

RAPORT ZE SZKOLENIA:

WYKORZYSTANIE NARZĘDZI WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O REWITALIZACJI przeprowadzonego w dniach 13 i 14 maja 2021 r.

Spis treści

I	Podsumowanie wiedzy teoretycznej przekazanej uczestnikom.	2
II	Podsumowanie oraz wnioski z prac poszczególnych grup warsztatowych.	4
1.	Dobre praktyki	7
2.	Wnioski	8
3.	Wskazówki dla gmin	9

I Podsumowanie wiedzy teoretycznej przekazanej uczestnikom.

W części teoretycznej szkolenia, we wprowadzeniu, uczestnicy zostali zapoznani z podstawowymi informacjami na temat genezy rewitalizacji w Polsce, źródeł i kontekstu tych działań w polityce wobec miast Unii Europejskiej oraz jej powiązaniach z ewolucją europejskiej myśli na temat miast.

Następnie w toku szkolenia słuchacze uzyskali sprofilowany pod kątem przygotowania do wykorzystania instrumentów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (dalej: ustawa) usystematyzowany zestaw informacji na temat kolejnych działań, niezbędnych do zainicjowania procesu rewitalizacji według przepisów ustawy – od etapu diagnostyki i analizy, przez ustalenie obszaru rewitalizacji (dalej: OR), podjęcie prac nad gminnym programem rewitalizacji (dalej: GPR), strukturę programu i wymagania wobec jego poszczególnych części, do powiązania i wpływu programu na politykę przestrzenną gminy i podstawowe kwestie związane monitorowaniem rezultatów osiągniętych podczas wdrażania ustaleń GPR. Uczestnikom szkolenia zarekomendowano wykorzystanie wiedzy i praktycznych wskazówek zawartych w poradniku: *Gminny Program Rewitalizacji. Praktyczny poradnik dla mieszkańców i władz lokalnych*. Zagadnienie opracowania i struktury GPR w kontekście zastosowania instrumentów ustawy zobrazowano na przykładzie praktycznym, zestawiając gminne programy rewitalizacji dwóch miast (Ruda Śląska i Gdańsk), z których jedno przewidziało wykorzystanie instrumentów ustawy o rewitalizacji dla osiągnięcia celów programu (Ruda Śląska).

Zagadnienia związane z delimitacją obszaru zdegradowanego i wyznaczeniem obszaru rewitalizacji omówiono szczegółowo naświetlając możliwości, które przewidziano w ustawie w art.11 ust.5 – poprzez ustanowienie na rzecz gminy prawa pierwokupu lub ustanowienie całkowitego albo częściowego zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy (o której mowa w art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Scharakteryzowano powiązania pomiędzy różnymi czynnikami, które implikują użyteczność tych narzędzi prawnych, w tym ujęto: strukturę własności nieruchomości w proponowanym OR, pokrycie planami miejscowymi gminy i proponowanego OR, prognozowane zmiany w sytuacji społeczno-gospodarczej gminy oraz sytuację przychodowo-rozchodową budżetu gminy. Uczestnikom szkolenia zarekomendowano wykorzystanie wiedzy i wniosków zawartych w dwóch poradnikach: *Monitorowanie procesów rozwoju na poziomie wewnątrzmiastowym*, oraz *Delimitacja krok po kroku*.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Szkolenie *Wykorzystanie narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji w ramach projektu Śląskie Programy Rewitalizacji - szkolenia współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.*

Podczas części teoretycznej szkolenia szczegółowo omówiono funkcję i zadania Komitetu Rewitalizacji, jego znaczenie dla uspołecznienia procesu rewitalizacji, jak również zasady oraz formę ustalania składu i powoływania tego ciała opiniodawczo-doradczego, zapoznając uczestników z regulacjami art.7 oraz art. 5, 17 i 22 ustawy, jak również art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Scharakteryzowano wpływ Komitetu Rewitalizacji na proces rewitalizacji oraz pożądaną formę współpracy Komitetu Rewitalizacji z interesariuszami rewitalizacji. Uczestnikom szkolenia zarekomendowano wykorzystanie wiedzy i wniosków zawartych w raporcie pt. *Komitet Rewitalizacji w praktyce*.

