnorodności i jakości oferty Śródmieścia, podniesieniu jego atrakcyjności, a także tworzeniu przyjaznych przestrzeni publicznych oraz działaniach wspierających integrację i aktywizację lokalnej społeczności.

### 3.4. ZAPISY OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Aktualne wytyczne do kształtowania zabudowy na badanym terenie reguluje Uchwała Nr XX/130/11 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego obszar zawarty między ulicami: Wybickiego, Solną, Podgórną i zabudową mieszkaniową w Grudziądzu. Obecny Plan uchwalony został na prośbę inwestora, zamierzającego zrealizować w tym miejscu centrum handlowe, jeszcze przed uruchomieniem największej w mieście wielkopowierzchniowej galerii „Alfa” (Rzeszut, 2012).

Zapisy planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikiem graficznym wprowadziły na analizowany teren strefę planistyczną UC – handel o powierzchni sprzedaży

powyżej 2000 m<sup>2</sup>, co należy ocenić jako rozwiązanie wysoce ingerujące w charakter okolicznej, historycznej tkanki śródmiejskiej. Intensywność zabudowy określono w przedziale od 1,0 do 3,0, maksymalną wysokość budynków na poziomie 15,0 m oraz liczbę kondygnacji do 4,0. Istotnym mankamentem zapisów planu pozostaje brak jednoznacznego wskaźnika udziału terenów biologicznie czynnych.

Na rysunku planu (zob. Rada Miejska Grudziądz, 2011) słusznie wskazano obszar nieistniejącego, historycznego założenia zieleni dawnego hotelu „Pod Czarnym Orłem”, jednak dopuszcza się jego odtworzenie w formie tzw. dachów zielonych. W praktyce umożliwia to inwestorom niemal całkowitą, sięgającą 100% zabudowę terenu do wysokości 15,0 m, przy jednoczesnym wyeliminowaniu zieleni wysokiej, naturalnej retencji wód opadowych oraz przy znacznym zwiększeniu śladu węglowego w ścisłym centrum miasta. Dodatkowo zwraca się uwagę na wysokie wskaźniki parkingowe, które w przypadku realizacji obiektu handlowego skutkowałyby koniecznością zapewnienia kilkuset miejsc postojowych i ich obsługi za pomocą wąskich dróg lokalnych starówki, pogłębiając problemy środowiskowe i komunikacyjne ścisłego centrum miasta.

W związku z powyższym obowiązujące zapisy MPZP należy uznać za niespójne z aktualnymi wymogami zrównoważonego rozwoju oraz adaptacji miast do zmian klimatu. Ponadto pozostają one sprzeczne ze standardami urbanistycznymi Planu Ogólnego Gminy, zakładającymi konieczność zapewnienia udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% jako jednego z głównych parametrów kształtowania współczesnej zabudowy.

Za zasadne i wartościowe należy natomiast uznać zapisy dotyczące ochrony istniejących elementów dziedzictwa kulturowego, zwłaszcza zachowanie i renowację murowanego ogrodzenia wzdłuż ulicy Podgórznej z końca XIX w., utrzymanie przejścia bramnego od ulicy Wybickiego, a przede wszystkim (mimo wspomnianych niedoskonałości) konieczność odtworzenia dawnego założenia ogrodowego hotelu „Pod Czarnym Orłem”. Pozytywnie należy również ocenić kryteria odnoszące się do kształtowania form dachów (dwuspadowe, łamane lub płaskie), kolorystyki elewacji (utrzymana w gamie barw ziemi), a także sugestię nakazującą likwidację niskich obiektów dysharmonizujących przestrzeń. Zapisy te pozostają spójne z charakterem okolicznej zabudowy historycznej i zbieżne z wnioskami wynikającymi z przeprowadzonych własnych analiz urbanistycznych.

#### **4. ANALIZA KRYTYCZNA – SPRZECZNOŚĆ Z WSPÓŁCZESNYM PARADYGMATEM ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**

Obowiązujący plan miejscowy analizowanego terenu, przez wprowadzenie funkcji handlu wielkopowierzchniowego oraz dopuszczenie wysokiej intensywności zabudowy przy braku jednoznacznego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, pozostaje w sprzeczności z podstawowymi zasadami zrównoważonego rozwoju. W świetle współczesnych dokumentów

strategicznych, takich jak Agenda 2030 czy europejskie polityki miejskie, rozwój śródmieść powinien opierać się na wzmacnianiu jakości przestrzeni publicznych, zwiększaniu udziału terenów zieleni oraz tworzeniu struktur odpornych na zmiany klimatyczne. Przyjęte w planie rozwiązania prowadzą natomiast do maksymalizacji zabudowy kosztem środowiska, ograniczając możliwość retencji wód opadowych, poprawy mikroklimatu oraz zachowania równowagi pomiędzy powierzchniami zabudowanymi i biologicznie czynnymi.

