

Prace legislacyjne Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w zakresie rewitalizacji

Płock, 27 marca 2015 roku

Dokumenty, w których mają być regulowane kwestie rewitalizacji:

- Narodowy Plan Rewitalizacji
- Ustawa o rewitalizacji

Aktualnie dostępne dokumenty:

- Założenia do Narodowego Planu Rewitalizacji
- Założenia do ustawy o rewitalizacji

Założenia do Narodowego Planu Rewitalizacji

Narodowy Plan Rewitalizacji ma być dokumentem rządowym, który **stworzy przyjazne warunki dla prowadzenia rewitalizacji w Polsce**, np. Poprzez:

- projekty zmian w prawie,
- stworzenie spójnego systemu i określenie źródeł finansowania rewitalizacji,
- promowanie dobrych praktyk,
- dzielenie się wiedzą,
- wypracowanie wzorcowych dokumentów.

Skierowany on będzie przede wszystkim do samorządów, ale też do społeczności lokalnych, osób prywatnych, przedsiębiorców, organizacji samorządowych.

Założenia do Narodowego Planu Rewitalizacji

Wg założeń do Narodowego Planu Rewitalizacji rewitalizacja powinna być:

- **kompleksowa** poprzez zmiany w różnych sferach życia mieszkańców miasta – społecznej (np. edukacja, aktywizacja społeczna), kulturowej, gospodarczej (np. Promowanie samozatrudnienia, ułatwienia w zakładaniu działalności gospodarczej), przestrzennej (np. remonty, działania infrastrukturalne dla tworzenia przyjaznego, bezpiecznego otoczenia) czy środowiskowej,
- **zintegrowana** poprzez współpracę i uporządkowanie działań różnych podmiotów (aby np. techniczna poprawa warunków zamieszkania na obszarach kryzysowych zawsze szła w parze z działaniami społecznymi adresowanymi do mieszkańców),
- **prowadzona w ścisłej współpracy ze społecznością lokalną** (a także przez nią samą),
- **skoncentrowana terytorialnie**, co oznacza, że powinna odnosić się do konkretnego zdegradowanego obszaru, a nie punktowych działań.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

W ramach realizacji założeń NPR w zakresie określenia ram prawnych rewitalizacji zostały opracowane założenia ,a obecnie w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju trwają prace nad ustawą o rewitalizacji.

Cel 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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

stworzenie ogólnych ram formalno-prawnych prowadzenia procesów rewitalizacji, w tym dokumentów programowych (program rewitalizacji) i planistycznych

fakultatywny charakter korzystania z narzędzi wprowadzanych przez ustawę

zasady ogólne rewitalizacji – zintegrowane podejście, powiązanie: diagnoza – cele – działania, partycypacja społeczna – „z ludźmi i dla ludzi”

instrumenty wymuszające kompleksowy charakter programów rewitalizacji (odejście od traktowania LPR jako swego rodzaju „załącznika” do aplikacji o środki unijne)

katalog zachęt dla gmin oraz pozostałych interesariuszy

rozwiązania o charakterze specjalnym, obowiązujące czasowo (warunek wprowadzenia szczególnego reżimu prawnego)

Założenia do ustawy o 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 preferencji dla lokalnych przedsiębiorców),
- brak zachęt do włączenia się w proces rewitalizacji wszystkich interesariuszy.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Zadaniem ustawy jest również do likwidacja 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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Aspekty społeczne rewitalizacji będą tymi, które są **kluczowe i nadrzędne** dla wszystkich projektowanych rozwiązań.

W ustawie zastosowana będzie zasada wyznaczania obszarów zdegradowanych, na podstawie nasilenia problemów społecznych (a dodatkowo: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych).

Tereny niezamieszkałe (np. poprzemysłowe, 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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Finansowanie procesów rewitalizacji

Projektowana ustawa **nie będzie zawierać rozwiązań bezpośrednio 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**.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Zdefiniowanie rewitalizacji w ustawie

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 wieloletni, prowadzony we współpracy z lokalną społecznością i na jej rzecz.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

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.

