



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Ustawa o rewitalizacji - szanse i wyzwania

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju
Związek Miast Polskich
Śląski Związek Gmin i Powiatów

Warszawa, 9 października 2015r.

Programowanie rewitalizacji – partnerstwo interesariuszy

Andrzej Brzozowy

Partycypacja w rewitalizacji dotychczas - - wyniki ewaluacji działań rewitalizacyjnych w latach 2007-2013

Całościowa koncepcja przemian planowanych na poszczególnych obszarach przeważnie nie była oparta na opiniach zebranych w sposób umożliwiający uwzględnienie w dostatecznym stopniu preferencji i potrzeb różnych użytkowników.

Należy zwiększyć udział mieszkańców obszarów zdegradowanych we wszystkich etapach procesu rewitalizacji, w szczególności w proces konsultacji społecznych.

Respondenci zwracali uwagę na potrzebę rzeczywistego dotarcia z zaproszeniem do udziału w konsultacjach społecznych do potencjalnych uczestników.

>>Myślę, że żeby (...) to [rewitalizacja] mogło zafunkcjonować, to przede wszystkim takie konsultacje społeczne. Ale nie takie jak to wygląda z reguły, że gdzieś tam ktoś bąknie, że zaprasza się ludzi i oni mogą się wypowiedzieć i przychodzi pięć osób i nic z tego nie wynika. Trzeba do tych ludzi wyjść w zupełnie inny sposób. (...) Skoro są pieniądze na to żeby nagłaśniać referenda, kampanie wyborcze, no to można by nagłośnić również to. Więc nie mówmy, że nie jest to możliwe.<< [Instytucja inna niż urząd miasta]

(...) należy zastosować metody aktywizujące (np. zamiast ankiet – wywiady osobiste lub hyde-park oraz forum dyskusyjne na stronie internetowej urzędu lub stronie urzędu na portalu społecznościowym). Po drugie mieszkańców należy włączyć w proces opracowywania i/lub monitorowania LPR (w formie udziału przedstawicielskiego) poprzez utworzenie rady/komitetu w formie stałego gremium, którego uczestnikami będą przedstawiciele mieszkańców, przedsiębiorców, organizacji pozarządowych oraz administracji samorządowej.

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

- **Gmina przygotowuje, koordynuje i tworzy warunki do prowadzenia rewitalizacji,**
- ALE**
- **rewitalizacja prowadzona jest przez wielu interesariuszy!**

- **katalog interesariuszy - szeroki i otwarty**
- **szczególne uwzględnienie mieszkańców obszaru rewitalizacji**
- **rewitalizacja „z ludźmi i dla ludzi”**
- **organizacje**
- **podmioty gospodarcze**
- **podmioty publiczne**

Interesariuszami rewitalizacji są w szczególności:

- 1) *mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczystości nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze (...);*
- 2) *mieszkańcy gminy inni niż wymienieni w pkt 1;*
- 3) *podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą;*
- 4) *podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne;*
- 5) *jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;*
- 6) *organy władzy publicznej;*
- 7) *podmioty, inne niż wymienione w pkt 6, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.*

Generalna zasada – partycypacja obejmuje cały proces rewitalizacji

- władze zapewniają, aby wszyscy interesariusze mogli się wypowiedzieć w czasie przygotowania, prowadzenia i oceny procesu rewitalizacji
- poznanie potrzeb i oczekiwań interesariuszy
- edukacja, informacja o celach i istocie rewitalizacji
- dialog, integracja wokół rewitalizacji
- udział interesariuszy w opracowaniu dokumentów - zwłaszcza GPR
- wspieranie oddolnych inicjatyw

*Partycypacja społeczna obejmuje przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji w sposób zapewniający **aktywny udział interesariuszy**, w tym*

- *udział w konsultacjach społecznych*
- *udział w pracach Komitetu Rewitalizacji*

- **Konsultacje społeczne**
 - Regulacje dążą do zapewnienia jak największej skuteczności konsultacji, dając gminie pewną swobodę co do form
 - **Obowiązkowe zbieranie uwag:**
 - w postaci papierowej lub elektronicznej (mail, BIP)
 - z wykorzystaniem co najmniej dwóch z katalogu innych form (spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjne, ankiety, wywiady, wykorzystanie grup przedstawicielskich, zbieranie uwag ustnych)
 - Kluczowe – ułatwianie zrozumienia treści i odniesienia się (język, wizualizacje itd.)
 - Na obszarze rewitalizacji lub w sąsiedztwie
 - Terminy
 - Podsumowanie po każdej z form konsultacji
- **Konsultacje: uchwała OZ/OR; GPR; Komitet Rewitalizacji; MPR**

- **Komitet Rewitalizacji**

- Uchwała o zasadach wyznaczania składu i zasadach działania KR – poprzedzona konsultacjami
- Przedstawiciele gminy i jej jednostek w KR wyłączani z głosowań dot. stanowisk wobec dokumentów opracowanych przez wójta/burmistrza
- Komitet opiniuje ocenę aktualności i stopnia realizacji GPR (oprac. przez wójta co najmniej raz na 3 lata)

- *Komitet Rewitalizacji stanowi **forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy** w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz **pełni funkcję opiniodawczo-doradczą** wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.*
- *Zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji ustala się uwzględniając funkcję Komitetu oraz **zapewniając wyłanianie przez interesariuszy ich przedstawicieli.***

- **Partycypacja społeczna jako instrument kontroli społecznej w rewitalizacji**
 - **Równoważenie – dzięki partycypacji wpisanej w ducha ustawy – zwiększonych możliwości władzy wprowadzonych przez ustawę i szeroko pojętego interesu publicznego**
 - **Rola partycypacji w zapewnieniu transparentności procesu**
 - **Brak zapewnienia rzeczywistej partycypacji (zwłaszcza przy decydowaniu o kształcie GPR z którego wynikają specjalne instrumentów władztwa, np. na SSR) skutkować może kwestionowaniem (w tym prawnym) podejmowanych decyzji**

- **Podmioty publiczne jako ważni interesariusze rewitalizacji**
 - **Wójt/burmistrz występuje o zaopiniowanie projektu GPR przez: zarząd województwa, zarząd powiatu, wojewodę, organy wojskowe itp., PSP, wojewódzkiego inspektora sanitarnego, KUA, operatorów sieci uzbrojenia terenu, KR**
 - **Dodatkowo – tam gdzie zasadne – RDOŚ, woj. konserwator zabytków, urząd morski, nadzór górniczy itd.**
 - **GPR może zawierać przedsięwzięcia innych podmiotów publicznych niż gmina (za ich zgodą, wówczas jest obowiązek ich realizacji)**
 - **CEL:**
 - **Współpraca tych organów z gminą dla skutecznej realizacji GPR; podmioty te powinny podejmować działania sprzyjające realizacji GPR**
 - **Koordinacja działań różnych podmiotów na obszarze rewitalizacji → większa koncentracja, większa skuteczność rewitalizacji, większa efektywność wydatkowania środków publicznych, większa zgodność ze strategiami, programami, działaniami**

- **Zmiany w ustawie o działalności pożytku publicznego i wolontariacie**
 - mają na celu uwzględnienie rewitalizacji jako zadania pozostającego w sferze zadań publicznych, w rozumieniu art. 4 ww. ustawy - pozwala to na uznanie, że rewitalizacja stanowi działanie będące działalnością pożytku publicznego oraz powoduje możliwość zastosowania jej przepisów do przedsięwzięć rewitalizacyjnych (np. realizowanych w formule inicjatywy lokalnej)

Planistyczne narzędzia realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji

Rajmund Ryś

Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- „materialne” zasady planowania
- bilansowanie terenów pod zabudowę w studium
- zwiększona stabilność planów miejscowych w obrocie prawnym

Zmiany dot. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych

- zwiększona stawka podatku za brak realizacji planu

Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami

- nowe cele publiczne (publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary)
- nowe formy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości

Gminny Program Rewitalizacji – treści dot. planowania przestrzennego

- opis powiązań z dokumentami strategicznymi gminy, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- mechanizmy integrowania działań oraz przedsięwzięć rewitalizacyjnych
- szacunkowe ramy finansowe wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych

Gminny Program Rewitalizacji – treści dot. planowania przestrzennego

- wskazanie sposobu realizacji GPR w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym:
 - wskazanie zakresu niezbędnych zmian w studium
 - wskazanie mpzp koniecznych do uchwalenia albo zmiany
 - w przypadku wskazania konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji – wskazanie granic obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu
- załącznik graficzny - podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji

Gminny Program Rewitalizacji – skutki uchwalenia

- ustalenia gminnego programu rewitalizacji niezgodne ze studium – wymóg przeprowadzenia postępowania w sprawie zmiany studium
- dopuszcza się jednoczesne prowadzenie postępowania w sprawie zmiany studium oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany mpzp
- postępowanie w sprawie zmiany studium oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany mpzp można wszcząć przed uchwaleniem GPR, a po sporządzeniu i zamieszczeniu w BIP jego projektu
 - uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy następuje po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji

- **stanowi plan miejscowy** (stosuje się wszystkie przepisy dot. mpzp)
- tylko dla obszaru rewitalizacji
- procedura uchwalania – udział Komitetu Rewitalizacji, opiniowanie prognozy
- możliwość procedowania łącznie ze scaleniami i podziałami nieruchomości
- zgodność ze studium oraz z GPR

Dodatkowe ustalenia fakultatywne:

- zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
- maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali (umowa urbanistyczna)

- w MPR można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych
- również lokale innych niż mieszkalne, przeznaczone na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku
- wymiar zobowiązań inwestora jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości
- powiązanie realizacji obowiązków inwestora z możliwością uzyskania pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie (braku sprzeciwu od zgłoszenia zakończenia budowy)
- nie pobiera się opłaty planistycznej i adiacenckiej



Specjalna Strefa Rewitalizacji

Michał Leszczyński

- Strefa specjalnych rozwiązań prawnych
- Uchwała - akt prawa miejscowego (możliwość zaskarżenia)
- Na podstawie ustaleń GPR
- Okres obowiązywania: maksymalnie 10 lat

1. Społeczne budownictwo mieszkaniowe celem publicznym

- ustawowe warunki uznania inwestycji za społeczne budownictwo mieszkaniowe
- inwestycja wynika z GPR
- także przebudowy istniejących budynków
- możliwość wyłączenia (wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego)
- **lokalizacja wyłącznie na podstawie planu miejscowego**

Załącznik do obw. Min. Spraw Wewn.
z dnia 28 lutego 1939 r. (poz. 216).

**ROZPORZĄDZENIE
PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ**

z dnia 16 lutego 1928 r.

o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.

Na podstawie art. 44 ust. (6) Konstytucji i ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr 78, poz. 443) postanawiam co następuje:

c) w drodze odpowiedniego łączenia działek wadliwie zabudowanych i niezdatnych do zabudowania (przekształcenia) (art. art. 144—170).

Art. 4.

Zakładanie przez gminę w miastach i miasteczkach (gminach miejskich) i uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, ulic, dróg, placów i wszelkich terenów, przeznaczonych do użytku publicznego, tudzież zmiany tych urządzeń mogą być dokonywane tylko na podstawie planów zabudowania odnośnych osiedli, sporządzonych w trybie, przewidzianym w niniejszym rozporządzeniu (art. art. 7—51).

2. Czasowe przeniesienie lokatorów do lokali zamiennych

- opróżnienie lokalu w ciągu co najmniej 60 dni
- wyłącznie na czas niezbędnych robót budowlanych
- lokal zamienny (określone standardy ustawowe)
- preferencja dla powrotu lokatora do tego samego lokalu
- gmina pokrywa koszty przeprowadzki
- w sytuacji konfliktowej – decyzja administracyjna wojewody o opróżnieniu lokalu – lokator zachowuje te same uprawnienia jw.

3. Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy

- na wszystkie bądź wybrane zmiany sposobu zagospodarowania terenu
- cel: zabezpieczenie realizacji GPR
- ***uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (na 2 lata)***

4. Prawo pierwokupu nieruchomości

- wszystkie nieruchomości w SSR
- na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- ***uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (na 2 lata)***

5. Sprzedaż nieruchomości z bonifikatą

- na cele realizacji przedsięwzięć opisanych w GPR
- poziom bonifikaty określa rada gminy
- na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

6. Bez depozytu sądowego przy wywłaszczaniu nieruchomości

- tylko w przypadku nieruchomości, których właściciel nie jest znany
- podstawowa zasada: depozyt sądowy na 10 lat
- obowiązek wypłaty odszkodowania przez gminę w terminie 3 miesięcy od wniosku (zachowane prawo do uzyskania odszkodowania w rozsądnym terminie)

7. Strony w postępowaniach administracyjnych

- sprawy dotyczące realizacji przedsięwzięć z GPR
- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym
- ustalenie kręgu stron oraz ich adresów – na podstawie katastru nieruchomości albo ksiąg wieczystych
- **specustawy**

8. Roszczenia dot. nieruchomości – w pieniądzu

- sprawy dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod cel publiczny
- roszczenia cywilnoprawne dot. własności nieruchomości
- zasada: świadczenie pieniężne
- gmina może zaoferować nieruchomość zamienną
- **przepis przejściowy: stosowanie również do postępowań wszczętych przed wejściem w życie ustawy**

9. Zasady decydowania przy współwłasności

- wzmocnienie pozycji gminy jako współwłaściciela
- uwzględnienie GPR przy orzekaniu
- współwłasność „zwykła”
- wspólnota mieszkaniowa

10. Dotacje dla właścicieli nieruchomości

- dla wszystkich nieruchomości
- na roboty budowlane lub prace konserwatorskie/restauratorskie
- przedsięwzięcie zawarte w GPR
- do 50% nakładów
- szczegóły ustala gmina w uchwale o SSR

11. Tryby bezprzetargowe

- do kwot wynikających z „progów unijnych”
- zasady traktatowe (przejrzystość, równe traktowanie podmiotów)
- cel: aktywizacja mieszkańców SSR
- także dla organizacji pozarządowych i spółdzielni społecznych

12. Opłata adiacencka

- za wybudowanie urządzeń infrastruktury technicznej
- możliwa stawka – do 75% wzrostu wartości nieruchomości
- stawkę ustala rada gminy
- opłatę pobiera wójt

Szansa dla projektów PPP

Umowa o PPP może wyodrębniać w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego wysokość płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia,

- spełniających przesłanki wydatków majątkowych w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Możliwe jest natomiast przypisanie gminie odpowiedzialności za wykazaną szkodę spowodowaną bezprawnymi działaniami w zakresie planowania przestrzennego, polegającymi np. na nadmiernym obciążeniu właścicieli, pozostawieniu właścicieli w długoletniej niepewności co do przeznaczenia nieruchomości lub wieloletnim uchylaniu się od realizacji planu.

- wyrok Sądu Najwyższego w sprawie III CSK 161/13

Finansowe aspekty rewitalizacji

Agnieszka Siłuszek

Założenia ustawy o rewitalizacji

Projektowana ustawa nie będzie zawierać rozwiązań wprost zapewniających źródła finansowania procesów rewitalizacji. Ma ona charakter zbioru narzędzi służących do prowadzenia efektywnych, optymalnych procesów rewitalizacji, a jej celem jest stworzenie ram prawnych do prowadzenia tych procesów, które zachęcać będą różne podmioty (publiczne i niepubliczne) do koncentracji środków na obszarach zdegradowanych i współpracy dla zwiększenia ich dźwigni finansowej.

plan prezentacji

finansowe aspekty wybranych zapisów ustawy
* instrumenty * wymagania wobec gminnych
programów rewitalizacji

Zadanie własne

Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne.

Szacunkowe ramy finansowe gminnego programu rewitalizacji

Gminny program rewitalizacji zawiera w szczególności:

(...) szacunkowe ramy finansowe gminnego programu rewitalizacji wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych

Niezwłocznie po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji, rada gminy wprowadza przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w tym programie, służące realizacji zadań własnych gminy, do załącznika do wieloletniej prognozy finansowej gminy (...). Jeżeli dane dotyczące tych przedsięwzięć nie są wystarczające do wpisania ich do wieloletniej prognozy finansowej, rada gminy wprowadza przedsięwzięcia do tej prognozy niezwłocznie po ustaleniu niezbędnych danych.

Instrumenty GPR o charakterze finansowym

- Nowy cel publiczny – społeczne budownictwo czynszowe

Budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Strefy oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, stanowi cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- Prawo pierwokupu
- Wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym

W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 118a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, położonych na obszarze Strefy, gmina w przypadku wywłaszczenia nieruchomości nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami tej ustawy.

- Roszczenia majątkowe dot. nieruchomości położonych na obszarze SSR

Zaspokojenie roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze Strefy objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi służącymi realizacji celu publicznego, następuje poprzez świadczenie pieniężne.

- Dotacje remontowe

W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina może udzielić na rzecz ich właścicieli lub użytkowników wieczystych dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót budowlanych (...) prac konserwatorskich i restauratorskich (...).

- Bonifikata od ceny sprzedaży nieruchomości

- Opłata adiacencka
- Zasady naliczania podatku od nieruchomości
- Umowa urbanistyczna
- Specjalne regulacje dot. udzielania zamówień publicznych na obszarze SSR

Szczególne regulacje dotyczą zamówień o wartości powyżej 30.000 euro i poniżej progów unijnych. Preferencyjne przepisy stosuje się dla zamówień publicznych realizujących przedsięwzięcia zawarte w GPR, jeżeli wykonywane są na obszarze SSR oraz jeżeli służą aktywizacji osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Strefy.