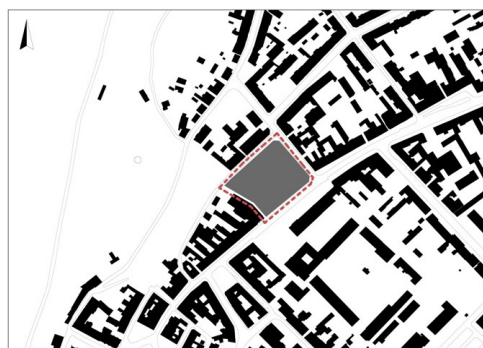
W konsekwencji zapisy MPZP nie realizują założeń wynikających między innymi z celu 11 zrównoważonego rozwoju, odnoszącego się do kształtowania miast inkluzywnych, dostępnych i sprzyjających jakości życia. Dominacja funkcji komercyjnej, oparta na modelu wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, ogranicza dostępność przestrzeni do użytkowania o charakterze integrującym społeczeństwo oraz budującym lokalne więzi. Tego typu rozwiązania pozostają także nieadekwatne do skali i charakteru śródmieścia średniej wielkości miasta, prowadząc do utraty ładu przestrzennego i jego tożsamości.



Il. 10. Plan miasta, 1909 r.  
(Sieradzan, Kozieł, 1997)



Il. 11. Stan istniejący, 2026 r.  
Oprac. aut.



Il. 12. Możliwość zabudowy wg MPZP. Oprac. aut.



Il. 13. Propozycja projektowa. Oprac. aut.

Wyjątkowo wyraźna sprzeczność widoczna jest w odniesieniu do zapisów Gminnego Programu Rewitalizacji, który identyfikuje w śródmieściu Grudziądza problemy związane między innymi z niskim poziomem uczestnictwa w życiu kulturalnym, niedoborem terenów zieleni oraz koniecznością wzmacniania integracji społecznej i lokalnej aktywności. Dokument ten wskazuje na potrzebę rozwijania oferty kulturowej, poprawy dostępności przestrzeni publicznych oraz zwiększania udziału powierzchni biologicznie czynnej. Należy jednak zaznaczyć, że wskazana niezgodność wynika również z różnicy czasowej pomiędzy uchwaleniem analizowanego MPZP w 2011 r. a przyjęciem Gminnego Programu Rewitalizacji w 2024 r. Tymczasem obowiązujący plan miejscowy nie tylko nie odpowiada na współcześnie zdiagnozowane wyzwania, lecz przez przyjęte parametry i funkcje może prowadzić do nasilania problemów, utrwalając proces degradacji przestrzeni oraz osłabiając rolę śródmieścia jako centrum życia społecznego i kulturowego miasta. Wskazuje to na zasadność aktualizacji przez władze miasta obowiązujących zapisów MPZP i ich dostosowania do założeń Gminnego Programu Rewitalizacji.

Niniejsza analiza stanowi próbę oceny obowiązujących zapisów planu miejscowego w zakresie proponowanych funkcji, skali oraz sposobu zagospodarowania omawianego terenu. Zaprezentowana koncepcja rozwoju jest propozycją alternatywnego rozwiązania, które promuje współczesne myślenie o przestrzeni, jej walorach i potrzebach mieszkańców, poddając jednocześnie pod dyskusję zapisy MPZP z 2011 r. Celem artykułu jest nie tylko krytyczna reinterpretacja zapisów planistycznych, ale także sformułowanie nowych, uniwersalnych, modelowych wytycznych, które mogłyby stanowić punkt odniesienia do przyszłych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru w myśl paradygmatu zrównoważonego rozwoju miast.

## 5. ZAŁOŻENIA NOWEGO PODEJŚCIA

Literatura przedmiotu wskazuje, że współczesne plany miejscowe powinny uwzględniać zasady zrównoważonego projektowania przez wprowadzanie precyzyjnych wskaźników, odnoszących się przede wszystkim do efektywności środowiskowej terenów. Wytyczne planistyczne powinny określać parametry powierzchni biologicznie czynnych, w tym na dachach i elewacjach budynków. Istotne jest również programowanie błękitno-zielonej infrastruktury w kontekście regulacji mikroklimatu, retencji wody oraz poprawy jakości powietrza. Ważnym elementem pozostaje uwzględnianie funkcji produkcyjnych zieleni, jak rolnictwo miejskie czy produkcja biomasy, a także wprowadzanie intensywnych dachów zielonych jako stałego zapisu planistycznego (Zinowiec-Cieplik, 2021).