Uczestnicy szkolenia zostali zapoznani z przeznaczeniem, funkcją oraz zasadami korzystania z kluczowych instrumentów ustawy: specjalnej strefy rewitalizacji (dalej: SSR) oraz miejscowego planu rewitalizacji (dalej: MPR).

Przekazana wiedza teoretyczna na temat SSR obejmowała wnioski z analiz poprzedzających wdrożenie SSR w Bytomiu i Wałbrzychu, ale przede wszystkim rozwiązania prawne zawarte w rozdziale 5. Ustawy, w tym następujące zagadnienia: funkcję tego instrumentu w procesie rewitalizacji, procedurę i warunki ustanowienia strefy, oraz cele, które można dzięki niej osiągnąć. Uczestnicy zostali zapoznani z wszystkimi narzędziami prawnymi SSR, ujętymi w artykułach od nr 27 do nr 36 ustawy - omówiono ich konstrukcję i powiązania z innymi przepisami, jak również pole zastosowania w realizacji różnych celów GPR. Zwrócono uwagę uczestników szkolenia na fakt, że choć SSR jest w większości instrumentem dedykowanym przedsięwzięciom rewitalizacyjnym dotyczącym (szeroko pojętego) mieszkalnictwa, to narzędzia prawne przewidziane w art. 36 ustawy dają możliwość regulacji rynku pracy w OR i stymulowania aktywności ekonomicznej pracobiorców i przedsiębiorców w OR, i jest to jedyny tego typu instrument ustawy. Dlatego SSR może znaleźć zastosowanie nie tylko w usprawnieniu realizacji rewitalizacyjnych projektów wpływających na rozwój społecznego budownictwa czynszowego. Oprócz tego, w części teoretycznej poświęconej SSR szczegółowo naświetlono różnice pomiędzy fakultatywnym ustanowieniem prawa pierwokupu na etapie ustalenia OR a pierwokupem w pakiecie narzędzi prawnych, do których gmina uzyskuje dostęp w trybie ustanowienia SSR. Wiedzę teoretyczną nt. SSR zobrazowano na 3 przykładach uchwał w sprawie ustanowienia takiej strefy, oraz powiązano z wprowadzeniem do MPR i planowania miejscowego w zakresie, który umożliwił uczestnikom szkolenia poznanie warunków, które prawne narzędzia SSR ustalają dla społecznego budownictwa czynszowego wykonywanego na obszarze tej strefy, jeśli ma być realizowane jako inwestycja celu publicznego (scharakteryzowano to pojęcie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Uczestnicy szkolenia otrzymali podstawowe informacje na temat planowania miejscowego, co pozwoliło przedstawić specyfikę MPR na tle innych, typowych planów miejscowych.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Szkolenie *Wykorzystanie narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji w ramach projektu Śląskie Programy Rewitalizacji* - szkolenia współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

Scharakteryzowano uwarunkowania proceduralne przystąpienia do opracowania MPR, ujęte w art. 15 ust.1 ustawy, zwracając przy tym uwagę uczestników szkolenia, na fakt, że choć MPR jest instrumentem przypisanym do *meritum* ustawy o rewitalizacji, to uregulowania zakresu, trybu i narzędzi prawnych MPR znajdują się w innym akcie prawa – ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczegółowo omówiono funkcję i zakres ustaleń MPR, zdefiniowanych w art. od 37 g). ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w porównaniu do typowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, akcentując poza przestrzenne ustalenia, które gmina może wprowadzić do takiego planu (o których mowa w art. 37g ust. 2 pkt 4), a poprzez to wpływać nie tylko na ofertę branżową i sposób prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obowiązywania MPR. Zapoznano uczestników z przepisem, który ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia takich regulacji w MPR wiąże z prawem do żądania od gminy odszkodowania. Scharakteryzowano również pole do zastosowania instrumentu prawnego - umowy urbanistycznej, jej formę i warunki. Uczestnicy szkolenia uzyskali teoretyczną wiedzę na temat podstawowych cech odmiennego sposobu opracowania MPR, w tym: szczegółowej skali części graficznej, konieczności wizualizacji jego ustaleń i sporządzenia koncepcji urbanistycznej. Wiedzę teoretyczną zilustrowano na przykładzie, wykorzystując fragment projektu rysunku MPR.

