

wersja przyjęta przez Radę Ministrów na posiedzeniu w dniu 24 marca 2015 r.

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Departament Polityki Przestrzennej

Założenia ustawy o rewitalizacji

(wersja przyjęta przez Radę Ministrów na posiedzeniu w dniu 24 marca 2015 r.)

Warszawa, marzec 2015

Wstęp

Przedmiotowe *założenia* stanowią realizację jednego z czterech głównych elementów opracowywanego Narodowego Planu Rewitalizacji, w skład którego wchodzi m.in. propozycje dokonania zmian prawnych. W projekcie proponuje się wprowadzenie ogólnych ram formalnych prowadzenia procesów rewitalizacji wraz z szeregiem punktowych zmian mających na celu stworzenie systemu zachęt do prowadzenia tych procesów. Projektowane założenia wpisują się również w szerszy nurt działań Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, dotyczących polityki przestrzennej. Należy wskazać na wysoki stopień współzależności efektów rewitalizacji od zmian w systemie lokalnego planowania przestrzennego, prowadzących do ograniczenia niekontrolowanej suburbanizacji i skierowania strumienia inwestycji na obszary już zagospodarowane (*brown fields*). Zmiany te wprowadzane są w ramach *założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (wpis w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów nr ZD106). Projekt ten zakłada ponadto m.in. poszerzenie katalogu celów publicznych o elementy konieczne do tworzenia wysokiej jakości życia w miastach (np. tereny zieleni miejskiej) oraz pakiet zmian ułatwiających realizację inwestycji w zwartej zabudowie śródmiejskiej. Wszystkie proponowane działania mają na celu wzrost spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej na poziomie lokalnym, a szczególnie jakości życia mieszkańców obszarów zurbanizowanych, zarówno mieszkających na obszarach zdegradowanych jak i pozostałych.

Projektowane ramy prawne rewitalizacji korespondują również z dotychczasowymi wynikami prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego, której celem jest sporządzenie i przedstawienie Ministrowi Infrastruktury i Rozwoju projektu *Kodeksu urbanistyczno-budowlanego*.

I. Cel projektowanej ustawy

Podstawowym celem projektowanej ustawy jest zapewnienie skuteczności i powszechnego charakteru działań rewitalizacyjnych, a także ich kompleksowości i wprowadzenia mechanizmów koordynacji, co pozwoli na wyprowadzenie obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego.

Zadaniem projektowanej ustawy będzie stworzenie skutecznych narzędzi, które pozwolą na sprawniejsze wyprowadzanie zdegradowanych obszarów ze stanu kryzysowego. Efektem wejścia w życie proponowanych rozwiązań będzie funkcjonowanie kompleksowych ram prawnych dla prowadzenia procesów rewitalizacji.

Projektowana ustawa ma skutecznie likwidować najważniejsze słabości otoczenia prawnego uniemożliwiające prowadzenie skutecznych i efektywnych działań rewitalizacyjnych, w tym w szczególności brak uznania rewitalizacji jako zadania własnego gminy, niewystarczającą skuteczność narzędzi planistycznych i z zakresu gospodarowania nieruchomościami, mały zakres uznaniowości w stosunkach gminy z inwestorami, brak zachęt do włączenia się w proces rewitalizacji wszystkich interesariuszy. Przyczyni się również do likwidacji identyfikowanych obecnie barier organizacyjnych procesów rewitalizacji, takich jak:

- brak świadomego wyznaczania celów prowadzonych działań, przygotowywanie projektów bez kompleksowej diagnozy sytuacji danego obszaru;
- wykorzystywanie programów rewitalizacji wyłącznie jako narzędzia pozyskiwania środków europejskich, a nie sformułowania realnych działań na rzecz poprawy sytuacji w obszarze kryzysowym;
- brak kompleksowości prowadzonych działań, sprowadzanie rewitalizacji do procesu budowlanego, pomijanie czynników społecznych w przygotowaniu i realizacji procesów rewitalizacji;
- brak niezbędnej koordynacji między instytucjami publicznymi przy opracowaniu programów rewitalizacji (służby ochrony zabytków, pomocy społecznej, urzędy pracy, etc.);
- brak trwałości, ciągłości działań rewitalizacyjnych w gminach (które niejednokrotnie są obecnie podejmowane ad hoc, jedynie gdy pojawia się możliwość otrzymania zewnętrznych środków);
- brak możliwości umieszczania w planach miejscowych ustaleń o charakterze realizacyjnym, umożliwiających sprawne prowadzenie działań funkcjonalno-przestrzennych w ramach procesów rewitalizacji, z poszanowaniem ładu przestrzennego.

II. Zakres regulacji i zasadnicze kwestie wymagające uregulowania

1. Zakres podmiotowy ustawy

Głównymi adresatami ustawy będą organy samorządu terytorialnego oraz mieszkańcy gmin, na terenie których znajdują się obszary zdegradowane i w których prowadzone będą działania rewitalizacyjne. Projektowana ustawa oddziaływać będzie na następujące podmioty:

- a) mieszkańcy, przedsiębiorcy, instytucje, właściciele nieruchomości z terenów objętych działaniami rewitalizacyjnymi lub prowadzący działania na tych terenach,
- b) pozostali mieszkańcy gminy,
- c) organy jednostek samorządu terytorialnego,
- d) organy administracji rządowej,
- e) organizacje pozarządowe, grupy nieformalne, podmioty ekonomii społecznej,
- f) spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, administracje nieruchomości,
- g) przedsiębiorcy (także inwestorzy budowlani, infrastrukturalni),
- h) inne podmioty prowadzące działalność na obszarach zdegradowanych (np. kulturalną, oświatową, religijną),
- i) instytucje finansowe.

2. Zmiany w innych aktach prawnych

Ustawa wprowadzi konieczne zmiany w regulacjach dotyczących gospodarki nieruchomościami i mieszkalnictwa, kompetencji samorządu terytorialnego oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego. Na etapie prac nad projektem ustawy podjęta zostanie decyzja odnośnie umiejscowienia poszczególnych instrumentów prawnych, w niektórych przypadkach bowiem zasadne jest – w miejsce tworzenia regulacji odrębnych – dokonanie zmian w obowiązujących ustawach, co pozwoli na zachowanie ich integralności.

Dodatkowym istotnym zadaniem projektowanej regulacji ma być też uporządkowanie systemowe zagadnień odnoszących się do działań rewitalizacyjnych, które w obecnym stanie prawnym nie są ze sobą spójne. Uregulowania wymaga już samo stosowanie pojęcia „rewitalizacja” – określa się nim obecnie różne działania, zarówno kompleksowe, zintegrowane i faktycznie mające na celu wyprowadzanie części miast ze stanu kryzysu, ale również inwestycje czysto budowlane, techniczne, polegające np. na odremontowaniu elewacji czy ociepleniu budynku. Konieczne jest zapewnienie jednolitego rozumienia tego pojęcia we wszystkich regulacjach, które odnoszą się do działań rewitalizacyjnych. Dla osiągnięcia tego celu w projektowanej ustawie znajdzie się definicja pojęcia rewitalizacji.

Zmianom podlegać będą w szczególności następujące ustawy:

1. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
3. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane
4. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
5. ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym
6. ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju
7. ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie

Projektowana regulacja uwzględniac będzie przepisy odrębne wynikające z szeregu ustaw odnoszących się pośrednio do procesów rewitalizacji, takich jak:

1. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska
2. ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
3. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
4. ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
5. ustawa z dnia z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
6. ustawa z dnia z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych
7. ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne
8. specustawy inwestycyjne¹.

¹ ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (*specustawa drogowa*); ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (*specustawa lotniskowa*); ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (*specustawa terminalowa*); ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (*specustawa powodziowa*); ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym; ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (*megaustawa*); ustawa z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (*specustawa jądrowa*).

Społeczne aspekty rewitalizacji

Choć obszary zdegradowane w Polsce mają różny charakter, różna jest ich charakterystyka społeczna, a skala zjawisk kryzysowych i źródła problemów często są odmienne, to jednak zjawiska segregacji społecznej, wykluczenia społecznego, ubóstwa, dziedziczenia biedy, etc. są na nich obecne. Założenia projektowanej ustawy przewidują, że aspekty społeczne rewitalizacji będą tymi, które są **kluczowe i nadrzędne** dla wszystkich projektowanych rozwiązań. Wynika to z podejścia, zgodnie z którym rewitalizacja ma w pierwszej kolejności służyć poprawie jakości życia mieszkańców, a oznacza to m.in., że to kwestie społeczne będą podstawowymi dla wyznaczenia obszarów do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi oraz, że projektowane rozwiązania mają służyć poprawie sytuacji społeczno-ekonomicznej lokalnych społeczności.