Proponowane podejście do przekształcenia badanego terenu opiera się na przywróceniu jego historycznego ugruntowania, kulturotwórczego charakteru oraz ponownym włączeniu zieleni jako zasadniczego elementu struktury urbanistycznej śródmieścia. Istotnym



założeniem jest dostosowanie skali i intensywności zabudowy do istniejącego kontekstu urbanistycznego Grudziądza, a także odtworzenie czytelności kwartału przez uporządkowanie układu przestrzeni publicznych i przywrócenie ich powiązań funkcjonalnych. Szczególną rolę odgrywa tu rewaloryzacja dawnych ogrodów jako elementu integrującego przestrzeń oraz poprawiającego warunki środowiskowe. Przyjęte wytyczne zakładają ponadto wprowadzenie jednoznacznych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz kształtowania zabudowy, dostosowanych do charakteru śródmieścia, oraz obowiązek stosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, co pozwala na zwiększenie retencji wód opadowych, poprawę mikroklimatu oraz podniesienie jakości przestrzeni miejskiej.

## **5.1. MODELOWE WYTYCZNE DO NOWEGO MPZP**

Badania literaturowe, historyczne oraz analizy przestrzenne stanowią podstawę do opracowania modelowego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który mógłby stać się impulsem rozwojowym dla tego miejsca, a także zapobiegać jego degradacji kompozycyjnej i środowiskowej. Przyjęte parametry pozostają zgodne z projektem Planu Ogólnego, sprzeciwiając się jedynie strefie funkcjonalnej handlu wielkopowierzchniowego, wyrażnie bazującej na zapisach obowiązującego Planu Miejsowego. Sformułowano nowe wytyczne w postaci wskaźników urbanistycznych oraz załącznika graficznego, które następnie zostały spełnione w zaproponowanej koncepcji projektowej.

### **5.1.1. ZMIANY W ZAKRESIE STREF FUNKCJONALNYCH**

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego proponuje się zmianę przeznaczenia terenów przez zastąpienie strefy handlu wielkopowierzchniowego (>2000 m<sup>2</sup>) strefą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (WM/U), co wynika z charakteru śródmiejskiej zabudowy oraz funkcji dzielnicy. Nakazuje się zachowanie strefy obowiązkowej zieleni w obrębie dawnego założenia ogrodów przyhotelowych, dla której wprowadza się odrębne wskaźniki zagospodarowania.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1 UC/C zachowuje się dotychczasowe parametry zagospodarowania, z wyjątkiem maksymalnej wysokości zabudowy, którą ustala się na poziomie nie większym niż 10,0 m do kalenicy lub attyki budynku. Zapisy dotyczące dróg (1KDL, 2KDD) pozostają bez zmian.

### **§1 Linie zabudowy i ochrona elementów historycznych**

1. Wzdłuż granic z działkami drogowymi ustala się obowiązujące linie zabudowy umożliwiające kształtowanie pierzei kwartału.
2. Dopuszcza się odsunięcie budynków od linii zabudowy na nie więcej niż 50% długości elewacji oraz nie więcej niż 3,0 m od granicy działki.

3. W obrębie wnętrza kwartału ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wykluczającą lokalizację nowej zabudowy na terenie strefy zieleni, z wyjątkiem dopuszczonych obiektów związanych z nią funkcjonalnie.
4. Ochronie podlega przejście bramne od ulicy Wybickiego oraz historyczne murowane ogrodzenie przeznaczone do restauracji i zachowania.
5. Dopuszcza się rozbiórkę nie więcej niż 5% długości historycznego ogrodzenia w celu organizacji wejść lub wjazdów na teren od strony ulicy Podgórnej.

## **§2 Parametry zagospodarowania dla terenu 1 MW/U**

1. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem 4 kondygnacji w formie poddasza użytkowego, lecz nie więcej niż 17,0 m; możliwość projektowania kondygnacji podziemnych,
  - geometria dachów: dowolna, z nawiązaniem do kontekstu urbanistycznego,
  - kolorystyka elewacji: stonowana, z dopuszczeniem barw ziemi (beże, zielenie, brązy, szarości) oraz ceramiki w kolorze czerwonym.

## **§3 Przeznaczenie terenu**

1. Na terenie 1 MW/U dopuszcza się lokalizację:
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze,
  - usług publicznych (administracja, zdrowie, opieka społeczna, domy kultury i aktywności),
  - usług kultury i turystyki (w tym teatrów, kin i hoteli),
  - usług biurowych,
  - handlu detalicznego wyłącznie w parterach budynków.

