

## RAPORT ZE SZKOLENIA:

### WYKORZYSTANIE NARZĘDZI WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O REWITALIZACJI przeprowadzonego w dniach 24 i 25 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 .....	9
3.	Wskazówki dla gmin .....	10

## I Podsumowanie wiedzy teoretycznej przekazanej uczestnikom.

We wprowadzeniu do części teoretycznej szkolenia, 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 wewnątrzmijskim*, 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 lit. j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Scharakteryzowano wpływ Komitetu Rewitalizacji na proces rewitalizacji oraz pożądany poziom 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 inwestycje 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



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 pięciu warsztatów. Ponieważ, podobnie jak podczas poprzedniego szkolenia, znaczna część uczestników zgłosiła, że bierze udział w zajęciach korzystając ze sprzętu komputerowego bez kamer i mikrofonów, zdecydowano, że wszystkie warsztaty pierwotnie przewidziane jako praca w grupach zadaniowych, poprowadzone będą techniką pracy indywidualnej. Stąd cztery warsztaty polegały na indywidualnym rozwiązywaniu zadań – kasusów, a jeden (warsztat nr 2) wymagał od uczestników udziału w kolektywnym studium przypadku (*case-study*).

Podczas warsztatów uczestnicy szkolenia pracowali nad postawionymi zadaniami, których celem było rozwiązanie postawionych problemów 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



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.*

do wykorzystania, a których lista znajduje się na końcu tego raportu). Dla ułatwienia pracy indywidualnej i skrócenia czasu, potrzebnego do zapoznania się z materiałami źródłowymi zalecanymi do wykorzystania przy rozwiązywaniu przypadków podczas warsztatów 3. i 4. uczestnicy otrzymali do nich wykazy użytecznych treści, numerami stron itd. (odpowiednio do każdego z tych warsztatów i danego materiału źródłowego).

Zakres i treść prezentacji, które przedstawiali uczestnicy szkolenia, w podsumowaniu kolejnych 5 warsztatów, oprócz relacji z przebiegu pracy i zreferowania jej wyników, obejmowała refleksje w kontekście sytuacji konkretnej gminy oraz następujące wnioski:

- Referując rezultaty wykonania zadań pierwszego warsztatu, uczestnicy dzielili się doświadczeniami i refleksjami na temat definiowania rewitalizacji wobec oczekiwań, które mieszkańcy gminy wiążą z tym procesem. Oprócz tego dość sceptycznie odnosili się do tezy zawartej w cytacie (zadanie 1.), jakoby degradacja mogła być zjawiskiem pozytywnym, choć w dyskusji przyznawali, że opinie interesariuszy o rezultatach procesu rewitalizacji nie zawsze są pozytywne - może dlatego, że gminy nie zwracają wystarczającej uwagi na to, w jaki sposób przedstawiają zmiany, zachodzące po realizacji projektów. Zadanie 2., które polegało na analizie przykładowej uchwały delimitacyjnej i rozpoznaniu jej uchybień, wymagało od uczestników szkolenia zastosowania wiedzy teoretycznej w celu zdiagnozowania popełnionych w niej błędów, z czym poradzili sobie bez większych trudności i nie pominęli problematycznego uznania całego obszaru zdegradowanego za obszar rewitalizacji. Wnioski z zadania dotyczące definiowania rewitalizacji i sposobu opisywania tego procesu ze względu na jego cechy było okazją do krótkiej dyskusji, w jaki sposób tłumaczyć możliwości związane z rewitalizacją oraz informować o rezultatach wdrażania programu, aby promować rozumienie rewitalizacji jako procesu kompleksowego. Ten problem poruszano również przy wnioskach z ostatniego zadania, a według uczestników podstawowym mankamentem fotografii, które analizowano, są: kontrast, pomiędzy jakością podwórza i stanem technicznym otaczającej go zabudowy mieszkalnej, oraz pustka - brak ludzi – użytkowników uporządkowanych i zmodernizowanych przestrzeni wspólnych. Na tym tle, podobnie jak podczas poprzednich 3 szkoleń, powrócił temat lepszego „pokazywania rewitalizacji i jej efektów”, bardziej przemyślanej i lepiej przygotowanej promocji tego, co udało się dotąd osiągnąć oraz edukacji nt. rewitalizacji.
- Podczas drugiego warsztatu, poprowadzonego w formie kolektywnego studium przypadku (kazu) m. Kalisz, uczestnicy szkolenia zapoznali się z praktycznymi aspektami wdrażania wszystkich rodzajów instrumentów ustawy o rewitalizacji.