Tym samym, zgodnie z zapisami rozdziału dot. definicji ustawowych w ustawie zastosowana będzie zasada wyznaczania obszarów zdegradowanych, zgodnie z którą podstawowym czynnikiem będą stwierdzone problemy społeczne (a dodatkowo: gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne lub techniczne). Tereny niezamieszkałe (np. przemysłowe, pokolejowe, powojkowe czy poportowe) będą mogły wejść w skład obszaru zdegradowanego, tylko jeżeli gminny program rewitalizacji przewidywać będzie na nich działania, które wymagane są dla osiągnięcia celów procesu rewitalizacji. Takie zapisy mają wykluczyć powstawanie programów rewitalizacji ukierunkowanych na działania tylko techniczne czy infrastrukturalne, obecnie nazywane rewitalizacją, a będące de facto jedynie remontem czy rekultywacją.

Diagnoza stosunków społeczno-gospodarczych w gminie (o której mowa w rozdziale dot. gminnego programu rewitalizacji) zawarta w tym programie obejmuje w szczególności pogłębioną analizę kwestii społecznych dla określenia ewentualnych potrzeb podjęcia wyprzedzających działań o tym charakterze (dotyczącym rozwiązywania problemów społecznych oraz pobudzającym aktywność lokalną), co pozwoli na przygotowanie działań rewitalizacyjnych o bardziej złożonym, kompleksowym charakterze i oddziaływaniu. Takie działania mają na celu podniesienie skuteczności i trwałości projektów rewitalizacyjnych oraz gotowości i świadomości mieszkańców co do możliwości partycypacyjnego współdecydowania o obszarze objętym programem rewitalizacji.

W projekcie przewiduje się także zmiany w obszarze zamówień publicznych tak, aby do wysokości progów unijnych w zamówieniach publicznych, instytucje publiczne mogły zlecać spółdzielniom socjalnym działającym na danym obszarze wykonywanie działań wynikających z gminnego programu rewitalizacji bez przeprowadzania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Rozwiązanie to stanowi działanie pobudzające lokalną przedsiębiorczość i aktywność zawodową na obszarze, który z definicji cechuje stan kryzysowy w stosunkach społeczno-gospodarczych. Uzasadnia to powierzenie realizacji tych zadań podmiotowi o charakterze lokalnym, przy założeniu konkurencyjności w jego

wyłanianiu ograniczonej do przypadków, w których na danym obszarze działać będzie więcej takich podmiotów. Zachowane zostaną przy tym podstawowe zasady udzielania zamówień publicznych, wynikające z Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, tj. zasada swobody przepływu towarów, swobody przedsiębiorczości, swobody świadczenia usług, zasady równego traktowania, niedyskryminacji, wzajemnego uznawania oraz proporcjonalności i przejrzystości.

Zasadą ogólną działań rewitalizacyjnych będzie włączenie społeczne, rozumiane jako nakaz takiego projektowania i prowadzenia takich działań, aby nie wykluczać mieszkańców obszaru zdegradowanego z możliwości korzystania z pozytywnych efektów rewitalizacji, m. in. w zakresie polityki mieszkaniowej. Zasada włączenia oznacza m.in., że w przypadku konieczności przeniesienia mieszkańców rewitalizowanego terenu na inne obszary (poza obszar objęty programem) zaplanowane w programie rewitalizacji działania i przedsięwzięcia rewitalizacyjne obligatoryjnie będą musiały objąć tych mieszkańców. Jest to podyktowane tym, by nie pozostawiać tych osób bez pomocy i nie doprowadzać do sytuacji, w których działania rewitalizacyjne na jednym obszarze powodują jedynie „przesuwanie” problemów na inne tereny gminy.

Włączenie społeczne obejmuje także m.in. zasadę projektowania uniwersalnego, rozumianą jako projektowanie przestrzeni i obiektów budowlanych w niej osadzonych w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Zasada ta wynika m. in. z *Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych* (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169) oraz Europejskiej Strategii w Sprawie Niepełnosprawności 2010-2020. Na obszarach zdegradowanych jej zastosowanie doprowadzi do zwiększenia dostępności przestrzeni dla osób starszych, z małymi dziećmi czy osób z niepełnosprawnościami.

W projektowanej ustawie zaproponowane zostaną zmiany ukierunkowane na optymalne wykorzystanie potencjału podmiotów ekonomii społecznej w działaniach rewitalizacyjnych. W *ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie*, do katalogu zadań tworzących sferę pożytku publicznego, (zawartego w art. 4 ust. 1) dopisana zostanie rewitalizacja (wykonywanie zadań przewidzianych w gminnym programie rewitalizacji). Umożliwi to wykorzystywanie narzędzi przewidzianych w tej ustawie (zlecenie realizacji zadań publicznych organizacji pożytku publicznego, inicjatywa lokalna) w celu realizacji procesu rewitalizacji.

Społeczne aspekty rewitalizacji znajdą także swoje odzwierciedlenie w zapisach dot. partycypacji społecznej (patrz – rozdział Partycypacja społeczna w rewitalizacji).

Finansowanie procesów 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.

Obecnie ważnym źródłem finansowania działań rewitalizacji, pokrywającym się z pierwszym okresem obowiązywania ustawy, będą środki europejskich funduszy strukturalnych i inwestycyjnych (głównie EFS, EFRR oraz dodatkowo środki FS). Umowa Partnerstwa, czyli główny dokument ustanawiający ramy wdrażania środków unijnych w perspektywie budżetowej 2014-2020, wskazuje „miasta i dzielnice miast wymagające rewitalizacji” jako jeden z pięciu tzw. obszarów strategicznej interwencji. Zgodnie z dokonanymi szacunkami, na działania rewitalizacyjne w ramach wybranych priorytetów inwestycyjnych przeznaczona zostanie co najmniej równowartość 25 mld zł. Środki te będą głównie dotyczyć regionalnych programów operacyjnych (RPO). Do tej kwoty należy także doliczyć wkład własny beneficjentów.

Dodatkowo, w ramach NPR budowane będzie krajowe instrumentarium finansowania rewitalizacji. Dotyczy to m.in. profilowania na rzecz rewitalizacji obszarów zdegradowanych różnych instrumentów krajowych polityk publicznych, dotyczących włączenia społecznego, mieszkalnictwa, edukacji, ochrony środowiska, kultury itd. Dla zwiększania skali działań rewitalizacyjnych rozbudowywana będzie także oferta instrumentów finansowych (zwrotnych).

3. Zakres przedmiotowy regulacji

a) Charakter rozwiązań zawartych w ustawie

W związku z uznaniem za kluczowy element podejścia do formułowania projektu ustawy dążenie do tego, aby jej wprowadzenie nie zaburzyło i nie opóźniło prowadzonych obecnie działań rewitalizacyjnych, projekt nie będzie zakładał natychmiastowego obowiązku prowadzenia tych działań w oparciu o zaproponowane ramy formalne, na które składać się będzie przede wszystkim gminny program rewitalizacji (dalej jako: GPR) oraz akty prawne przyjmowane w celu jego realizacji. Gminy, które w obecnym stanie prawnym prowadzą działania rewitalizacyjne w oparciu o lokalne programy rewitalizacji (dalej jako: LPR), będą mogły w kilkuletnim okresie przejściowym kontynuować te działania na dotychczasowych zasadach (tj. nie korzystając z narzędzi i udogodnień oferowanych przez przedmiotową ustawę) lub też dokonać dostosowania LPR do potrzeb projektowanej ustawy – na zasadach opisanych w dalszej części założeń.

Korzystanie przez gminy z narzędzi przewidzianych w ustawie nie będzie się również wiązało z wyłączeniem bądź ograniczeniem przepisów odrębnych regulujących proces przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego – w tym przepisów specustaw inwestycyjnych.

Ustawa ma także w swoim założeniu charakter narzędziowy – wskazuje rodzaje aktów prawa miejscowego, które w zależności od indywidualnej sytuacji gminy i jej specyficznych potrzeb mogą być wariantowo przez nią przyjmowane. Jest to podejście zgodne z postulatami samorządów, prowadzącymi do unikania zbytniego „usztynienia” procesu rewitalizacji, a jednocześnie wyposażenia ich w zestaw narzędzi, które ułatwią prowadzenie tego procesu.

b) Rewitalizacja jako zadanie własne gminy

Ustawa określi programowanie, koordynację i tworzenie warunków do realizacji procesu rewitalizacji przez jej interesariuszy jako fakultatywne zadanie własne gminy.

Rewitalizacja stanowi szczególną formę programowania i realizacji działań prowadzących do odnowy obszaru zdegradowanego. Koncentracja terytorialna interwencji, a także kompleksowy charakter działań łączących wiele dziedzin polityk publicznych, w tym zwłaszcza w sferze społecznej, oraz prowadzonych we współpracy z szeregiem podmiotów – uzasadnia powyższą propozycję. Rozwiązanie to jest uzasadnione pomimo faktu, że w obecnym stanie prawnym katalog zadań własnych gminy zawiera wszystkie działania cząstkowe, które wykonywane są w ramach procesu rewitalizacji. Celem ustawy jest jednak ukształtowanie podstaw formalno-prawnych rewitalizacji w sposób umożliwiający realizację tych zadań według rzadko obecnie stosowanej filozofii i praktyki, w ramach której następuje koncentracja interwencji publicznej, mająca przeciwdziałać zjawisku o charakterze szczególnym (zdegradowane obszary wykazują bowiem dysfunkcje w wielu aspektach). Istotny jest także wymiar edukacyjny i promocyjny ustawowego zdefiniowania rewitalizacji, ponieważ prawidłowo prowadzone kompleksowe procesy rewitalizacji przyczyniać się będą do efektywniejszego gospodarowania środkami (optymalizacji) różnych polityk publicznych, dzięki koncentracji terytorialnej i wieloletniemu planowaniu działań. Jest to ważne zwłaszcza w obliczu problemów budżetowych jednostek sektora finansów publicznych.