## **§4 Komunikacja i miejsca postojowe**

1. Ze względu na śródmiejski charakter obszaru oraz ujętą w planie strefę zieleni ustala się obniżone wskaźniki parkingowe, sprzyjające ograniczaniu ruchu samochodowego w centrum miasta i promowaniu mobilności indywidualnej.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

Tabela 5. Projektowane parametry miejsc postojowych. Oprac. aut.

| Rodzaj obiektu                                    | Jednostka odniesienia | Liczba miejsc |
|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Budynki użyteczności publicznej i budynki biurowe | 1000 m <sup>2</sup>   | 10 miejsc     |
| Budynki mieszkalne wielorodzinne                  | 1 mieszkanie          | 1 miejsce     |
| Hotele i pensjonaty                               | 100 łózek             | 20 miejsc     |
| Kina i teatry                                     | 100 miejsc na widowni | 20 miejsc     |
| Gastronomia                                       | 100 miejsc siedzących | 10 miejsc     |

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc dla osób z niepełnosprawnościami:

Tabela 6. Projektowane parametry miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami. Oprac. aut.

| Rodzaj obiektu                                    | Jednostka odniesienia | Liczba miejsc |
|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Budynki użyteczności publicznej i budynki biurowe | 1000 m <sup>2</sup>   | 1 miejsce     |
| Budynki mieszkalne wielorodzinne                  | 30 mieszkań           | 1 miejsce     |
| Hotele i pensjonaty                               | 100 łózek             | 2 miejsca     |
| Kina i teatry                                     | 100 miejsc na widowni | 2 miejsca     |
| Gastronomia                                       | 100 miejsc siedzących | 1 miejsce     |

## §5 Rozwiązania proekologiczne i energooszczędne

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się obowiązek stosowania rozwiązań sprzyjających poprawie jakości środowiska oraz ograniczeniu negatywnego wpływu zabudowy na lokalny klimat.
2. Nakazuje się realizację dachów zielonych intensywnych lub ekstensywnych na co najmniej 40% powierzchni dachów płaskich oraz dachów o nachyleniu do 15° w przypadku nowej zabudowy, a także obiektów podlegających rozbudowie, przebudowie lub nadbudowie, w miarę możliwości technicznych. Dopuszcza się stosowanie elewacji zielonych.
3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, zwłaszcza instalacji fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła, pod warunkiem ich harmonijnego wpisania w bryłę budynku oraz nienaruszania walorów krajobrazowych.
4. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań służących retencji wód opadowych na terenie działki, w tym zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, zielonych dachów oraz systemów infiltracyjnych.
5. Zaleca się stosowanie materiałów budowlanych o niskim śladzie węglowym oraz rozwiązań zwiększających efektywność energetyczną obiektów.

### §6 Ustalenia dla strefy zieleni

1. Dla strefy zieleni ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem:
  - a. scen plenerowych z zapleczem o wysokości do 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
  - b. altan, pergoli, zadaszeń oraz innych elementów małej architektury.
3. Dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych pod warunkiem zastosowania intensywnego dachu zielonego, umożliwiającego sadzenie drzew i odpowiednią wegetację roślin.

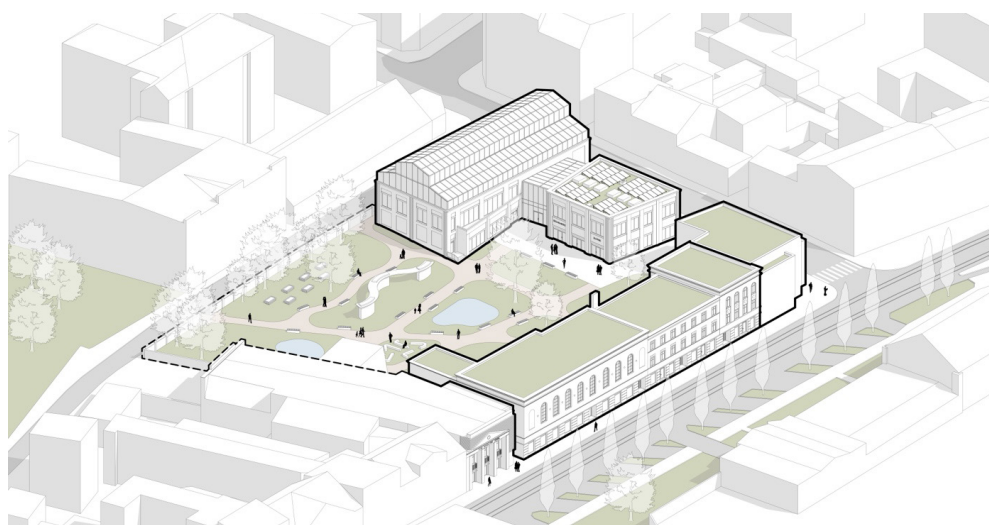


Il. 14. Rysunek modelowego MPZP. Oprac. J. Piątkowski

4. Nakazuje się kształtowanie błękitno-zielonej infrastruktury, w tym systemów retencji wód opadowych w formie ogrodów deszczowych, niecki oraz zbiorników retencyjnych.
5. Ustala się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych o wskaźniku BAF nie mniejszym niż 0,6, z wyjątkiem ciągów komunikacyjnych i infrastruktury dla osób z niepełnościami.
6. Nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki wyłącznie w ramach rekompensaty przyrodniczej w stosunku 2:1.
7. Nakazuje się uwzględnienie w projektach elementów agrokultury miejskiej (żywność, biomasa).