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



Studium przypadku obejmowało, krok po kroku, kluczowe elementy procesu – od uchwały delimitacyjnej i zarysowania przystępnego i komunikatywnego sposobu przedstawienia wyników diagnostyki, przez przesłanki do zastosowania prawa pierwokupu, sposób opracowania GPR przewidującego ustanowienie SSR i opracowanie trzech MPR, uchwałę o ustanowieniu SSR wraz z regulaminem przyznawania dotacji na remonty i prace renowacyjne, do omówienia prac nad MPR – pokazały uczestnikom realia stosowania przepisów nt. instrumentów i uzmysłowiły znaczenie dobrego przygotowania gminy do sukcesywnego i konsekwentnego wykorzystania wszystkich możliwości, które oferuje ustawa o rewitalizacji.

- Trzeci warsztat poświęcony był nabraniu praktyki w ocenie kluczowych uwarunkowań, które powinny być brane pod uwagę przy sięganiu po instrumenty ustawy - pierwokup, SSR i plany miejscowe. Uczestnicy poszukiwali odpowiedzi na 4 pytania, w oparciu o realną sytuację miasta Bierunia i jego GPR. Zapoznali się z projektem Adrenalina, sytuacją oś. Homera – podobszarem obszaru rewitalizacji, w którym realizowany został ten projekt. Oceniali zastosowanie prawa pierwokupu i plany ustanowienia SSR wobec treści zawartych w diagnozie, służącej delimitacji OZ i OR oraz w raporcie „Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR m. Bierunia”. Projekt „Adrenalina” oceniono jako odpowiadający na zdiagnozowane potrzeby podobszaru, ciekawy i atrakcyjny nie tylko dla mieszkańców OR, proponując ewentualną weryfikację tej oceny poprzez badanie ankietowe. Dość sceptycznie odniesiono się do zasadności użycia instrumentu pierwokupu na etapie delimitacji OR, dyskutując o jego użyteczności na oś. Homera, skoro – jak się później okazało, gmina dokonała zakupu tylko jednej nieruchomości – mieszkania, które przeznaczyła na lokal socjalny. Uczestnicy nie byli przekonani, czy również plan ustanowienia SSR był celowy i przemyślany. Wobec problemu przedstawienia ewentualnych korzyści z opracowania MPR przedstawiali różne poglądy i argumentacje, choć przy tym zauważali, że fakt pokrycia całego terenu podobszaru planem zagospodarowania nie powinien przesądzać o rezygnacji z tego instrumentu. Uczestnicy nie ustalili, czy mieszkańcy osiedla mogliby odczuć bezpośrednie korzyści z utworzenia SSR, zakładając, że skoro miasto Bieruń w końcu nie zdecydowało się na utworzenie strefy najprawdopodobniej nie wniosłaby ona istotnej zmiany. Dlatego ponownie zwrócono uwagę, że SSR służy nie tylko usprawnieniu realizacji projektów mających na celu rozwój społecznego budownictwa czynszowego ale również aktywizacji ekonomicznej mieszkańców obszaru rewitalizacji.



- Podczas czwartego warsztatu uczestnicy szkolenia samodzielnie przygotowali ocenę listy narzędzi komunikacji społecznej przykładowej gminy wdrażającej GPR, oraz proponowali zmiany i uzupełnienia, związane z planami ustanowienia SSR i MPR w takiej gminie. Relacjonując wyniki swojej pracy, nie tylko podkreślali kluczowe znaczenie dobrej komunikacji z interesariuszami, ale dzielili się swoimi doświadczeniami i dorobkiem w tym zakresie (Rydułtowy, Łazy). Uspołecznienie procesu wdrażania instrumentów ustawy o rewitalizacji uczestnicy trafnie lokalizowali jako „obowiązek gminy”, szczególnie, że – jak wynikało z relacjonowanych doświadczeń – nie wszystkie zmiany wywołane procesem rewitalizacji interesariusze oceniają jako pozytywne, korzystne dla gminy (tu pojawiły się kwestie takie jak: zmiany w organizacji układu drogowego, lokalizacja nowych usług i handlu poza centrum gminy itd.). Podobnie jak podczas poprzednich szkoleń, uczestnicy podkreślali, że trzeba poświęcić sporo czasu uwagi na odpowiednie dobranie form konsultacji społecznych, które muszą być dopasowane do potrzeb i ograniczeń różnych grup adresatów.
- Rezultaty pracy podczas piątego warsztatu pokazały, że uczestnicy szkolenia trafnie wiążą użyteczność i efektywność pracy Komitetu Rewitalizacji z tym, w jaki sposób rada gminy ustala zasady wyznaczania składu i organizacji pracy tego gremium. Prezentując swoje propozycje, jak usprawnić działanie Komitetu Rewitalizacji w Kuźni Raciborskiej, byli zgodni, że jakościowa zmiana może nastąpić wyłącznie wtedy, gdy dojdzie do zmiany uchwały Rady Miejskiej, a następnie w zarządzeniu burmistrza i regulaminie pracy Komitetu. Skład Komitetu powinien uwzględniać wszystkie grupy interesariuszy, o których mowa w ustawie. Bez tego, Komitet nie stanie się ciałem reprezentatywnym dla interesariuszy, nie będzie wypełniał funkcji forum dyskusyjnego i ciała opiniodawczo-doradczego (zgodnie wytycznymi art. 7 ustawy o rewitalizacji).

## 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 zastosowania SSR – ułatwienie gminie działań dotyczących szeroko pojętego mieszkalnictwa, od prac



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



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, 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

Rzeczpospolita  
PolskaUnia Europejska  
Fundusz Spójności



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 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:
  - Potrzebne jest lepsze przygotowanie gmin do przygotowania planu finansowania realizacji GPR, powiązanego z Wieloletnią Prognozą Finansową, szczególnie gdy potrzebne jest wariantowe ujęcie planu finansowania procesu rewitalizacji - wobec tego, że gmina planując realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych przy współfinansowaniu ze środków UE, nie powinna zakładać, że na pewno je uzyska.
  - W jaki sposób powinna postępować gmina, która chce przejść z LPR na GPR, jakie dane i informacje zawarte w takim programie może wykorzystać przy opracowaniu GPR.
  - Przed szkoleniami on-line, które przewidują zajęcia warsztatowe, dużym ułatwieniem byłoby uprzedzenie uczestników o potrzebie posiadania sprzętu komputerowego wyposażonego w kamerę i mikrofon.

### 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 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.



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



- Planując proces diagnostyczny, należy uwzględnić zarówno analizy oparte na danych ilościowych (które pozwalają określić wielkość i natężenie badanych zjawisk), jak i analizy jakościowe (które służą do określenia związków i zależności, wyjaśnienia przyczyn badanych zjawisk, uchwycenia specyfiki czy konkretyzacji potrzeb poszczególnych grup), w oparciu o badania społeczne np. za pomocą wywiadów indywidualnych lub grupowych. Przystępnym i uznanym źródłem wiedzy nt. badań jakościowych jest podręcznik „Badania jakościowe. Metody i zastosowania” aut. Iwona Olejnik, Mirosława Kaczmarek, Agnieszka Springer. Wyd. CeDeWu
- 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.

- 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.
- Decyzje nt. wyboru narzędzi planowania przestrzennego do osiągnięcia celów GPR, szczególnie wobec sytuacji, gdy OR jest pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego może ułatwić zapoznanie się z pracą Jakuba H. Szlachetko pt. *Miejscowy plan rewitalizacji a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Różnice w zakresie przedmiotowym upoważnienia ustawowego*, opublikowaną w nr 1(7)2017 czasopisma Metropolitan, a dostępną w domenie publicznej:  
<http://metropolitan.im.edu.pl/wpcontent/uploads/2017/10/Metropolitan-7-Jakub-H.-Szlachetko-40-59.pdf>
- 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.*



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.*