



Rewitalizacja po nowemu

Warszawa, 13 stycznia 2016r.

WAŻNE DOKUMENTY

- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego**
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju**
- Krajowa Polityka Miejska**
- Umowa Partnerstwa**
- Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2014-2020**
- Krajowe Programy Operacyjne**
- Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020**
- Ustawa z 9 października 2015r. o rewitalizacji**

UWARUNKOWANIA DLA REWITALIZACJI



- **powszechność problemu** [ok. 20% terenów miast jest zdegradowana]
- **wiele typów obszarów oraz różna skala i źródła problemów** [duża skala degradacji zabudowy mieszkaniowej, tereny śródmiejskie, przemysłowe, pokolejowe, wydobywcze i inne]
- **problemy gospodarcze i społeczne**, degradacja infrastruktury (mieszkaniowej i technicznej), środowiskowe, etc.
- **niekontrolowane rozlewanie się zabudowy** (eksuburbanizacja) i degradacja centrów miejskich,
- **depopulacja miast**, w tym centrów miejskich (suburbanizacja).

CO CZYNI MIASTA ATRAKCYJNYMI?

wysoka jakość
funkcjonowania



atrakcyjność osiedleńcza
i inwestycyjna miast

- dobrze rozwinięty system obsługi infrastrukturalnej
- wysokiej jakości zarządzanie
- dobrze rozwinięte instytucje otoczenia biznesu
- sposoby i formy zagospodarowania przestrzennego

efektywne wykorzystanie dostępnych zasobów ludzkich, kapitałowych
i naturalnych

produktywność firm i gospodarek

bogactwo miasta i regionu oraz zamożność i dobrobyt ich mieszkańców

CELE KRAJOWEJ POLITYKI MIEJSKIEJ

wzmocnienie zdolności miast i obszarów zurbanizowanych do kreowania zrównoważonego rozwoju i tworzenia miejsc pracy oraz poprawa jakości życia mieszkańców

MIASTO



KONKURENCYJNE

ZRÓWNOWAŻONE

SPRAWNE

SILNE

SPÓJNE

REWITALIZACJA - PROCES SZYTY NA MIARĘ

Rewitalizacja to proces wyprowadzanie 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 programów rewitalizacji.**



CZYM NIE JEST REWITALIZACJA?

- **pojedynczym** remontem, modernizacją, adaptacją,
- procesem, który **nie odnosi się do wielu płaszczyzn** funkcjonowania miasta,
- procesem nie uwzględniającym interesów szerokiego **gremium interesantów**,
- procesem, który **nie wyprowadza miasta** ze stanu kryzysowego,
- procesem, który prowadzi do zjawiska **gentryfikacji**,
- procesem nieopartym **na głębokiej diagnozie** potrzeb miasta i wyznaczającym cele i kierunki rozwoju miasta,
- procesem **nieskoordynowanym**.

USTAWA O REWITALIZACJI

Ustawa z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji:

- wprowadza kompleksowe ramy prawne dla prowadzenia procesów rewitalizacji;
- dokonuje regulacji prawnej zagadnień związanych z przygotowaniem i prowadzeniem skutecznej rewitalizacji,
- uznaje rewitalizację, jako zadanie własne gminy, fakultatywne,
- zwiększa skuteczność narzędzi planistycznych, z zakresu gospodarowania nieruchomościami, rozszerza zakres uznaniowości w stosunkach gminy z inwestorami;
- daje narzędzia zachęt do włączenia się w proces rewitalizacji wszystkich interesariuszy.



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Art. 9. 1. Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako **obszar zdegradowany** w przypadku występowania na nim ponadto ,co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych

Art. 10. 1. Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, **cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk**, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako **obszar rewitalizacji**.

Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic.



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Partycypacja społeczna

Art. 5. 1. Partycypacja społeczna obejmuje przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji w sposób **zapewniający aktywny udział interesariuszy**, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych oraz w pracach Komitetu Rewitalizacji, o którym mowa w art. 7.

Art. 6. 1. Konsultacje społeczne prowadzi wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

2. O rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz formach, w jakich będą prowadzone, powiadamia się nie później niż w terminie 7 dni przed dniem ich przeprowadzenia, w sposób zapewniający udział w nich możliwie szerokiego grona interesariuszy, co najmniej poprzez obwieszczenie, ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie oraz ogłoszenie na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej.