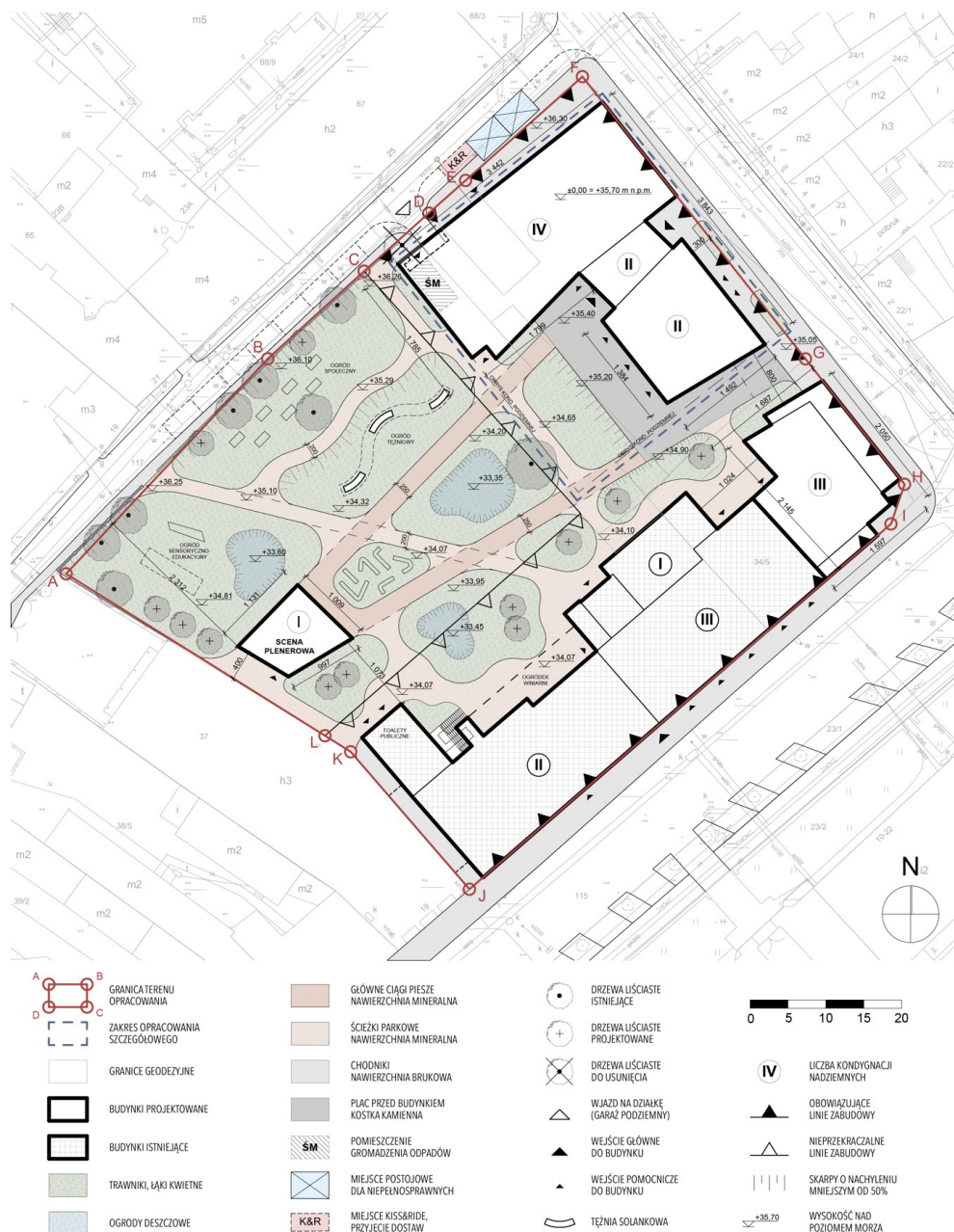
## 6. ALTERNATYWNA PROPOZYCJA PROJEKTOWA DLA OMAWIANEGO TERENU W ŚRÓDMIEŚCIU GRUDZIĄDZA