Ponadto, brak uznania ww. elementów za zadanie własne gminy powoduje istnienie rozbieżności interpretacyjnych, skutkujących niepewnością funkcjonowania gmin w otoczeniu prawnym, co przekłada się na problemy z realizacją procesów rewitalizacji. Do rozbieżności tych należy zaliczyć m.in. to, że zgodnie z częścią orzecznictwa sądów administracyjnych oraz Regionalnych Izb Obrachunkowych w obecnym stanie prawnym gmina nie jest uprawniona do przyznania wspólnocie mieszkaniowej dotacji na remont elewacji budynku, o ile nie stanowi on obiektu objętego wpisem do rejestru zabytków (np. gmina Karpacz - uchwała ws. dotacji zakwestionowana wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2008 r., w sprawie II GSK 411/08). Tego typu ograniczenia nie pozwalają na przeprowadzenie kompleksowej interwencji na obszarze zdegradowanym, która obejmować powinna również działania dotyczące niepublicznych

zasobów mieszkaniowych. Skutkiem wprowadzenia przedmiotowej zmiany będzie, omówione w dalszej części założeń, umożliwienie gminie większego zaangażowania w poprawę stanu tkanki mieszkaniowej na obszarze zdegradowanym, niezależnie od struktury właścicielskiej.

Co więcej, brak wskazania ww. zadania jako zadania własnego gminy uniemożliwia powoływanie spółek prawa handlowego bądź samorządowych zakładów budżetowych, których zadaniem będzie koordynowanie kompleksowych procesów rewitalizacji – obecnie bowiem, zgodnie z art. 1 *ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej*, te formy organizacyjno-prawne powoływane są wyłącznie w celu realizacji zadań własnych gminy.

Programowanie, koordynacja i tworzenie warunków do realizacji procesu rewitalizacji przez jej interesariuszy jako zadanie własne gminy nie będzie zadaniem obowiązkowym – projektowana ustawa o rewitalizacji nie nałoży na gminy obowiązku uchwalania i realizacji gminnych programów rewitalizacji. Korzystanie z narzędzi przewidzianych w ustawie będzie fakultatywne, zaś w systemie prawa nie pojawi się żadna norma nakazująca podjęcie gminie jakichkolwiek działań w związku z wejściem w życie ustawy. Stąd wskazanie ww. zadania jako zadania własnego gminy można porównać z rozszerzeniem katalogu zadań własnych np. o sprawy promocji gminy, które nie są powiązane z istnieniem przepisów konkretyzujących sposób wykonywania zadania i nakładających obowiązki publicznoprawne na gminy. Należy również zauważyć, że znaczenie rewitalizacji jako sfery polityki publicznej jest doceniane w krajach Europy zachodniej, w których działania te są szeroko uregulowane w obowiązującym prawie – m. in. z uwagi na dostrzeżenie znaczenia rewitalizacji i odmienności jej specyfiki od pojedynczych działań wchodzących w jej skład, prowadzonych niezależnie i bez koordynacji czasowo-terytorialnej.

Podczas realizacji tego zadania gmina będzie zobowiązana do koordynowania swoich działań z działaniami podejmowanymi przez samorządy powiatowe i wojewódzkie, a także przez administrację rządową – przykładowo w zakresie gromadzenia danych niezbędnych do sporządzenia części diagnostycznej gminnego programu rewitalizacji.

Ustawa wprowadzi zasadę ogólną, zgodnie z którą samorządy oraz administracja rządowa, także inwestorzy publiczni i podmioty reprezentujące Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości położonych na obszarach zdegradowanych zobowiązani będą do współpracy z gminą w celu zapewnienia skutecznej realizacji programu. W ramach tej współpracy podmioty te powinny podejmować działania sprzyjające realizacji programu rewitalizacji.

Jednocześnie, w przypadku gdy gmina umieści w projekcie gminnego programu rewitalizacji działania, do których realizacji właściwy jest powiat, województwo lub administracja rządowa, jej obowiązkiem będzie uzgodnienie projektu programu z tymi podmiotami. Tylko w przypadku akceptacji ww. podmiotów, ich zadaniem będzie – w ramach realizacji zadań

przypisanych im ustawami – takie kształtowanie polityki publicznej w sferach objętych rewitalizacją, aby zapewnić maksymalne wykorzystanie potencjału wynikającego z gminnego programu rewitalizacji, prowadzącego do eliminacji lub ograniczenia stanu kryzysowego. Współpraca ta obejmuje między innymi uzgadnianie zamiarów inwestycyjnych oraz prowadzenie dialogu w zakresie przeznaczania terenów publicznych pod cele zgodne z kierunkami działań gminy. Tym samym ustawa stworzy ramy prawne do koordynowania (na wniosek gminy i za zgodą pozostałych podmiotów) zamierzeń inwestycyjnych oraz interwencji publicznych w różnych obszarach polityk (pomoc społeczna, bezpieczeństwo publiczne, kultura) pomiędzy gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego i administracji rządowej, w celu wspólnego dążenia przez te podmioty do wyprowadzania obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego. Wpisze się to w istotę rewitalizacji jako skoncentrowanej terytorialnie interwencji o charakterze publiczno-publicznym i publiczno-prywatnym, przebiegającej w warunkach współpracy zarówno pomiędzy organami administracji publicznej, jak i z pozostałymi interesariuszami.

c) Rozszerzenie katalogu celów publicznych o społeczne budownictwo czynszowe

Cel publiczny to prawna kategoria działań, głównie inwestycyjnych, w ramach których możliwe jest między innymi dokonanie wywłaszczenia nieruchomości. Już w obecnym stanie prawnym wiele działań objętych procesami rewitalizacji znajduje się w katalogu celów publicznych, zamieszczonym w art. 6 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Mimo to, powszechnie zgłaszanym postulatem² jest poszerzenie tego katalogu o inne działania rewitalizacyjne realizowane w interesie publicznym, co pozwoli na nadanie kompleksowego charakteru prowadzonym działaniom rewitalizacyjnym.

Zgodnie z art. 75 Konstytucji RP władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Określenie obowiązków publicznych w dziedzinie mieszkalnictwa jako konstytucyjnej funkcji władzy publicznej stanowi dostateczne uzasadnienie dla wprowadzenia do systemu prawnego kolejnego celu publicznego, sprzyjającego pozyskiwaniu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych o charakterze niekomercyjnym. Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego (art. 7 ust. 1 pkt 7). Tworzenie i posiadanie gminnego zasobu mieszkaniowego jest sferą aktywności gminy również na podstawie art. 20 ust. 1 *ustawy z*

² Konieczność rozszerzenia katalogu celów publicznych zgłaszana była wielokrotnie przez przedstawicieli samorządów terytorialnych, ale także przez środowiska naukowe, w czasie warsztatów, spotkań i seminariów organizowanych przez MliR poświęconych rewitalizacji.

dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Projekt zakłada rozszerzenie katalogu celów publicznych, poprzez dodanie w projektowanej *ustawie o rewitalizacji*³ jako celu publicznego działań, **realizowanych wyłącznie na obszarze rewitalizacji**, polegających na pozyskiwaniu gruntów a także budowie lub przebudowie budynków **społecznego budownictwa czynszowego**, realizowanych w ramach gminnego programu rewitalizacji. Ustawa zdefiniuje społeczne budownictwo czynszowe, wskazując że rozumie się przez nie budownictwo mieszkaniowe spełniające **łącznie** następujące warunki:

- a) dostęp do mieszkań odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez władze publiczne;
- b) na etapie budowy lub eksploatacji obiektów budowlanych podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi;
- c) realizowane przez podmioty, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.