II Podsumowanie oraz wnioski z prac poszczególnych grup warsztatowych.

Część praktyczna szkolenia obejmowała zajęcia w formie warsztatów, z czego jeden wymagał od uczestników udziału w kolektywnym studium przypadku (*case-study*), dwa polegały na indywidualnym rozwiązywaniu zadań – *kazusów*, a dwa na pracy zespołowej, w 3-4 podgrupach (dobrych losowo), której celem było nabranie praktyki poprzez wypracowanie odpowiedzi na postawione pytania – zadania, z wykorzystaniem: wiedzy teoretycznej przekazanej w pierwszym dniu szkolenia, danych lub konkretnych uwarunkowań objaśnionych w materiale szkoleniowym i informacji w zasobie źródłowym do każdego warsztatu (w którym uczestnikom udostępniono również raporty i analizy, rekomendowane do wykorzystania, a których lista znajduje się na końcu tego raportu).

Zakres i treść prezentacji, które przedstawiali uczestnicy szkolenia, w podsumowaniu kolejnych 5 warsztatów, oprócz relacji z pracy i zreferowania jej wyników, obejmowała następujące wnioski:



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Szkolenie *Wykorzystanie narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji w ramach projektu Śląskie Programy Rewitalizacji - szkolenia współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.*

- W prezentacjach po zakończeniu pierwszego warsztatu, uczestnicy szkolenia zauważali, że dokumentacja fotograficzna wdrażania projektów rewitalizacyjnych powinna lepiej odzwierciedlać skoncentrowanie instrumentów ustawy rewitalizacji na wywołaniu zmiany społecznej i rozwoju społecznym. Gminy nie zawsze potrafią o to zadbać, pokazują opustoszałe choć atrakcyjne wizualnie i zmodernizowane przestrzenie publiczne. Dzielili się również refleksją, że podejście do rewitalizacji w gminach ewoluuje, coraz częściej skuteczność rewitalizacji poddawana jest w wątpliwość ale silnie motywujące jest wsparcie finansowe funduszami unijnymi. Oprócz tego trafnie rozpoznali ułomności uchwały delimitacyjnej spowodowane utożsamieniem obszarów – zdegradowanego i rewitalizacji, jednak nie zawsze dostrzegali niekonsekwencje terminologiczne i karkołomności opisu granic obszaru (w tekście uchwały). Podkreślali jednak, słusznie, że ustalenie granic obszaru rewitalizacji (tzw. uchwałą delimitacyjną), często traktowane przez gminy jako etap przygotowawczy, a nawet element procedury przygotowania projektu GPR, okazuje się kluczowy dla pełnego wykorzystania możliwości, które gmina zyskuje, gdy decyduje się na zastosowanie SSR.
- Drugi warsztat, w formie kolektywnego studium przypadku m. Kalisza, uzmysłowił uczestnikom praktyczną stronę wdrożenia przepisów i prawidłowości (np. synchronizacji uchwały budżetowej i terminarza udzielania dotacji w ramach SSR), które poznali w części teoretycznej. Bliższe poznanie praktyki gminy Kalisz wywołało refleksję, czy kompleksowe zastosowanie narzędzi ustawy jest w ogóle wykonalne w gminie, w której nie ma kilkusobowego biura ds. rewitalizacji, oraz czy instrumenty rewitalizacji nadają się do zastosowania w małych gminach, miejsko-wiejskich lub wiejskich. Uczestnicy zastanawiali się nad relacją pomiędzy kosztami, jakie trzeba ponieść w związku z ustanowieniem SSR i opracowaniem projektu MPR, a przyszłymi (trudnymi do prognozowania) korzyściami.
- Referenci relacjonujący pracę swoich grup roboczych nad zadaniami 3 warsztatu, byli zgodni, że cele projektu „adrenalina” dobrze odpowiadają na potrzeby zdiagnozowane w tym podobszarze OR m. Bierunia. Trafnie sugerowali, że skoro deficyty infrastruktury społecznej w tym obszarze zdiagnozowano w drodze badań społecznych za pomocą ankiety, to w podobny sposób należy ocenić czy zmiany, które nastąpiły w tym podobszarze OR, odpowiadają potrzebom mieszkańców osiedla. Grupy różniły się w podejściu do użyteczności MPR w tej konkretnej sytuacji (oś. Homera w Bieruniu), ponieważ przeważało skupienie na MPR jako narzędziu planowania zabudowy i zagospodarowania terenu (a jest to obszar nie tylko