Ideą niniejszego projektu jest stworzenie zrównoważonej przestrzeni kulturowej, interpretującej historię miejsca jako dawnego centrum życia kulturalnego miasta. Projekt odwołuje się również do przedwojennych funkcji terenu, w którym obok teatru istotną rolę odgrywały ogrody zlokalizowane we wnętrzu kwartału. Zagospodarowanie (il. 16) oparto na czytelnych osiach kompozycyjnych, które porządkują układ nowej zabudowy, jak i strukturę przestrzeni publicznych. Na ich podstawie ukształtowano zarys dwóch nowych obiektów – trzykondygnacyjnego, domykającego pierzeję ulicy Wybickiego, oraz czterokondygnacyjnego,



Il. 15. Aksonometria proponowanego zagospodarowania kwartału w Grudziądzu. Oprac. J. Piątkowski





II. 16. Projekt zagospodarowania terenu. Oprac. J. Piątkowski

zlokalizowanego u zbiegu ulic Solnej i Podgórznej. Przyjęte rozwiązanie zakłada domknięcie narożników kwartału przy jednoczesnym pozostawieniu jednego wyraźnego otwarcia prowadzącego do jego wnętrza. Geometryczne ukształtowanie brył odchodzi od układu ortogonalnego, wykorzystując dynamiczne załamania form, które kierunkują ruch użytkowników i budują sekwencję wrażeń przestrzennych.

Centralnym elementem kompozycji jest zielony dziedziniec o charakterze naturalistycznego ogrodu, stanowiący reinterpretację historycznego założenia parkowego. Na przecięciu głównych osi zlokalizowano scenę plenerową, pełniącą funkcję lokalnej dominanty przestrzennej ogrodu oraz miejsca wydarzeń kulturalnych. Układ ogrodu oparto na sieci powiązań pieszych, w ramach których wydzielono zróżnicowane strefy użytkowe, takie jak ogród społeczny, tętniowy czy strefy wypoczynku. Istotnym elementem są również rozwiązania z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w tym system ogrodów deszczowych, które wspierają retencję wód opadowych, zwiększają bioróżnorodność oraz poprawiają mikroklimat śródmieścia Grudziąda.

Projektowana zabudowa ma pełnić funkcję kulturotwórczą, stanowiąc współczesną interpretację historycznego programu miejsca. Głównym obiektem jest dom kultury, którego program funkcjonalny miałby zapewniać całodienne użytkowanie oraz dostępność dla zróżnicowanych grup mieszkańców. W parterze budynku proponuje się funkcje ogólnodostępne oraz usługi o charakterze lokalnym, w tym rzemiosło, wspierające aktywizację społeczną i gospodarczą obszaru. Na pozostałych kondygnacjach przewidziano pracownie warsztatowe oraz biura dla branży kreatywnej. Forma architektoniczna nawiązuje do bryły i proporcji dawnego teatru, jednak została przekształcona w sposób współczesny. Odniesienie to zostało zrealizowane przez transparentne ukształtowanie partii dachu, która otwiera budynek na przestrzeń kwartału i wzmacnia jego relacje z otoczeniem. Taki zabieg stanowi reinterpretację bryły dawnego obiektu, określanego przez mieszkańców mianem „stodoły”, i może przyczynić się do przywrócenia dawnego *genius loci* kwartału.

Przedstawiona koncepcja stanowi propozycję zagospodarowania śródmiejskiego kwartału, która przez swoją skalę, funkcję i charakter wpisuje się w istniejący kontekst urbanistyczny Grudziąda, a jednocześnie stanowi głos w dyskusji nad kierunkami jego dalszego rozwoju oraz modelową reinterpretację zapisów planistycznych. Koncepcja ta realizuje cele formułowane na poziomie międzynarodowym, odnoszące się do ochrony krajobrazu miejskiego, wzmacniania odporności miast na zmiany klimatu oraz poprawy jakości życia mieszkańców. Obejmuje takie działania jak przywrócenie funkcji kulturotwórczych, rewitalizację terenów zieleni oraz wdrożenie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w tym retencji wód opadowych, odszczelniania nawierzchni i zwiększania bioróżnorodności. Jednocześnie projekt kreuje przestrzeń otwartą, dostępną i inkluzywną, sprzyjającą integracji społecznej oraz budowaniu lokalnej tożsamości, opartą na kulturze jako czynniku rozwoju, a nie dominującej współcześnie funkcji komercyjnej. W tym ujęciu stanowi on wyraźną alternatywę dla obowiązujących zapisów MPZP, które nie odpowiadają na współczesne wyzwania rozwojowe.

Przedstawiona koncepcja ma charakter wyłącznie projektowy, a jej ewentualna realizacja wymaga zmiany obowiązujących zapisów MPZP oraz odejścia od aktualnego modelu intensywnego zagospodarowania terenu.