Nowy cel publiczny będzie mógł być realizowany **wyłącznie** w oparciu o ustalenia planu miejscowego (z wyłączeniem możliwości uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz wyłącznie przez inwestorów spełniających warunek opisany powyżej. Prawdopodobność i niezbędność wyznaczenia w planie miejscowym celów publicznych podlegać będzie kontroli sądownoadministracyjnej w ramach badania przesłanki legalności w aspekcie nie przekroczenia władztwa planistycznego gminy. Należy ponadto wskazać, że mechanizmy administracyjnoprawnej ingerencji w prawa rzeczowe będą - tak jak dotychczas - stosowane jedynie w przypadku niemożności realizacji celu publicznego w inny sposób oraz po stwierdzeniu niepowodzenia negocjacji w zakresie dobrowolnego wykupu prawa rzeczowego do nieruchomości (art. 112 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*). Jednocześnie, zgodnie z art. 132 ust. 5 ww. ustawy, koszty odszkodowań za wywłaszczenie ponosi Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego na rzecz której dokonywane jest wywłaszczenie – w przypadku realizacji opisanego wyżej celu będzie nią gmina. Należy ponadto zauważyć, że w praktyce realizacji inwestycji celu publicznego wywłaszczenie traktowane jest przez podmioty publiczne jedynie jako uzupełniający sposób nabycia praw do nieruchomości, w przypadku niemożności nabycia jej w inny sposób.

d) Definicje ustawowe – rewitalizacja, interesariusz rewitalizacji, obszar zdegradowany, obszar rewitalizacji

Obecnie, poza definicją rewitalizacji określoną w rozporządzeniu⁴, w polskim systemie prawnym nie funkcjonuje definicja rewitalizacji, która obejmowałaby specyfikę i

³ Zgodnie z art. 6 pkt 10 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, celami publicznymi są również inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie udzielania pomocy na rewitalizację w ramach regionalnych programów operacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 117 poz. 787 z późn. zm.) –

kompleksowość działań rewitalizacyjnych. Dlatego istotnym zadaniem projektowanej regulacji ma być uporządkowanie zagadnień odnoszących się do działań rewitalizacyjnych, które w obecnym stanie prawnym nie są ze sobą spójne. Uregulowania wymaga już samo pojęcie **rewitalizacja** – określa się nim obecnie różne działania, zarówno kompleksowe, zintegrowane i faktycznie mające na celu wyprowadzanie części miast ze stanu kryzysu, ale również inwestycje czysto budowlane, techniczne, polegające np. na odremontowaniu elewacji, poprawie parametrów technicznych linii kolejowej czy termomodernizacji budynku. Konieczne jest zapewnienie jednolitego rozumienia tego pojęcia we wszystkich regulacjach, które odnoszą się do działań rewitalizacyjnych.

Rewitalizacja zdefiniowana zostanie jako proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez przedsięwzięcia całościowe, integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i prowadzone we współpracy z lokalną społecznością, w sposób zaplanowany oraz zintegrowany przez określenie i realizację gminnych programów rewitalizacji, prowadzone przez interesariuszy tego procesu. Rewitalizacja jako proces przemian służących wyprowadzeniu ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych zakłada ponadto optymalne wykorzystanie endogenicznych uwarunkowań oraz wzmacnianie lokalnych potencjałów i jest procesem wieloletnim, prowadzonym we współpracy z lokalną społecznością i na jej rzecz.

Konsekwencją powyższego będzie również prawidłowe rozumienie określeń takich jak „działania rewitalizacyjne” (będą do nich należeć działania uwzględnione w gminnym programie rewitalizacji), „proces rewitalizacji”, opisujące ogół czynności prowadzących do odnowy obszaru zdegradowanego, prowadzonych przez wiele podmiotów i w długiej perspektywie czasowej.

Zdefiniowany zostanie katalog **interesariuszy** procesu rewitalizacji – ustawa wskaże, że są nimi osoby fizyczne, prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, szczegółowo wymienione w części II.1 założeń (*Zakres podmiotowy ustawy*), uczestniczące w programowaniu i realizacji procesu rewitalizacji.

Zdefiniowane zostanie pojęcie **obszar zdegradowany**. Obszar ten zostanie zdefiniowany jako teren koncentracji negatywnych zjawisk społecznych (w tym bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, problemów edukacyjnych, niskiego kapitału społecznego, braku uczestnictwa w życiu publicznym i kulturze), a także gospodarczych (wspomniane bezrobocie, niski stopień przedsiębiorczości, słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw), środowiskowych (degradacja

zgodnie z § 2 pkt 6 ww. rozporządzenia, przez rewitalizację należy rozumieć kompleksowy, skoordynowany, wieloletni proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych prowadzony na obszarze zdegradowanym, inicjowany przez jednostkę samorządu terytorialnego w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, w szczególności przez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne.

środowiska naturalnego, przekroczenie norm środowiskowych, składowanie odpadów w miejscach na ten cel nie przeznaczonych), przestrzenno-funkcjonalnych (brak wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i społeczną, brak dostępu do podstawowych usług, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niski poziom obsługi komunikacyjnej, brak terenów publicznych) lub technicznych (degradacja stanu technicznego tkanki budowlanej, przede wszystkim mieszkaniowej, brak wyposażenia w nowoczesne rozwiązania techniczne, degradacja jakości przestrzeni publicznych). W skład obszaru zdegradowanego, obok terenów przeważającej zabudowy mieszkaniowej, będą mogły wejść również tereny przemysłowe, kolejowe, powojenne i portowe, jeżeli przewidywane będą na nich działania, które wymagane są do osiągnięcia celów procesu rewitalizacji. W ramach działań rewitalizacyjnych możliwe będzie również włączenie projektów adresujących problemy degradacji przyrodniczej (remediacja⁵). Tak ukształtowana definicja nie przesądza również o miejskim lub wiejskim charakterze obszaru zdegradowanego. Biorąc pod uwagę indywidualny zestaw czynników powodujących sytuację kryzysową na danym obszarze oraz złożoność metodologiczną czynności wyznaczenia obszaru zdegradowanego, nie jest możliwe zunifikowane określenie sposobu dokonania tej czynności. Istotne jest natomiast ustawowe określenie zapewnienia obiektywności i transparentności wyznaczenia obszaru zdegradowanego. W związku z tym ustawa określi obowiązkowy zakres analiz niezbędnych do podjęcia decyzji oraz zobowiąże gminę do publikacji analiz oraz sporządzenia uzasadnienia do delimitacji obszaru. Wyznaczenie obszaru dokonywane będzie zatem w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego – analogicznie do pozostałych dyspozycji przestrzennych wprowadzanych przez gminy w dokumentach planistycznych, które podlegają kontroli sądowej, w toku której w ramach kryterium legalności badane jest m. in. przestrzeganie zasady proporcjonalności i niezbędności kwestionowanych dyspozycji przestrzennych.

W ramach obszaru zdegradowanego gmina dokona delimitacji **obszaru rewitalizacji** – jako tej części obszaru zdegradowanego, która z uwagi na szczególną koncentrację zjawisk kryzysowych lub szczególnie negatywny trend w tym zakresie, objęta zostanie regulacjami projektowanej ustawy. Tym samym, obszary rewitalizacji to te obszary zdegradowane, dla których wskaźniki tej degradacji są najwyższe. Ustawa ograniczy dopuszczalną wielkość obszaru rewitalizacji (obowiązującego na obszarze gminy w danym momencie, z czasem gmina może modyfikować teren objęty obszarem rewitalizacji), wskazując że może on objąć

⁵ Remediacja - rozumie się przez to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska (art. 3 pkt 31b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska).

nie więcej niż 20% powierzchni gminy oraz nie więcej niż 30% mieszkańców gminy. Dla obszaru rewitalizacji przewidziana będzie możliwość korzystania ze narzędzi ustawowych: Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz planu miejscowego dla obszaru rewitalizacji.

e) Partycypacja społeczna w rewitalizacji

Ze względu na to, że faktyczne zaangażowanie lokalnych społeczności w proces zmian zdegradowanego obszaru jest zasadniczy dla ich powodzenia i osiągnięcia zasadniczego celu rewitalizacji, jakim jest poprawa jakości życia mieszkańców jego mieszkańców, jednym z kluczowych elementów działań rewitalizacyjnych proponowanych w projekcie jest zapewnienie włączenia lokalnych społeczności w procesy programowania oraz realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Ustawa wskazywać będzie na wymóg zapewnienia realnego charakteru działań konsultacyjnych, zapewniających realizację celów, jakie stawiane są mechanizmom partycypacji.

Tym samym, dla osiągnięcia celów projektowanej regulacji konieczne jest nawiązanie dialogu z szerokim kręgiem interesariuszy oraz przeprowadzanie transparentnego procesu konsultacji społecznych. Gminy zapewnią pogłębione działania partycypacyjne na etapie przygotowania i wdrażania dokumentów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych (tym samym przedmiotem procesu partycypacji będzie zarówno planowanie, jak i realizacja i monitorowanie działań). Działania te będą w pierwszej kolejności adresowane do mieszkańców, przedsiębiorców, instytucji itp. z terenów objętych działaniami rewitalizacyjnymi lub prowadzącymi działania na tych terenach (dla zapewnienia efektywności i adekwatności działań rewitalizacyjnych konieczne jest jak najszersze dotarcie do ich adresatów). Poza tą grupą także do innych interesariuszy procesu wskazanych w zakresie podmiotowym niniejszej ustawy. W tym celu w ustawie wskazane i zdefiniowane zostaną kluczowe zasady, jakie musi spełniać partycypacja społeczna w rewitalizacji (w szczególności będą to: proces włączający i otwarty, dwukierunkowa komunikacja) oraz katalog form i narzędzi partycypacji (szerszych niż te minimalne, wymagane już obecnie przepisami prawa), z których konieczne do zastosowania będzie określone w ustawie minimum. Odpowiednie procedury partycypacji zostały opisane w rozdziałach dotyczących gminnego programu rewitalizacji i planu miejscowego dla obszaru rewitalizacji (miejscowego planu rewitalizacji).