W ramach konsultacji społecznych należy dążyć do możliwie optymalnego stopnia spójności rozstrzygnięć w zakresie rewitalizacji z oczekiwaniami interesariuszy zaangażowanymi w ten proces.



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Partycypacja społeczna – generalna zasada

Partycypacja społeczna jest niezbędnym elementem działań rewitalizacyjnych, od etapu projektowania tych działań, przez ich realizację aż po ocenę przeprowadzonego procesu

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Partycypacja społeczna – co szczególnie?

Przygotowanie, prowadzenie i ocena rewitalizacji polegają w szczególności na:

- 1) **poznaniu potrzeb i oczekiwań** interesariuszy oraz dążeniu do spójności planowanych działań z tymi potrzebami i oczekiwaniami;
- 2) **prowadzeniu, skierowanych do interesariuszy, działań edukacyjnych i informacyjnych** o procesie rewitalizacji, w tym o istocie, celach, zasadach prowadzenia rewitalizacji, wynikających z ustawy, oraz o przebiegu tego procesu;
- 3) **inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu** między interesariuszami oraz ich integracji wokół rewitalizacji;
- 4) **zapewnieniu udziału interesariuszy w przygotowaniu dokumentów dotyczących rewitalizacji**, w szczególności gminnego programu rewitalizacji;
- 5) **wspieraniu inicjatyw** zmierzających do zwiększania udziału interesariuszy w **przygotowaniu i realizacji gminnego programu rewitalizacji**;
- 6) **zapewnieniu w czasie przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji możliwości wypowiedzenia się przez interesariuszy.**

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Partycypacja społeczna - formy

Art. 6. [...]

3. Formami konsultacji społecznych są:

- 1) zbieranie uwag w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych na stronie podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 2) spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjny, ankiety, wywiady, wykorzystanie grup przedstawicielskich lub zbieranie uwag ustnych.

4. Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem formy, o której mowa w ust. 3 pkt 1, oraz **co najmniej dwóch form**, o których mowa w ust. 3 pkt 2.



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Partycypacja społeczna - interesariusze



Interesariusze

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Partycypacja społeczna – Komitet Rewitalizacji

Art. 7. 1. Komitet Rewitalizacji stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni **funkcję opiniodawczo-doradczą wójta, burmistrza albo prezydenta miasta**. Dopuszcza się powołanie osobnych Komitetów Rewitalizacji dla wyznaczonych podobszarów rewitalizacji.

2. Zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji ustala się uwzględniając funkcję Komitetu, o której mowa w ust. 1, oraz zapewniając wyłanianie przez interesariuszy ich przedstawicieli.

[...]

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie po podjęciu przez radę gminy uchwały, o której mowa w ust. 3, powołuje, w drodze zarządzenia, Komitet Rewitalizacji.

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Gminny program rewitalizacji

Art. 14. 1. Gminny program rewitalizacji przyjmuje, w drodze uchwały, rada gminy.

2. Gminny program rewitalizacji jest sporządzany dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w drodze uchwały, o której mowa w art. 8.

3. W przypadku podziału obszaru rewitalizacji na podobszary, gminny program rewitalizacji jest opracowywany z podziałem na podobszary.