Propozycja pozostaje także spójna z założeniami stawianymi przez Gminny Program Rewitalizacji i odnosi się bezpośrednio do zidentyfikowanych w nim problemów Śródmieścia, takich jak niski udział powierzchni biologicznie czynnej czy ograniczony poziom uczestnictwa w życiu kulturalnym. Przeprowadzona analiza wskazuje na potrzebę weryfikacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przed przyjęciem Gminnego Programu Rewitalizacji w 2024 r., pod kątem ich zgodności z jego założeniami oraz zasadności stopniowej aktualizacji ich zapisów. Na etapie przygotowywania artykułu nie odnotowano procedur planistycznych zmierzających do zmiany obowiązującego Planu Miejsowego w zakresie dostosowania jego zapisów do GPR oraz założeń zrównoważonego rozwoju miast.

## REFERENCES/BIBLIOGRAFIA

- Berbesz, A.M. (2017). Zrównoważony rozwój a objęte degradacją obszary miejskie. Aspekt rewitalizacji w przestrzeni miast XXI wieku. *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej. Organizacja i Zarządzanie*, (104), 145–154.
- Bożek, K. (2024). Możliwości wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego do realizacji założeń zrównoważonego rozwoju. *Przedsiębiorczość – Edukacja*, 20(2), 157–177.
- Chmielewski, E. (1997). Teatr w Grudziądzu w wieku XIX i na początku XX. In: M. Nowak (Ed.), *Z dziejów teatru w Grudziądzu. W 150. rocznicę otwarcia teatru przy ulicy Solnej* (pp. 5–28). Grudziądz: Centrum Kultury Teatr w Grudziądzu.
- Chmielewski, E. (2004). Grudziądzkie hotele w XIX i XX wieku. In: K. Skowrońska (Ed.), *Kalendarz Grudziądzki 2005* (pp. 71–78). Grudziądz: Wydawnictwo Grudziądzkie Towarzystwo Kultury.
- Chmielewski, J.M. (2001). *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Council of the European Union. (2020). *The New Leipzig Charter – The Transformative Power of Cities for the Common Good*. Lipsk. Retrieved from [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/brochure/new\\_leipzig\\_charter/new\\_leipzig\\_charter\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/brochure/new_leipzig_charter/new_leipzig_charter_en.pdf) (date of access: 07/06/2026).
- Cysek-Pawlak, M.M. (2022). *Modele ewaluacji procesu rewitalizacji w aspekcie przestrzennym i funkcjonalnym w oparciu o zasady Nowego Urbanizmu*. Łódź: Monografie Politechniki Łódzkiej.
- Danielewicz, J. (Ed.). (1992). *Dzieje Grudziądza. Tom I (do roku 1920)*. Grudziądz: Wydawnictwo Grudziądzkie Towarzystwo Kultury.

- Domasłowski, J. (2000). W okolicach starego teatru. In: K. Skowrońska (Ed.), *Kalendarz Grudziądzki 2000* (pp. 81–86). Grudziądz: Wydawnictwo Grudziądzkie Towarzystwo Kultury.
- European Commission. (2019). The European Green Deal. Bruksela. Retrieved from <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52019DC0640> (date of access: 07/06/2026).
- European Commission. (2022). Mission: 100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030. Bruksela. Retrieved from [https://research-and-innovation.ec.europa.eu/system/files/2021-09/cities\\_mission\\_implementation\\_plan.pdf](https://research-and-innovation.ec.europa.eu/system/files/2021-09/cities_mission_implementation_plan.pdf) (date of access: 07/06/2026).
- Geoportal, Główny Urząd Geodezji i Kartografii. (2025). [Satellite view of the downtown area of Grudziądz]. Retrieved from [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp\\_2.html?gpmmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmmap=gp0) (date of access: 15/03/2026).
- Hawełko, W. (2014). *Pierwszy publiczny teatr w Grudziądzu*. Retrieved from <https://grudziadz.naszemiasto.pl/pierwszy-publiczny-teatr-w-grudziadzu/gh/c13-2645424> (date of access: 22/02/2026).
- Karłowska-Kamzowa, A. (1989). Przestrzeń historyczna w planowaniu przestrzennym. In: T. Parteka (Ed.), *Przestrzeń kulturowa w planowaniu przestrzennym* (pp. 14–26). Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
- Kaźmierczak, B., Pazder, D. (2011). Aspekt przestrzenny procesów rewitalizacji. Poszukiwanie płaszczyzny konceptualizacji dla Śródk. In: B. Kaźmierczak, M. Nowak, S. Palicki, D. Pazder (Eds.), *Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródcie* (pp. 27–40). Poznań: Wydawnictwo Wydziału Nauk Społecznych UAM.
- Kłosek-Kozłowska, D. (2011). Dziedzictwo kulturowe miast wobec strategii zrównoważonego rozwoju. *Studia KPZK PAN*, 142, 293–307.
- Łukajtys, B., Waszkiewicz, Z. (2012). Życie kulturalno-oświatowe i sportowe międzywojennego Grudziądza. In: R. Sudziński (Ed.), *Historia Grudziądza 1920–1945*, vol. II (pp. 9–90). Grudziądz: Urząd Miejski w Grudziądzu.
- Murzyn-Kupisz, M. (2013). Kultura i dziedzictwo kulturowe a rozwój zrównoważony. *Studia KPZK PAN*, 152, 92–105.
- Pazder, D. (2008). *Rewitalizacja śródmiejskich przestrzeni kulturowych jako czynnik wzrostu atrakcyjności miasta*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
- Pączek, A. (2018). Odnowa zabytkowych obszarów miejskich jako odpowiedź na potrzebę zrównoważonego rozwoju przy zachowaniu tożsamości miejsca. Przypadek Hankou (Chiny). *Przestrzeń Urbanistyka/Architektura*, 1, 185–199.
- Przewoźniak, M. (2005). Teoretyczne aspekty przyrodniczej rewitalizacji miast: ku metodologii zintegrowanej rewitalizacji urbanistyczno-przyrodniczej. In: J. Gliński (Ed.), *Teka Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych*, 1, 25–34.
- Rada Miejska Grudziądza (2011). Uchwała nr XX/130/11 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