zagospodarowany ale również pokryty w 100% planem miejscowym) – co pokazuje, że promowanie tego instrumentu ustawy o rewitalizacji powinno wyraźnie uwypuklać prawne narzędzia związane tym specyficznym planem (umowa urbanistyczna, regulacja branżowa i organizacyjna usług i handlu itd.) Uczestnicy sygnalizowali, że te zajęcia warsztatowe były pierwszą (albo jedną z pierwszych) okazji do pracy na realnych opracowaniach – uchwała delimitacyjna, GPR, Ocena, a przez to, do nauczenia się poruszania po dokumentach związanych z procesem rewitalizacji inicjowanym w oparciu o ustawę o rewitalizacji.

- Uczestnicy szkolenia podczas czwartego warsztatu podzieleni byli również na 3 grupy robocze. Propozycje modyfikacji listy narzędzi komunikacji społecznej, prezentowane w podsumowaniu warsztatu, dotyczyły przede wszystkim lepszego dopasowania do cech gminy i OR, przedstawionych w założeniach zadania (jedna z grup bardzo wnikliwie przestudiowała założenia i jako jedyna wychwyciła, że gmina Testowo działa wbrew warunkom ustawy ograniczającym gabaryty OR). Uczestnicy w większym stopniu kierowali się kryteriami zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami niż postawionym zadaniem - potrzebą synchronizacji działań uspołeczniających z instrumentami ustawy o rewitalizacji. Prezentacje pokazały, że wybór właściwych dla procesu wdrażania instrumentów ustawy o rewitalizacji instrumentów komunikacji społecznej, poza Komitetem Rewitalizacji którego powołanie jest obowiązkowe, to trudne zadanie, ponieważ konieczna jest synchronizacja działania w kierunku różnych grup, a informacje nt. SSR i MPR są ważne nie tylko dla interesariuszy rewitalizacji. W ocenie uczestników, przydatne okazały się materiały źródłowe, szczególnie rekomendacje zawarte na str.17-18 *Metodyki przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia*.
- Relacjonując wyniki swojej pracy podczas piątego warsztatu, uczestnicy szkolenia podkreślali, że Komitet Rewitalizacji ma być forum dyskusyjnym i opiniodawczo-doradczym wójta, burmistrza albo prezydenta, dlatego skład Komitetu, który powołano w Kuźni Raciborskiej oceniali zdecydowanie jako odbiegający od wytycznych ustawy nt. funkcji tego ciała, stąd wszyscy referenci proponowali wprowadzenie zmian w uchwale rady gminy oraz zarządzeniu burmistrza i regulaminie pracy Komitetu, w taki sposób aby pracownicy samorządowi albo osoby zatrudnione w jednostkach organizacyjnych gminy nie stanowiły większości składu tego gremium. Przy tym ocenili, że zwiększenie składu nie jest konieczne, a przy tym sygnalizowali, że utworzenie Komitetu w ich gminie może napotykać na trudności, ponieważ poziom aktywności

społecznej jest dość niski i trudno będzie znaleźć osoby zmotywowane do pracy społecznej.