Ponadto projekt zakłada **powołanie Komitetu Rewitalizacji 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 (GPR)**.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

GPR - „strategia” rewitalizacji uchwalana przez radę gminy

**WYZNACZENIE
OBSZARU
ZDEGRADOWANEGO**
i podstawa do
wydania aktów
prawa miejscowego
regulujących sposób
prowadzenia działań
w procesie
rewitalizacji

specjalne regulacje
umożliwią skuteczne
**GROMADZENIE
DANYCH**
niezbędnych do
sporządzenia GPR

możliwość
**TRANSFORMACJI
LPRów DO GPR,**
warunki:
kompleksowości i
zakres
przedmiotowy

spójność GPR z
polityką
przestrzenną gminy,
wyrażoną w studium
–procedura
sprawnego
dostosowania,
możliwość
jednoczesnej zmiany

Założenia do ustawy o rewitalizacji

SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI (SSR)

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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Regulacje prawne obowiązujące w SSR

Uchwała w sprawie Specjalnej Strefy Rewitalizacji umożliwi gminom czasowe wprowadzenie specjalnych rozwiązań prawnych, umożliwiających sprawną realizację GPR i osiągnięcie jego zakładanych celów.

Wszystkie z proponowanych rozwiązań mają **charakter fakultatywny** – do gminy należy decyzja o ich zastosowaniu i określenie szczegółowych warunków stosowania.

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

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR)

CZASOWE rozwiązanie wprowadzające szczególny reżim prawny na obszarze zdegradowanym

Na terenie SSR obowiązywać będą rozwiązania prawne wskazane przez gminę w uchwale

podstawa realizacji GPR w szerokim zakresie

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Przykładowe instrumenty SSR w zakresie polityki mieszkaniowej

- Działania z zakresu mieszkalnictwa podejmowane na obszarze zdegradowanym prowadzone będą z poszanowaniem zasady inkluzji społecznej. Istotą działań będzie poprawa jakości zabudowy, 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.
- Ustanowienie jako **celu publicznego - społecznego budownictwa czynszowego** - umożliwienie pozyskiwania nieruchomości na ten cel w drodze wywłaszczenia, także w zakresie nabycia prawa współwłasności nieruchomości.
- Gmina będzie uprawniona do **czasowego zamrożenia wysokości czynszu** w gminnym zasobie mieszkaniowym poddanym działaniom rewitalizacyjnym.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Przykładowe instrumenty SSR w zakresie procesu inwestycyjno-budowlanego i gospodarki nieruchomościami

- 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.
- 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** (lub z nałożeniem na właścicieli obowiązku zwrotu wzrostu wartości nieruchomości przy jej sprzedaży).
- Postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym prowadzone będą na zasadach analogicznych do **postępowań wywłaszczeniowych** (art. 8 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Przykładowe instrumenty SSR w zakresie instrumentów ekonomicznych i społecznych:

- Gmina uzyska prawo **udzielania dotacji** na wykonanie prac remontowych lub modernizacyjnych na rzecz właścicieli nieruchomości innych niż podmioty wykonujące działalność gospodarczą (zwłaszcza wspólnot mieszkaniowych),
- 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. przemysłowych lub budynków nieużywanych, a znajdujących się np. w dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego.
- rada gminy będzie mogła 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), która 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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

Plan miejscowy dla obszaru zdegradowanego - MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI (MPR)

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.**

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.