Ponadto projekt zakłada powołanie Komitetu Rewitalizacji (dalej jako: Komitet, KR) lub komitetów rewitalizacji, jeśli w danej gminie zostanie wyznaczona do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi większa liczba obszarów i będzie zasadne powołanie dla nich osobnych komitetów. Zakłada się, że Komitet musi zostać powołany najpóźniej 3 miesiące po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji.

Komitet jest formą współpracy organów gminy i interesariuszy obszaru przewidzianego do rewitalizacji. Stanowi forum dialogu, opiniującego realizację Programu, złożonego z szerokiego spektrum przedstawicieli lokalnej społeczności. Dialogu bieżącego, trwałego,

prowadzonego w gronie reprezentatywnym, ale jednocześnie zapewniającym efektywność i ciągłość dyskusji poprzez dochodzenie do wspólnych wniosków i opinii pomocnych w prowadzeniu procesu rewitalizacji. Komitet nie ma zastąpić procesu partycypacji, ma jednak sprawić, że głosy interesariuszy działań rewitalizacyjnych w gminie będą na bieżąco obecne i dyskutowane. Komitet nie będzie miał żadnych uprawnień wykonawczych i kontrolnych wobec organów gminy – posiadał będzie wyłącznie kompetencje opiniodawcze i doradcze. Obligatoryjne jest przedstawienie Komitetowi do zaopiniowania minimum: projektu gminnego programu rewitalizacji (o ile KR został powołany na etapie opracowywania tego dokumentu), projektów aktów planistycznych, projektu uchwały o ustanowieniu SSR, a także postępów w realizacji przedsięwzięć podstawowych (z listy przedsięwzięć podstawowych zawartych w gminnym programie rewitalizacji). Powołanie Komitetu oraz określenie sposobu jego działania (w tym: trybu pracy, wyboru członków, składu) regulowane będzie uchwałą rady gminy. Ustawa określi w tym zakresie jedynie ogólne zasady dotyczące Komitetu, w tym konieczność zapewnienia możliwie szerokiej reprezentacji różnych środowisk.

Poza wyżej wymienionymi zadaniami, istotną rolą Komitetu będzie wsparcie dla gminy w jej działaniach na rzecz zachęcenia wszystkich podmiotów do możliwie szerokiego uczestnictwa w konsultacjach indywidualnych, z poszczególnymi mieszkańcami, przedsiębiorcami. Dla skuteczności prowadzonych działań rewitalizacyjnych konsultacje powinny mieć charakter działań szeroko i realnie włączających w proces rewitalizacji pojedynczych mieszkańców – tak, aby poczuli się oni partnerami, mającymi realny wpływ na cały proces.

Obsługę organizacyjną Komitetu zapewni urząd obsługujący wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Z tytułu członkostwa w Komitecie nie przewiduje się wynagrodzenia, diety ani zwrotu poniesionych kosztów (w tym kosztów podróży). Komitet współpracuje z organami gminy na wszystkich etapach realizacji GPR, poczynając od opracowywania uchwał realizujących program, poprzez proces realizacji, po monitorowanie i ocenę. Zadaniem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) będzie także zapewnienie odpowiedniej koordynacji działania Komitetu z innymi gminnymi komisjami stałymi i doraźnymi (w tym np. komisją urbanistyczno-architektoniczną, komisją bezpieczeństwa i porządku i komisją rozwiązywania problemów alkoholowych).

f) Gminny program rewitalizacji (GPR)

Podstawowym narzędziem prowadzenia rewitalizacji na obszarach zdegradowanych będzie gminny program rewitalizacji, stanowiący dokument uchwalany przez radę gminy, opracowywany i realizowany w partycypacyjnej procedurze, z udziałem interesariuszy. Program rewitalizacji będzie programem obejmującym wszystkie obszary zdegradowane w gminie i stanowiącym kompleksową strategię przeprowadzenia na tych obszarach działań rewitalizacyjnych. GPR nie będzie stanowił aktu prawa miejscowego – zachowa charakter wiążący jedynie dla organów gminy.

Procedurę przygotowania GPR zainicjuje rada gminy, podejmując w drodze uchwały decyzję o przystąpieniu do sporządzenia bądź zmiany programu. Wykonawcą uchwały i podmiotem sporządzającym program będzie wójt (burmistrz, prezydent miasta). W procedurze opracowywania programu przewiduje się szeroki udział interesariuszy, a także konsultacje projektu z organami powiatu i województwa.

Część diagnostyczna GPR, a także rozstrzygnięcia w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego, dotyczyć będzie całej gminy. Z kolei część stanowiąca program działań na rzecz danego obszaru lub obszarów zdegradowanych, przyjmie formę załącznika do GPR – w ten sposób możliwe będzie wyraźne wydzielenie formalne programów dedykowanych poszczególnym obszarom zdegradowanym (o ile wystąpi więcej niż jeden taki obszar). Ustawa dopuści przygotowanie i przyjmowanie załączników do GPR dla poszczególnych obszarów w odrębnym trybie i czasie.

Jeżeli w gminie obowiązuje dokument strategiczny zawierający diagnozę obszarów zdegradowanych, w tym ich delimitację lub jeżeli te treści zawarte są w studium, gmina – po stwierdzeniu, że diagnoza i delimitacja spełnia warunki projektowanej ustawy – może przenieść ww. elementy do GPR, zamieszczając w dokumencie informację w zakresie źródła, z którego pochodzi diagnoza i delimitacja.

Gminny program rewitalizacji zawierać będzie następujące elementy:

w części wspólnej dla całej gminy:

1. diagnozę stosunków społeczno-gospodarczych w gminie oraz problemów funkcjonalno-przestrzennych, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz stanu technicznego tkanki budowlanej w gminie⁶;
2. wyznaczenie granic obszarów zdegradowanych;
3. wyznaczenie granic obszaru rewitalizacji (na poziomie działki ewidencyjnej);
4. określenie celów procesu rewitalizacji w odniesieniu do obszarów zdegradowanych;

w częściach dotyczących poszczególnych obszarów rewitalizacji:

5. ogólne kierunki działań w sferach objętych diagnozą w odniesieniu do każdego z obszarów;

⁶ Diagnoza zawarta w programie rewitalizacji (o ile nie została dokonana w innym dokumencie strategicznym) musi stanowić kompleksową i wieloaspektową (pod kątem społecznym, gospodarczym, przestrzennym, środowiskowym etc.) analizę obszaru zdegradowanego identyfikującą czynniki i przyczyny degradacji z celami i zamierzeniami do osiągnięcia wskutek rewitalizacji oraz działaniami i zamierzeniami pozwalającymi na osiągnięcie celów. Obejmować musi w szczególności pogłębioną analizę kwestii społecznych, co pozwoli na przygotowanie działań rewitalizacyjnych o bardziej złożonym, kompleksowym charakterze i oddziaływaniu.

6. listę przedsięwzięć⁷ (zawierającą listę przedsięwzięć podstawowych oraz indykatywny opis przedsięwzięć uzupełniających);
7. ogólny harmonogram realizacji programu w odniesieniu do każdego z obszarów;
8. założenia systemu monitorowania i ewaluacji programu;
9. wstępny plan finansowy, wskazujący konieczne do poniesienia wydatki na realizację programu oraz źródła ich pokrycia ze środków publicznych w podziale na lata budżetowe (ustalenie modelu finansowania rewitalizacji);
10. indykatywną zakładaną wysokość wydatków ze źródeł prywatnych;
11. analizę zgodności programu ze studium oraz innymi dokumentami strategicznymi gminy;
12. wskazanie formalnej podstawy realizacji programu w odniesieniu do obszarów (uchwała w sprawie SSR, plan miejscowy - w tym informacja o konieczności jego nowelizacji);
13. załącznik graficzny przedstawiający podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru.

Jednocześnie, jeśli GPR dopuszczać będzie możliwość modyfikacji umów najmu, o których mowa w dalszej części założeń, przewidującą czasowe lub stałe przeniesienie lokatorów poza obszar rewitalizacji, program automatycznie obejmować będzie dalsze działania wobec tych osób pomimo tego, że znajdą się one poza obszarem objętym zasadniczą częścią działań.

W procedurze uchwalenia bądź zmiany GPR przewiduje się następujące fazy:

1. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania GPR wraz z zaproszeniem do konsultacji społecznych dotyczących podstawowych założeń programu.
2. Sporządzenie analiz pozwalających na wyznaczenie obszaru zdegradowanego, a w jego ramach obszaru rewitalizacji, wraz z dyskusją publiczną i wnoszeniem uwag do propozycji wyznaczenia obszaru.
3. **Przyjęcie uchwały delimitującej obszar rewitalizacji** to jest obszar, który z uwagi na największy stopień degradacji objęty będzie działaniami przewidzianymi w GPR (w tym możliwością ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji) - oraz wprowadzającej na nim najważniejsze rozwiązania mające na celu ułatwienie dalszych działań gminy,

⁷ Przedsięwzięcie rewitalizacyjne to grupa komplementarnych projektów i/lub działań rewitalizacyjnych. Projekt rewitalizacyjny to zamierzenie wynikające z gminnego programu rewitalizacji, ukierunkowane na osiągnięcie założonego celu. Działanie to wynikająca z gminnego programu rewitalizacji czynność służąca efektywnemu wdrażaniu programu.

takie jak prawo pierwokupu, zamrożenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Uchwała ta stanowić będzie akt prawa miejscowego.

4. Opracowanie projektu gminnego programu rewitalizacji, przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu oraz jego uzgodnienie i zaopiniowanie (w tym opinia Komitetu Rewitalizacji, o ile został na tym etapie powołany). Zakres opiniowania i uzgadniania gminnego programu rewitalizacji będzie zbieżny z zakresem, któremu podlega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Zależnie od charakterystyki obszaru zdegradowanego zapewniony zostanie również udział zarządców terenów powojсковych, pokolejowych, poportowych, innych przemysłowych. Uzgodnienie i zaopiniowanie następować będzie z następującymi podmiotami:
 1. starosta powiatu,
 2. marszałek województwa – opiniowanie w zakresie zgodności GPR z ponadlokalnymi aktami planistycznymi,
 3. wojewoda – uzgodnienie w zakresie ponadlokalnych inwestycji celu publicznego,
 4. wojewódzki konserwator zabytków,
 5. organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 6. dyrektor urzędu morskiego,
 7. organy nadzoru górniczego i administracji geologicznej,
 8. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
 9. minister właściwy ds. zdrowia (w przypadku obszarów uzdrowiskowych),
 10. regionalny dyrektor ochrony środowiska oraz wojewódzki inspektor ochrony środowiska,
 11. organy Państwowej Straży Pożarnej,
 12. wojewódzki inspektor sanitarny,
 13. gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna,
 14. gestorzy sieci infrastrukturalnych, przedstawiciele Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości znajdujących się na obszarze zdegradowanym,
 15. Komitet Rewitalizacji (jeśli został na tym etapie powołany),
 16. w zależności od potrzeb wynikających ze specyfiki obszaru zdegradowanego – inne podmioty.

Instytucje uzgodnienia i zaopiniowania projektu GPR funkcjonować będą na zasadach analogicznych do opiniowania i uzgadniania projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie. Na etapie prac nad ustawą rozstrzygnięty zostanie charakter konsultacji z poszczególnymi podmiotami (uzgodnienie lub zaopiniowanie).

5. Przewiduje się indywidualne kwalifikowanie GPR do ewentualnego przeprowadzania dla nich strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 46 pkt 2 i 3 lub art. 47 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W przypadku decyzji o konieczności sporządzenia dla GPR strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzanie tej oceny oraz związane z tą procedurą opiniowanie oraz uzgadnianie z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, a także z innymi wymaganymi organami, o których mowa w art. 57 i 58 ww. ustawy, odbywać się będzie na zasadach określonych w tej ustawie.
6. Przedstawienie GPR radzie gminy celem uchwalenia – wraz z wykazem nieuwzględnionych uwag. Rada gminy uchwalając GPR podejmuje jednocześnie uchwałę w sprawie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, na zasadach analogicznych do określonych w art. 12 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
7. Po uchwaleniu GPR podlegać będzie kontroli nadzorczej wojewody – na zasadach ogólnych, określonych w *ustawie o samorządzie gminnym*.

W ramach realizacji gminnego programu rewitalizacji gmina obligatoryjnie prowadzić będzie ewaluację działań i efektów programu, w wyniku czego zidentyfikowana może być potrzeba jego aktualizacji.

GPR a planowanie przestrzenne w gminie

Gminny program rewitalizacji, jako strategia kompleksowej interwencji w obszarach zdegradowanych, obejmować będzie również zagadnienia dotyczące układu funkcjonalno-przestrzennego i sposobu zagospodarowania nieruchomości wchodzących w jego skład. Z uwagi na to niezbędne są przepisy zapewniające spójność prowadzonych działań z ogólną polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a realizowaną przy pomocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obecnym stanie prawnym w studium wyznacza się „obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji” (art. 10 ust. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zaś w planach miejscowych można określić „granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej” oraz „granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji” (art. 15 ust. 3 pkt 2 i 3 ww. ustawy). Niezbędne będzie wprowadzenie jako elementu studium „obszaru zdegradowanego” w rozumieniu projektowanej ustawy, przy czym w praktyce planistycznej wielu gmin pojawia się wyznaczanie w studium obszarów, które odpowiadają cechom obszaru zdegradowanego w rozumieniu projektowanej ustawy.

W przypadku, gdy treści zawarte w GPR są zgodne ze studium oraz planami miejscowymi, gmina nie musi dokonywać żadnych czynności, nie dochodzi bowiem do rozbieżności pomiędzy dokumentami.

W innych przypadkach (gdy treści GPR są niezgodne ze studium) wystąpi konieczność aktualizacji studium, w celu jego dostosowania do brzmienia GPR. Procedura zmiany studium co do zasady będzie rozpoczynana po uchwaleniu GPR, jednak przepisy ustawy nie zabronią jej rozpoczęcia również na wcześniejszym etapie – pod warunkiem, że uchwalona zmiana studium będzie zgodna z uchwalonym GPR.

Dopiero zmiana studium (jeżeli jest wymagana) umożliwi uchwalenie bądź zmianę planu miejscowego (w tym miejscowego planu rewitalizacji) na obszarze rewitalizacji. Ustawa umożliwi jednoczesne procedowanie zmiany studium oraz planu miejscowego – jednak uchwalenie planu nie będzie możliwe przed uchwaleniem studium.

Tak skonstruowany system zapewni wzajemną zgodność wszystkich dokumentów planistycznych z dokumentami opracowywanymi na podstawie projektowanej ustawy. Czasowa niespójność tych dokumentów będzie dopuszczalna jedynie na etapie, na którym nie obowiązują plany miejscowe – niespójność ta nie będzie miała wówczas żadnych materialnych skutków.

Gromadzenie danych na potrzeby GPR

Na etapie przygotowania diagnozy, wchodzącej w skład GPR, gminy zostaną wyposażone w narzędzia pozwalające na uzyskiwanie od administracji publicznej zagregowanych danych niezbędnych do przygotowania i realizacji programów, z zakresu demografii, rynku pracy, polityki społecznej, bezpieczeństwa, działalności gospodarczej, aktywności społecznej i innych (zamknięty katalog możliwych do pozyskania w tym trybie danych zostanie określony na etapie ustawy). Przepisy w tym zakresie nie naruszą regulacji ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, zwłaszcza w zakresie danych wrażliwych. Będą również respektowały zasady ogólne tej ustawy, w tym zasadę adekwatności zbieranych danych osobowych oraz zasadę niezbędności przetwarzania tych danych.

Należy wskazać, że wiele z danych niezbędnych do sporządzenia diagnozy na potrzeby GPR, jest już w obecnym stanie prawnym gromadzona i przetwarzana – zmiana dotyczyć będzie głównie obowiązku współdziałania organów administracji publicznej z gminą w celu dokonania kompleksowej diagnozy zjawisk kryzysowych. Przykładowo, w zakresie pomocy społecznej gmina, powiat i samorząd województwa przygotowują ocenę zasobów pomocy społecznej w oparciu o analizę lokalnej sytuacji społecznej i demograficznej (art. 16a ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 18 marca 2011 r. o zmianie ustawy o pomocy społecznej oraz ustawy o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych – Dz. U. z 2011 r. Nr 81 poz. 440). Zasoby, o których mowa powyżej, obejmują w szczególności infrastrukturę, kadre, organizacje

pozarządowe i nakłady finansowe na zadania pomocy społecznej bez względu na podmiot je finansujący i realizujący. Ocena tych zasobów obejmuje osoby i rodziny korzystające z pomocy społecznej, rodzaje ich problemów oraz ich rozkład ilościowy.

Ustawa zawierać będzie również prawną podstawę do udostępnienia gminie informacji podatkowych zorientowanych obszarowo (na poziomie dzielnicy, zespołu urbanistycznego, kwartału ulic). Rozwiązanie to nie naruszy przepisów o tajemnicy skarbowej (Dział VII *Ordynacji podatkowej*). Tajemnica skarbową chroni obecnie dane indywidualne zawarte w deklaracjach oraz innych dokumentach składanych przez podatników. W zakresie, w jakim żądane dane dotyczą informacji zbiorczych, stanowią one informację publiczną (wyrok WSA w Warszawie II SA/Wa 414/10). Gmina uzyska prawo do nieodpłatnego żądania od organów podatkowych informacji odpowiednio przetworzonych lub w formie możliwym do opracowania w ujęciu terytorialnym.

Podmiotem gromadzącym, przetwarzającym oraz udostępniającym (publikującym) dane będzie wójt (burmistrz, prezydent miasta) lub podmiot wyłoniony w celu opracowania gminnego programu rewitalizacji zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych. Koszty opracowania i udostępnienia danych poniosą organy wnioskujące o ich udostępnienie – odpowiednie zastosowanie znajdą w tym zakresie przepisy o informacji publicznej przetworzonej.

Przepisy przejściowe w zakresie GPR

Obecnie obowiązujące lokalne programy rewitalizacji, których treść jest dostosowana do wymagań gminnego programu rewitalizacji, będą mogły być wykorzystane w procesie rewitalizacji opartym o przepisy projektowanej ustawy, pod warunkiem dostosowania zakresu ich treści do wymogów ustawy. Ustawa pozwoli w określonym okresie przejściowym na przekształcenie lokalnych programów rewitalizacji w załączniki do GPR w uproszczonej procedurze.

Alternatywnie gmina będzie mogła w okresie przejściowym (do 2020 lub 2022 roku) realizować obowiązujący lokalny program rewitalizacji, nie korzystając z projektowanych rozwiązań prawnych.

g) Specjalna Strefa Rewitalizacji

Gmina przystępować będzie do realizacji ustaleń zawartych w GPR zgodnie z zawartym w nim ramowym harmonogramem, wprowadzając fakultatywnie dla obszarów rewitalizacji Specjalną Strefę Rewitalizacji, w której możliwe będzie skorzystanie ze szczególnych instrumentów prawnych.

Specjalna Strefa Rewitalizacji wprowadzana będzie w drodze uchwały, będącej aktem prawa miejscowego. Uchwała w każdym przypadku obowiązywać będzie czasowo, na okres do 10 lat. Przedmiot uchwały w sprawie SSR oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rozłączny, w związku z czym uchwały te mogą obowiązywać

jednocześnie, jako dwa osobne narzędzia realizacji GPR. Nie przewidziano w związku z tym choćby uzupełniania planu miejscowego o ustalenia uchwały w sprawie SSR.

Rozwiązania wprowadzane uchwałą o Specjalnej Strefie Rewitalizacji stanowią w wymiarze normatywnym realizację zapisów zawartych w gminnym programie rewitalizacji – z uwagi na to nie będzie ona podlegała uzgodnieniom i opiniowaniu, które nastąpiło na etapie GPR.

W przypadku, gdy gmina decyduje się realizować działania rewitalizacyjne na odrębnych obszarach rewitalizacji, możliwe będzie funkcjonowanie dla nich odrębnych uchwał o SSR.

Regulacje prawne obowiązujące w Specjalnej Strefie Rewitalizacji

Uchwałą w sprawie Specjalnej Strefy Rewitalizacji umożliwi gminom czasowe wprowadzenie specjalnych rozwiązań prawnych, umożliwiających sprawną realizację GPR i osiągnięcie jego zakładanych celów. Co do zasady, wszystkie z proponowanych poniżej rozwiązań mają charakter fakultatywny – do gminy należy decyzja o ich zastosowaniu i określenie szczegółowych warunków stosowania.

Opisane poniżej rozwiązania będą mogły znaleźć zastosowanie **jedynie na obszarze rewitalizacji**, w przypadku czasowego objęcia tego obszaru uchwałą w przedmiocie Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Polityka mieszkaniowa

Działania z zakresu mieszkalnictwa podejmowane na obszarze zdegradowanym prowadzone będą z poszanowaniem zasady inkluzji społecznej. Celem tych działań będzie poprawa jakości tkanki mieszkaniowej, przy zachowaniu prawa obecnych mieszkańców do zamieszkiwania w tym samym miejscu bądź - w przypadku daleko idącej przebudowy budynków – do zamieszkiwania w możliwie porównywalnych warunkach lokalowych. Na wstępie należy zaznaczyć, że w mocy pozostaną dotychczasowe narzędzia umożliwiające gminom realizację polityki mieszkaniowej, takie jak choćby mechanizm budowania gminnego zasobu nieruchomości, określony w art. 22 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Przewiduje się następujące, specjalne narzędzia:

- 1) Ustanowienie jako celu publicznego na terenie SSR działań zmierzających do rozwoju społecznego budownictwa czynszowego (opisane we wcześniejszej części założeń) – umożliwienie pozyskiwania nieruchomości na ten cel w drodze wyłączenia, także w zakresie nabycia prawa współwłasności nieruchomości.
- 2) Uchwałą w sprawie SSR będzie podstawą do wypowiedzenia bądź modyfikacji postanowień umów najmu lokali komunalnych, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia w budynkach remontów, przebudów lub innych robót budowlanych. Po zakończeniu prac gmina zapewni najemcom możliwość powrotu do tego samego lokalu, a jeżeli jest to niemożliwe (np. z uwagi na jego przebudowę

bądź podział) lub niepożądane przez lokatora – do innego, porównywalnego lokalu na obszarze gminy. Na czas niezbędny do realizacji inwestycji, gmina zapewni najemcom lokale zamienne oraz pomoc przy przeprowadzce. W przypadku, gdy najemca nie wyrazi zgody na zaproponowany lokal zamienny, wojewoda na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), kierując się potrzebą zapewnienia sprawnej i terminowej realizacji działań rewitalizacyjnych, wykonywanych w interesie publicznym, wyda decyzję administracyjną orzekającą obowiązek opróżnienia lokalu, będącą podstawą do przeprowadzenia egzekucji administracyjnej. Należy przy tym zaznaczyć, że tryb ten stosowany będzie wyłącznie do opróżnienia lokalu przy jednoczesnym obowiązku zapewnieniu lokalu zamiennego na czas prowadzonych działań inwestycyjnych.

- 3) Gmina będzie uprawniona do czasowego zamrożenia wysokości czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym poddanych działaniom rewitalizacyjnym.

Proces inwestycyjno-budowlany i gospodarka nieruchomościami

- 1) Gmina uzyska możliwość rozszerzenia na swoją rzecz prawa pierwokupu nieruchomości na obszarach zdegradowanych na wszystkie nieruchomości – na czas realizacji działań przewidzianych w gminnym programie rewitalizacji w odniesieniu do danej nieruchomości (regulacja ta będzie mogła zostać wprowadzona już w uchwale wyznaczającej obszar zdegradowany).
- 2) Gmina będzie mogła rozstrzygnąć w uchwale w sprawie SSR, że na obszarze nią objętym nie będzie wydawana decyzja o warunkach zabudowy. Postępowania w toku ulegną bezterminowemu zawieszeniu, a po uchwaleniu aktów planistycznych zostaną umorzone jako bezprzedmiotowe.
- 3) W przypadku, gdy nieruchomość znajdująca się na terenie SSR stanowi przedmiot współwłasności gminnej, zaś pozostali współwłaściciele nie zamierzają uczestniczyć w działaniach przewidzianych w uchwale w sprawie SSR, gmina uzyska możliwość wykonania prac przewidzianych w uchwale w drodze wykonania zastępczego, z obciążeniem hipotecznym właścicieli (ewentualnie: z nałożeniem na właścicieli obowiązku zwrotu wzrostu wartości nieruchomości przy jej sprzedaży).
- 4) Wprowadzone zostaną specjalne zasady postępowania w przypadku nieruchomości „porzuconych”, których właściciele nie wykonują swoich uprawnień oraz nie jest możliwe ustalenie ich danych. Gmina będzie miała możliwość dokonania wywłaszczenia takiej nieruchomości bez obowiązku składania równowartości odszkodowania do depozytu sądowego na okres 10 lat. W przypadku ujawnienia osoby uprawnionej do uzyskania odszkodowania, gmina obciążona będzie obowiązkiem jego wypłacenia w terminie wskazanym w ustawie.

- 5) Zasadą stanie się, w przypadku roszczeń dotyczących praw rzeczowych do nieruchomości położonych w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, ograniczenie formy świadczenia do zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej lub zaoferowania nieruchomości zamiennej.
- 6) Postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym prowadzone będą na zasadach analogicznych do postępowań wywłaszczeniowych (art. 8 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*).

Instrumenty ekonomiczne i społeczne

- 1) Gmina uzyska prawo udzielania dotacji na wykonanie prac remontowych lub modernizacyjnych na rzecz właścicieli nieruchomości innych niż podmioty wykonujące działalność gospodarczą (zwłaszcza wspólnot mieszkaniowych), jeżeli prace te zostały przewidziane w GPR jako część działań rewitalizacyjnych – w szczególności w zakresie remontów elewacji, części wspólnych budynków i infrastruktury technicznej, także termomodernizacji, prac konserwatorskich i restauratorskich.
- 2) Nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa będą mogły być sprzedawane na cele realizacji przedsięwzięć zgodnych z GPR (w tym na cele inne niż określone w art. 6 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*) z udzieleniem bonifikaty od ceny sprzedaży – poszerzony zostanie w tym zakresie katalog art. 68 ust. 1 *ww. ustawy*.
- 3) Opłata adiacencka za przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości oraz za realizację urządzeń infrastruktury technicznej, będzie mogła być ustalona przez gminę na poziomie do 75% wzrostu wartości nieruchomości – w przypadku, gdy założony model finansowania procesu rewitalizacji (zawarty w GPR) będzie przewidywał takie rozwiązanie.
- 4) Ożywieniu zdegradowanych obszarów miast służyć będzie udostępnianie na preferencyjnych warunkach podmiotom ekonomii społecznej (w tym na potrzeby funkcjonowania centrów integracji społecznej, centrów usług społecznych) lub grupom nieformalnym budynków lub pomieszczeń, które utraciły swoją pierwotną funkcję np. poprzemysłowych lub budynków nieużywanych, a znajdujących się np. w dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego.
- 5) W *ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* wprowadzona zostanie zmiana, zgodnie z którą rada gminy będzie mogła w uchwale, o której mowa w art. 5 ust. 1 *ww. ustawy*, ustanowić dodatkową, odrębną stawkę podatku od nieruchomości dla gruntów (nieruchomości niezabudowanych) położonych na obszarze rewitalizacji, przewidzianych do zabudowy (w planie miejscowym, w tym

miejscowym planie rewitalizacji). Dodatkowa stawka będzie mogła obowiązywać w przypadku nie zrealizowania zabudowy zgodnej z przewidzianą w planie miejscowym w terminie 4 lat od dnia wejścia w życie tego planu. Za dzień realizacji zabudowy uznany zostanie dzień, od którego możliwe jest przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami *ustawy – Prawo budowlane*.

h) Plan miejscowy dla obszaru zdegradowanego

(miejscowy plan rewitalizacji - MPR)

Jak wspomniano wcześniej, proces rewitalizacji, w części dotyczącej działań typowo planistycznych bądź inwestycyjnych (zmiana struktury funkcjonalnej obszaru, realizacja inwestycji budowlanych, urządzenie przestrzeni publicznych) powiązany będzie z systemem planowania przestrzennego, oferując możliwość przyjęcia szczególnej postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poszerzonego o ustalenia realizacyjne.

Podstawą realizacji na obszarze najbardziej zdegradowanym przekształceń urbanistycznych oraz prac inwestycyjno-budowlanych przewidzianych w GPR będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o specjalnej, kwalifikowanej formie (miejscowy plan rewitalizacji). **Ustawa określi zamknięty katalog odmienności cechujących ten plan, zaś w pozostałym zakresie będą do niego stosowane przepisy dotyczące „zwykłego” planu miejscowego.** Ustawa nie wprowadzi obowiązku uchwalania jednego MPR dla całego obszaru rewitalizacji – tak jak w przypadku planów miejscowych będzie istniała możliwość przyjmowania kilku uchwał dla poszczególnych fragmentów obszaru.

Miejscowy plan rewitalizacji będzie zatem kwalifikowaną postacią planu miejscowego, poszerzoną o ustalenia o charakterze realizacyjnym. Jednocześnie zachowa podstawowe cechy właściwe dla planu miejscowego, pozostając aktem prawa miejscowego regulującym w sposób wyłączny kwestie związane ze sposobem zagospodarowania, w tym zabudowy, terenu. Nie będzie możliwe jednoczesne obowiązywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu rewitalizacji, zaś akty te będą mogły wzajemnie się uchylać. Miejscowy plan rewitalizacji, jak każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będzie objęty obowiązkiem przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Specjalne regulacje cechujące miejscowy plan rewitalizacji to:

1. możliwość nadania mu nieciągłego charakteru – w odróżnieniu od „zwykłego” planu miejscowego (obejmującego zwarty obszar złożony z działek ewidencyjnych posiadających wspólne granice), miejscowy plan rewitalizacji będzie mógł objąć jedynie wybrane nieruchomości na danym obszarze, wyłączając z zakresu regulacji te nieruchomości, odnośnie których nie są wymagane kompleksowe przekształcenia;

2. możliwość operowania różną skalą rozwiązań w części graficznej (1:50-1:1000);
3. możliwość zawarcia dodatkowych treści, takich jak koncepcje urbanistyczne, rysunki widoku elewacji, szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, ustalenia o charakterze realizacyjnym, takie jak wskazanie niezbędnego zakresu zmian lub modernizacji w tym zakresie prowadzenia robót budowlanych lub szczegółowego sposobu wykorzystania wybranych nieruchomości;
4. w przypadku, gdy do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych niezbędne będzie dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości (o czym przesądzi GPR), w ramach procedury planistycznej zostanie również opracowany i zatwierdzony plan scalenia i podziału;
5. możliwość przypisania do nieruchomości szczegółowych warunków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym – poprzez zobowiązanie inwestora do realizacji infrastruktury technicznej lub społecznej, ewentualnie zobowiązanie do przekazania puli lokali mieszkalnych w zrealizowanej inwestycji na rzecz gminnego zasobu mieszkaniowego. Zobowiązanie to – określone w planie miejscowym – będzie przedmiotem podpisywanej z gminą umowy urbanistycznej⁸. W umowie tej inwestor zobowiąże się do realizacji wraz z inwestycją główną, inwestycji do niej przypisanych, co będzie warunkowało możliwość uzyskania pozwolenia na budowę⁹ (starosta w ramach postępowania o udzielenie tego pozwolenia będzie badał czy zakres wniosku obejmuje wszystkie elementy inwestycji określone w umowie). Jedynie wykonanie całości prac inwestycyjnych, w tym przekazanie gminie lokali do gminnego zasobu mieszkaniowego, umożliwi uzyskanie od organu nadzoru budowlanego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Spory wynikające z realizacji umowy podlegać będą kognicji sądów cywilnych. W przypadku realizacji inwestycji na podstawie umowy urbanistycznej na inwestora nie nakłada się opłaty adiacenckiej oraz opłaty planistycznej (zaś opłaty pobrane podlegają zwrotowi);
6. w odpowiedzi na zidentyfikowane problemy w obszarze funkcjonalno-przestrzennym, gmina uzyska narzędzia do kształtowania struktury wykonywanych na obszarze rewitalizacji form działalności gospodarczej, w celu poprawy dostępności podstawowych usług na obszarze zdegradowanym. Umożliwi to zachowanie równowagi pomiędzy poszczególnymi rodzajami usług oferowanych mieszkańcom, co przyczyni się do

⁸ Instytucja umowy zawieranej przez inwestora z gminą, której przedmiotem jest partycypacja finansowa lub realizacja inwestycji dodatkowych wobec inwestycji zasadniczej, obecna jest w większości krajów Europy zachodniej. Jej wprowadzenie postulowane jest powszechnie, m. in. w projekcie Kodeksu urbanistyczno-budowlanego (jako Urbanistyczny Projekt Realizacyjny), a także w publikacji „Prawna regulacja procesu inwestycyjno-budowlanego. Uwarunkowania, bariery, perspektywy” pod red. Z. Niewiadomskiego, LexisNexis Warszawa 2009, str. 366.

⁹ Lub innego rozstrzygnięcia / milczącej zgody, warunkujących rozpoczęcie robót budowlanych.

ożywienia obszaru zdegradowanego. Stworzy również ramy dla rozwoju działalności ożywiającej obszar i pozwalającej na zachowanie dostępności podstawowych usług. Podobne rozwiązania, dotyczące ograniczenia działalności handlowej bądź usługowej, znajdują się w *ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (dla uchwały o parku kulturowym). Zakres normatywny możliwy do przyjęcia w planie dotyczyć będzie ograniczeń dla wielko- i średniopowierzchniowych obiektów handlowych oraz konieczności zabezpieczenia dostępności do podstawowych usług.

Na etapie prac nad projektem ustawy przesądzone zostanie, w którym z aktów prawnych (ustawie o rewitalizacji bądź ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) uregulowany zostanie miejscowy plan rewitalizacji.

i) Akty wykonawcze

Uregulowania wymagać będzie wymagany zakres miejscowego planu rewitalizacji – nastąpi to w drodze rozporządzenia wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego wprowadzonego ustawą o rewitalizacji, na wzór *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

4. Powołanie nowych organów lub instytucji

Przedmiotowe założenia nie zakładają konieczności powołania nowego organu lub instytucji. W przypadku realizacji przez gminę procesu rewitalizacji na podstawie projektowanej ustawy, obligatoryjne będzie powołanie Komitetu Rewitalizacji.

5. Pozostałe informacje

Projekt założeń został zamieszczony na stronach internetowych Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” z dniem skierowania do uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych.

Projekt założeń został przedstawiony do zaopiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 9 stycznia 2015 r. Na posiedzeniu w dniu 28 stycznia 2015 r. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt.

Do projektu nie wpłynęły zgłoszenia zainteresowania pracami w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2005 r. Nr 169 poz. 1414 z późn. zm.).

Projektowane regulacje są zgodne z przepisami prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie będzie podlegał notyfikacji, zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Ustawa wejdzie w życie w terminie 14 od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Proponowany termin wejścia w życie jest wystarczający wobec faktu nie wywoływania przez regulację bezpośrednich skutków – skorzystanie z narzędzi ustawy uzależnione jest od przyjęcia przez gminę uchwał określających obszar zdegradowany i wprowadzających na nim specjalne rozwiązania.