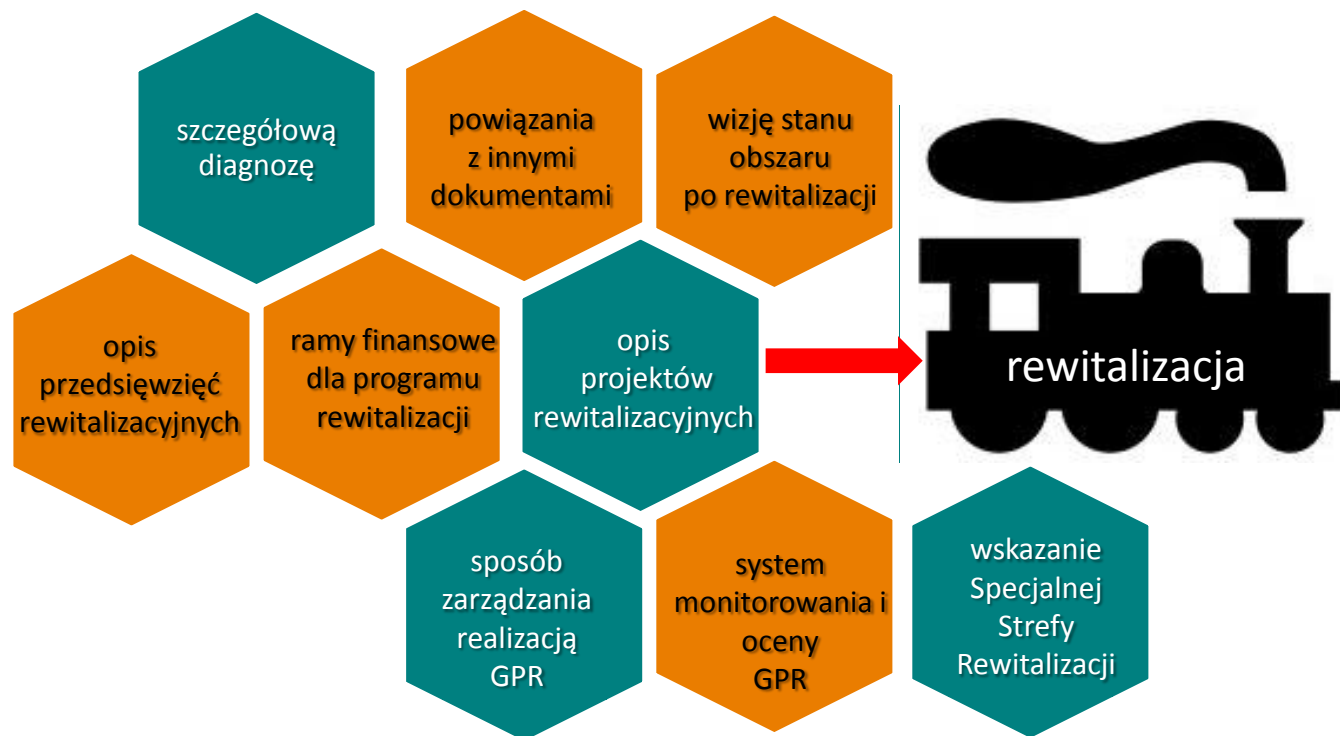
NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Gminny program rewitalizacji – cechy programu

- 1. Kompleksowość programu rewitalizacji** - program rewitalizacji złożony z wielu różnorodnych projektów **jest konstrukcją warunkującą osiągnięcie kompleksowości interwencji.**
- 2. Koncentracja programu rewitalizacji** - programy rewitalizacji **dotyczą terenów o istotnym znaczeniu dla rozwoju gminy**, obejmujących całość lub część zdiagnozowanego obszaru zdegradowanego.
- 3. Komplementarność projektów/przedsięwzięć** rewitalizacyjnych – wymóg konieczny dla wspierania projektów rewitalizacyjnych, to zapewnienie ich komplementarności w różnych wymiarach, głównie przestrzennym, problemowym, proceduralno-instytucjonalnym, międzyokresowym oraz źródeł finansowania.
- 4. Realizacja zasady partnerstwa i partycypacja** - partycypacja społeczna jest wpisana w proces rewitalizacji jako **fundament działań na każdym etapie procesu rewitalizacji.**

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Co w szczególności zawiera gminny program rewitalizacji (GPR)?



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Projekt i przedsięwzięcie rewitalizacyjne