- przestrzennego obejmującego obszar zawarty między ulicami: Wybickiego, Solną, Podgórną i zabudową mieszkaniową w Grudziądzu. Retrieved from [https://bip.grudziadz.pl/pliki/grudziadz/zalaczniki/16115/mpzp\\_wybickiego\\_solna\\_podga\\_rna\\_130\\_Dz.\\_Urz.pdf](https://bip.grudziadz.pl/pliki/grudziadz/zalaczniki/16115/mpzp_wybickiego_solna_podga_rna_130_Dz._Urz.pdf) (date of access: 07/06/2026).
- Rada Miejska Grudziądz (2024). Uchwała Nr VI/36/24 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Grudziądz na lata 2024–2035. Retrieved from [https://bip.grudziadz.pl/pliki/grudziadz/zalaczniki/11835/24\\_06\\_2024\\_10\\_19\\_29\\_uchwala\\_program\\_rewitalizacji\\_miasta.pdf](https://bip.grudziadz.pl/pliki/grudziadz/zalaczniki/11835/24_06_2024_10_19_29_uchwala_program_rewitalizacji_miasta.pdf) (date of access: 07/06/2026).
- Rzeńca, A. (2016). Zrównoważony rozwój miast. In: A. Rzeńca (Ed.), *EkoMiasto# Środowisko. Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta* (pp. 49–61). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Rzeszut, M. (2012). *Grudziądz. Wielki handel w natarciu. Oprócz Alfę, powstaną trzy inne galerie*. Retrieved from <https://pomorska.pl/grudziadz-wielki-handel-w-natarciu-oprocz-alfy-powstana-trzy-inne-galerie/ar/c3-7263462> (date of access: 21/02/2026).
- Schoenwald, D. (2018). *Cymelia grudziądzkiej fotografii ze zbiorów Muzeum w Grudziądzu i Zbigniewa Zawadzkiego*. Grudziądz: Wydawnictwo Muzeum im. ks. dr. Władysława Łęgi w Grudziądzu.
- Schoenwald, D., Żebrowski, M. (2015). *Ulice i zaułki Grudziądz: Wybickiego – Legionów*. Grudziądz: Wydawnictwo Muzeum im. ks. dr. Władysława Łęgi w Grudziądzu.
- Sieradzan, W., Koziół, Z. (1997). *Atlas historyczny miast polskich. Grudziądz*. Toruń: Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika. Retrieved from <https://atlasmiast.umk.pl/atlas/grudziadz/> (date of access: 06/03/2026).
- Strzelecka, E. (2011). Rewitalizacja miast w kontekście zrównoważonego rozwoju. *Budownictwo i Inżynieria Środowiska*, 2(4), 661–668.
- (UN) United Nations. (2015). The 2030 Agenda for Sustainable Development. Nowy Jork: UN. Retrieved from <https://digitallibrary.un.org/record/3923923?v=pdf> (date of access: 07/06/2026).
- (UN) United Nations. (2016). The New Urban Agenda. Quito: UN. Retrieved from <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda> (date of access: 07/06/2026).
- Zinowicz-Cieplik, K. (2020). Zagadnienia projektowania regeneratywnego w mieście. *Acta Scientiarum Polonorum*, 19(4), 107–115.