1. Dobre praktyki

- Wykorzystanie kluczowych instrumentów ustawy o rewitalizacji – SSR i MPR daje gminie dostęp do szerokiego wachlarza użytecznych narzędzi prawnych, przy czym przykłady dobrej praktyki miasta Kalisza pokazują, że istotnym czynnikiem powodzenia jest zapewnienie synchronizacji decyzji i ich konsekwentności – od uchwały delimitacyjnej, przez programowanie działań w GPR, do ustanowienia SSR i podjęcia prac nad MPR. Praktyka Kalisza dobrze ilustruje główny obszar zastosowanie SSR – ułatwienie gminie działań dotyczących szeroko pojętego mieszkalnictwa, od prac remontowo-modernizacyjnych i renowacyjno-konserwatorskich w zabytkowych budynkach mieszkalnych, do wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (co poprzedza regulacja stanu prawnego, przejmowanie nieruchomości lub zastosowanie prawa pierwokupu), zarówno przez gminę jak i sektor prywatny – przy zastosowaniu w przyszłości umowy urbanistycznej, co będzie możliwe ponieważ gmina skoordynowała ustanowienie SSR z opracowaniem i uchwaleniem MPR.
- Przykład Bierunia pokazuje, że dokonanie w GPR rozstrzygnięć w zakresie zastosowanie instrumentów ustawy o rewitalizacji (SSR lub MPR), poprzedzić trzeba gruntowną analizą, wzorowaną na doświadczeniach Bytomia lub Wałbrzycha, aby podejmowane decyzje były właściwe - adekwatne do uwarunkowań OR i celów programu, a przez to następnie konsekwentnie wdrażane, po uchwaleniu programu. Odnosi się to również do wskazania, czy konieczne jest jednak uchwalenie MPR w sytuacji, gdy OR jest pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co wynika z faktu, że specyficzne cechy zakresu ustaleń takiego planu wychodzą poza typowy zbiór ustaleń zwykłego planu miejscowego, co może mieć istotne znaczenie dla szybszego osiągnięcia celów GPR w sferze gospodarczej i społecznej.
- Jeżeli zastosowanie SSR uwzględni wdrożenie w gminie instrumentu dotacyjnego, warto wykorzystać doświadczenia i dobrą praktykę regulacji odnośnie do zasad udzielania i rozliczania pomocy finansowej, tak aby przyjęty regulamin precyzyjnie określał termin naboru wniosków, wymagał wykazania się wkładem własnym,



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



wykluczał łączenie dotacji z innymi środkami publicznymi i nie zawierał wzorów dokumentów zawierających niewłaściwe oświadczenia czy pouczenia.

- Praktyka działań promujących rezultaty działań rewitalizacyjnych pokazuje, że niezbędne jest staranne i przemyślane wykonywanie dokumentacji fotograficznej lub audiowizualnej, aby tworzone w ten sposób materiały odzwierciedlały nie tylko zmiany w standardzie przestrzeni lub miejsc ale ukazywały znaczenie przeprowadzonych projektów rewitalizacyjnych dla poprawy jakości życia i relacji społeczno-gospodarczych w obszarze rewitalizacji.
- Choć ustawa o rewitalizacji pozostawia gminom dużo swobody w wyznaczaniu składu i zasad działania Komitetu Rewitalizacji, to przykład Kuźni Raciborskiej pokazuje, że wobec opiniodawczo-doradczej funkcji tego ciała, określonego w ustawie jako forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy, jego aktywne i efektywne działanie wymaga reprezentatywnego grona przedstawicieli różnych środowisk o liczebności, która odzwierciedla zasadę uspołeczniania działań rewitalizacyjnych wyrażoną w art. 3 ust. 2 i 5 ustawy.