Projekt rewitalizacyjny

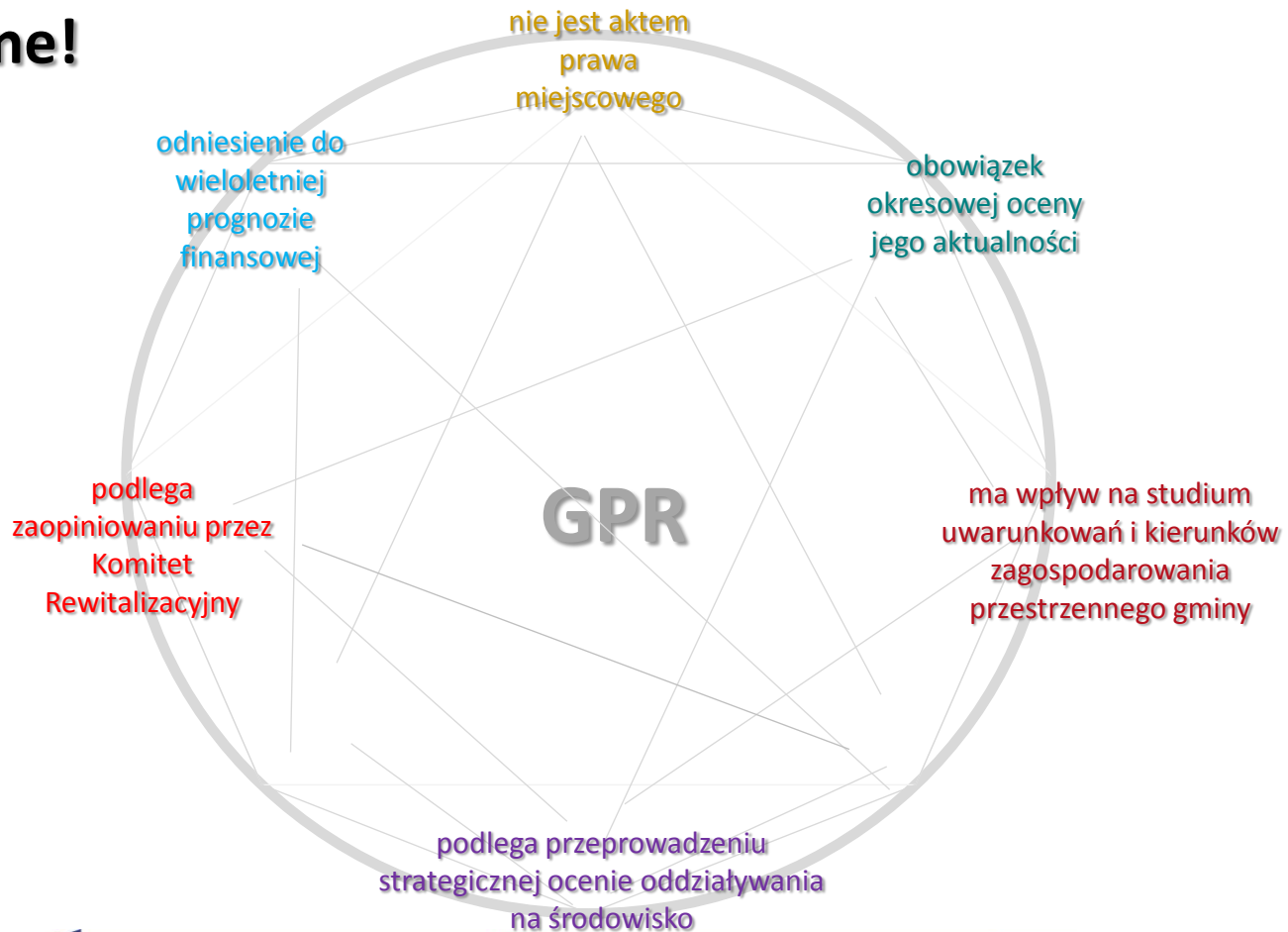
Projekt rewitalizacyjny **to projekt wynikający z programu rewitalizacji**, tj. zaplanowany w programie rewitalizacji i ukierunkowany na osiągnięcie jego celów lub logicznie powiązany z treścią i celami programu.

Przedsięwzięcie rewitalizacyjne

Przedsięwzięcie rewitalizacyjne **to grupa projektów i innych działań**, w szczególności o charakterze społecznym, gospodarczym, urbanistycznym, budowlanym, środowiskowym, konserwatorskim, edukacyjnym, naukowym, zdrowotnym lub kulturalnym etc.

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

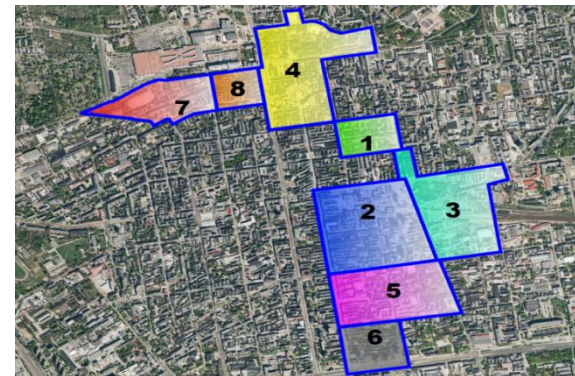
GPR – ważne!



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR)

Art. 25. 1. Na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustanowienia **na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji**, zwanej dalej „Strefą”.

2. Strefę ustanawia się w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5, **na okres nie dłuższy niż 10 lat, bez możliwości przedłużenia.**



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Szczególne rozwiązania prawne obowiązujące w SSR - przykłady

Art. 27. 1. Budowa lub przebudowa budynków służących **rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Strefy** oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 28. 1. Na obszarze Strefy **lokator jest obowiązany opróżnić, na czas wykonywania robót budowlanych**, lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli jest to niezbędne do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, polegających na remoncie, przebudowie albo budowie obiektu budowlanego.



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Szczególne rozwiązania prawne obowiązujące w SSR - przykłady

Art. 30. W uchwale, o której mowa w art. 25, rada gminy może ustanowić na obszarze **Strefy zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stopień pokrycia obszaru Strefy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do zmian w zagospodarowaniu Strefy niezgodnych z gminnym programem rewitalizacji albo utrudniających jego realizację.



NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

Szczególne rozwiązania prawne obowiązujące w SSR – przykłady

Art. 35. 1. W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

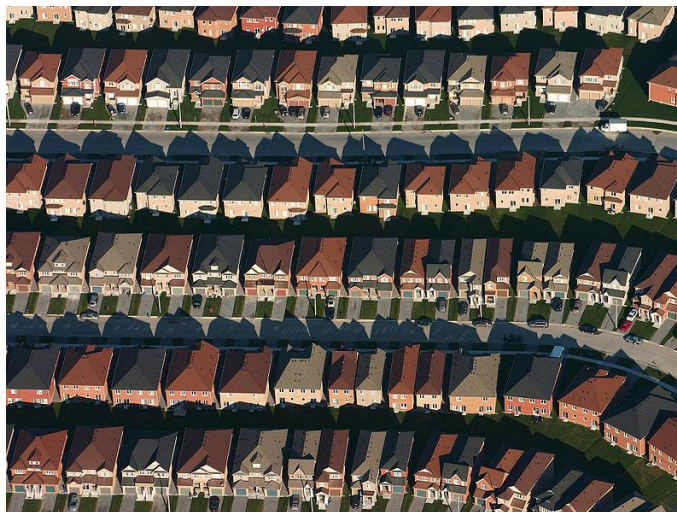
- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków

– jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5.

NARZĘDZIA, JAKIE WPROWADZA USTAWA

SSR a budownictwo mieszkaniowe

Ustawa uznaje za **cel publiczny** działania polegające na budowie lub przebudowie budynków społecznego budownictwa czynszowego, realizowanych w ramach gminnego programu rewitalizacji.



PRZEPISY ZMIENIAJĄCE

1. Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – m.in.:

- dostosowano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do zapisów gminnego programu rewitalizacji;
- wprowadzono pojęcie miejscowego planu rewitalizacji dla obszarów rewitalizowanych;

2. Zmiany w ustawie o działalności pożytku publicznego i wolontariacie –

- uznanie, że rewitalizacja stanowi działanie będące działalnością pożytku publicznego;

3. Zmiany w ustawie Prawo zamówień publicznych –

- rozszerzenie bezprzetargowego trybu udzielania zamówień publicznych na działania wynikające z gminnego programu rewitalizacji, które realizowane są na obszarze SSR;

PRZEPISY ZMIENIAJĄCE

4. Zmiany w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych –

- wprowadza narzędzie fiskalne znajdujące zastosowanie na obszarze SSR, polegające na zwiększeniu stawki podatku od nieruchomości, które mimo przeznaczenia w planie miejscowym pod zabudowę, nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od dnia wejścia w życie planu;

5. Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami –

- gminie przysługuje prawo jej pierwokupu nieruchomości położone na obszarze SSR,
- poboru opłaty adiacenckiej w stawce wyższej niż na podstawie przepisów ogólnych, tj. 75% wzrostu wartości nieruchomości,
- udzielania bonifikaty od sprzedaży nieruchomości na obszarze SSR;

6. Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy -

- wprowadzono podstawę do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów tego procesu.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

Art.52. Do dnia 31 grudnia 2023 r. dopuszcza się realizację przedsięwzięć wynikających z programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanej uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji. W takim przypadku wyznaczenie w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Strefy, a także uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji nie jest dopuszczalne.

Gminny Program
Rewitalizacji

Miejscowy Program
Rewitalizacji

Lokalny Program
Rewitalizacji

Ustawa nie zawiera 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.



„Miasto tworzą nie tylko mury i ulice, lecz także mieszkańcy i ich marzenia” – św. Augustyn



Dziękuję za uwagę





Maria Wiro-Kiro
Mazowiecka Jednostka Wdrażania Programów Unijnych
ul. Jagiellońska 74, 03-301 Warszawa
www.mazowia.eu, www.funduszedlamazowska.eu/rewitalizacja