Założenia do ustawy o rewitalizacji

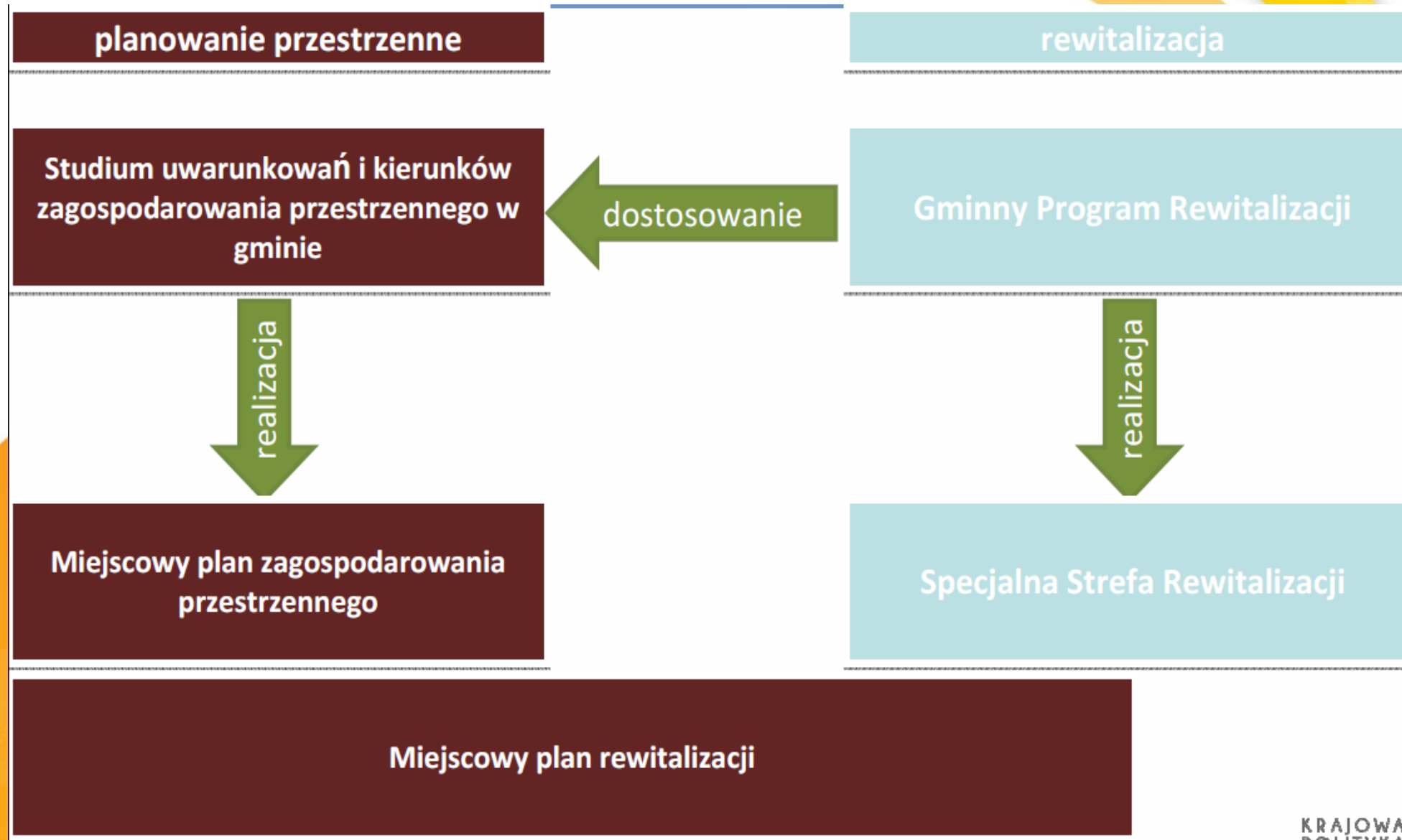
Miejscowy Plan Rewitalizacji (MPR)

SPECJALNA POSTAĆ PLANU MIEJSCOWEGO,
uzupełnionego o wskazania dotyczące realizacji procesu rewitalizacji,
umożliwiającego nałożenie na właścicieli nieruchomości dodatkowych obowiązków lub wprowadzenie zachęt

Warunki dla usprawnienia procedur (możliwość przystąpienia do sporządzania MPR jeszcze przed przyjęciem GPR)

podstawa działań inwestycyjno-budowlanych

Założenia do ustawy o rewitalizacji





Dziękuję za uwagę

arch. Dorota Chudowska-Rączka

Referat Rewitalizacji i Estetyzacji Miasta

Wydział Rozwoju i Polityki Gospodarczej Miasta
Urząd Miasta Płocka

tel. 24 367-17-94, pokój, C-313

email: rewitalizacja@plock.eu

W prezentacji wykorzystano materiały MIR ze strony internetowej