2. Wnioski

- Choć instrumenty ustawy rewitalizacji stwarzają więcej możliwości dla sprawnej realizacji tych celów procesu realizacji, które są wytyczane w wielu programach rewitalizacji, to mniejsze gminy, szczególnie miejsko-wiejskie i wiejskie ostrożnie podchodzą do programowania rewitalizacji z ich wykorzystaniem, obawiając się, że ich wdrożenie będzie wiązało się z dużym obciążeniem organizacyjnym i finansowym dla gminy, oraz ryzykiem popełnienia błędów, co w sumie przeważa nad spodziewanymi korzyściami z ich wprowadzenia. Podobne refleksje zgłaszali również uczestnicy z większych gmin miejskich, sygnalizując w części seminaryjnej szkolenia potrzebę dalszych szkoleń w tym zakresie, zarówno dla pracowników urzędów, w tym kadry kierowniczej, jak i dla wójtów, burmistrzów i prezydentów.
- Ponieważ od wejścia w życie ustawy o rewitalizacji minęło już ponad 5 lat, a liczba wdrożeń kluczowych instrumentów jest wciąż niewielka, trudność sprawia przekonujące wskazanie tych uwarunkowań obszaru rewitalizacji i potrzeb rewitalizacyjnych, które należy uwzględnić, jako kryteria decydujące o ustanowieniu SSR i opracowaniu MPR. Dlatego promocja wykorzystania instrumentów ustawy o rewitalizacji, w tym inicjowania procesów rewitalizacji w oparciu o GPR, jest bardzo



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



potrzebna – zarówno poprzez dalsze szkolenia jak i wizyty studialne w gminach, które wypracowały i wdrożyły konkretne rozwiązania na tym polu.

- Komitet Rewitalizacji, choć jest obowiązkowym elementem procesu uspołeczniania działań rewitalizacyjnych, bywa traktowany przez interesariuszy dość instrumentalnie, co uczestnicy szkolenia sygnalizowali zarówno w podsumowaniu warsztatu poświęconego temu zagadnieniu, jak i podczas dyskusji w części seminaryjnej. Dlatego warto rozważyć, aby wnioski z raportu *Komitetu Rewitalizacji w praktyce* (s.68 i 69), uwzględnić w poszukiwaniu nowych form szkoleniowego wsparcia dla gmin. Wobec efektów części warsztatowej szkolenia można uznać, że gminy potrzebują utworzenia forum wymiany wiedzy i informacji, w tym pomiędzy poszczególnymi Komitetami Rewitalizacji, dla wypracowanych lepszych zasad i mechanizmów działania tego instrumentu ustawy o rewitalizacji.
- Podczas części seminaryjnej uczestnicy przedstawili następujące wnioski i sugestie:
 - Użyteczny byłby podział szkoleń, na dwie grupy adresatów: dla początkujących w rewitalizacji, oraz dla zaawansowanych (z doświadczeniem, czy pewną praktyką).
 - Zakres tematyczny szkoleń powinien być węższy, żeby było więcej czasu na poszczególne zagadnienia, dyskusję i ćwiczenia.
 - Uczestnicy uważają, że warto szkolenia nt. rewitalizacji również sprofilować ze względu na dwa typy gmin (miejskie oraz pozostałe).
 - W oczekiwaniu na Regionalną Politykę Rewitalizacyjną, rozważane jest przejście z LPR na GPR, przy czym kluczowe jest dla gmin utrzymanie wsparcia finansowego dla programów rewitalizacji poprzez RPO;
 - Brakuje w województwie praktycznego przykładu wdrożenia działań związanych z opracowaniem MPR, dlatego Bielsko-Biała bierze pod uwagę podjęcie takich prac (równoległe z przejściem na GPR) przy ewentualnym merytorycznym wsparciu ze strony Urzędu Marszałkowskiego i po nawiązaniu współpracy z Urzędem Miasta Kalisza.

3. Wskazówki dla gmin

- Badania i analizy służące delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, powinny uwzględniać zagadnienia niezbędne dla określenia, czy w konkretnych warunkach danej gminy użyteczne będzie zastosowanie instrumentów ustawy przewidzianych jako fakultatywne: ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Szkolenie *Wykorzystanie narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji w ramach projektu Śląskie Programy Rewitalizacji - szkolenia współfinansowane jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.*

na obszarze rewitalizacji lub ustalenie całkowitego lub częściowego zakazu ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze rewitalizacji (jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Do ww. zagadnień należą, między innymi: pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, sytuacja i tendencje na rynku nieruchomości gminy, ruch budowlany i przygotowanie inwestycji, przychody gminy z tytułu PCC.

- Przygotowanie do zainicjowania procesu rewitalizacji na podstawie ustawy o rewitalizacji warto poprzedzić kwerendą źródłową – zapoznać się z kompletem dokumentów i opracowaniami sporządzonymi w podobnej gminie, od uchwały delimitacyjnej i raportu z diagnozy, przez GPR do innych narzędzi ustawy.
- Uchwała delimitacyjna powinna formułować rozstrzygnięcia dotyczące granic obszaru zdegradowanego jako zawierającego obszar rewitalizacji, będący jego częścią. Należy unikać określania obszaru rewitalizacji jako tożsamego z obszarem zdegradowanym, nawet gdy spełnia on warunek określony w art. 10 ust.2 ustawy.
- Przygotowanie GPR powinno obejmować analizę korzyści i nakładów związanych z ewentualnym wykorzystaniem kluczowych fakultatywnych instrumentów ustawy - SSR i MPR, w tym np. oszacowania kosztów obsługi wykonywania prawa pierwokupu oraz poszerzonego zakresu prac planistycznych związanych z opracowaniem MPR.
- Z uwagi na funkcję przypisaną w ustawie Komitetowi Rewitalizacji, zaleca się możliwie wczesne powołanie tego ciała opiniodawczo-doradczego, przy równoczesnym starannym ustaleniu optymalnych zasad regulujących jego skład i zasady działania. Uchwała organu stanowiącego gminy, o której mowa w art. 7 ust. 3, powinna umożliwiać powołanemu na jej podstawie Komitetowi wypełnianie roli forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy, a sposób obsługi organizacyjnej zapewnianej Komitetowi przez organ wykonawczy gminy - jawność prac tego ciała (co najmniej poprzez systematyczne publikowanie protokołów z posiedzeń Komitetu).
- Należy pamiętać, że uchwała o ustanowieniu SSR, jeśli rozstrzyga również o wdrożeniu instrumentu dotacyjnego, zgodnie z art. 90 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym podlega przedłożeniu regionalnej izbie obrachunkowej w ciągu 7 dni od dnia jej podjęcia, a sprawne wykorzystanie instrumentu dotacyjnego do stymulowania zmian w OR wymaga synchronizacji uchwały budżetowej i terminu przyznawania dotacji w danym roku budżetowym.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



- W uchwale dot. ustanowienia SSR nie należy powielać zapisów wynikających z ustawy o rewitalizacji, szczególnie zapisów na temat ustanowienia prawa pierwokupu i przeznaczenia udzielanych dotacji (ujęte w art. 35 ustawy).
- Ustalenie w GPR sposobu realizacji tego programu w zakresie planowania przestrzennego powinno nastąpić w oparciu o analizę celów programu na tle wyników okresowej oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR, odpowiednio do ustaleń tego programu powinna uwzględniać zagadnienia związane z ewentualnym wykorzystaniem instrumentów ustawy – SSR i MPR, np. liczbę i wartość przyznanych dotacji czy liczbę i rodzaj nieruchomości nabytych w drodze pierwokupu.
- Zaleca się wykorzystywanie w pracach związanych z przygotowaniem do wykorzystania instrumentów ustawy o rewitalizacji następujących poradników i raportów, wykorzystanych podczas szkolenia, jako materiały źródłowe:
 - *Analiza optymalnego wykorzystania w Wałbrzychu narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji*, 2019, Efficon;
 - *Delimitacja krok po kroku. Metoda wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na potrzeby Gminnych Programów Rewitalizacji*, 2016, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa;
 - *Gminny Program Rewitalizacji. Praktyczny poradnik dla mieszkańców i władz lokalnych*, 2018, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju;
 - *Komitety Rewitalizacji w praktyce. Raport z analizy funkcjonowania Komitetów Rewitalizacji w miastach biorących udział w konkursie dotacji „Modelowa Rewitalizacja Miast” oraz realizujących projekty pilotażowe w rewitalizacji*, 2019, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju;
 - *Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia*, 2018, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju;
 - *Monitorowanie procesów rozwoju na poziomie wewnątrzmijskim*, 2020, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej;
 - *Specjalna Strefa Rewitalizacji w praktyce. Raport z badania narzędzi ustawowych w zakresie rewitalizacji w Polsce*, 2019, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju;