



Wstępne doświadczenia we wdrażaniu zapisów ustawy o rewitalizacji, konsekwencje ustawy na inne obszary aktywności samorządów lokalnych

Próba sformułowania uwag i wniosków do zapisów ustawowych

Grzegorz Lechman
Urząd Gminy Kolbudy



Uchwalenie ustawy rewitalizacyjnej – porażka czy sukces?

- **Podsumowywanie ustawy rewitalizacyjnej w niecały rok od chwili jej uchwalenia jest nie tylko bardzo trudne, ale nawet pozbawione większego sensu**
- **Możliwe jest natomiast poddanie wstępnej ocenie niektórych elementów ustawy i niektórych narzędzi ustawowych**
- **Dodatkową trudność w sformułowaniu efektywnej oceny wdrażania rozwiązań ustawowych powoduje nałożenie na okres wdrażania ustawy, okresu przygotowywania projektów rewitalizacyjnych, które mogą ubiegać się o dofinansowanie na działania rewitalizacyjne w ramach aktualnego okresu programowania funduszy europejskich 2014 – 2020**
- **Chęć pozyskania funduszy powoduje wzmożony ruch na rynku pozyskiwania dokumentacji projektowych i programowych**
- **Zamawiający często nie zauważa różnic pomiędzy LPR a GPR !?**
- **Sporządzenie i uchwalenie Ustawy o Rewitalizacji, należy uznać za ogromny sukces!!!**



O powstaniu ustawy....

- na początku 2014 roku, opracowano założenia Narodowego Planu Rewitalizacji
- w drugiej połowie 2014 roku sporządzono pierwszy projekt ustawy
- w 2015 roku przeprowadzono procedurę legislacyjną wraz z uchwaleniem ustawy,

**Od chwili opracowania założeń NPR do momentu powstania
pierwszego testu ustawy minęło zaledwie kilka miesięcy!!!**

- przyjęcie ostatecznego projektu ustawy przez Sejm RP nastąpiło zaledwie po 1,5 roku od chwili opracowania i ogłoszenia założeń
- pierwszy projekt ustawy o rewitalizacji, pojawił się już w 1991 roku
- najbardziej zaawansowany projekt ustawy pojawił się w roku 2002

**Uchwalenie ustawy w 2015 roku ustawy było, niezwykle ważnym krokiem
i stanowi spełnienie oczekiwań wielu samorządów lokalnych,
które od lat sygnalizowały potrzebę stworzenia tego rodzaju regulacji.**



MOŻLIWOŚCI NARZĘDZIOWE USTAWY i ich realne wykorzystanie..

Ustawa umożliwia skorzystanie z kilku zupełnie nowych narzędzi ustawowych które wcześniej nie były zupełnie dostępne:

- prawo pierwokupu nieruchomości,
- **Specjalna Strefa Rewitalizacji,**
- inne,

lub istniały, ale w nieco odmiennej formie jak:

- **Miejscowy Plan Rewitalizacji - .**

Aby gminy mogły korzystać z tych narzędzi muszą uchwalić Gminny Program Rewitalizacji wg procedury ustawowej.

Czy zatem uchwalanie GPR jest konieczne w przypadku gdy gmina nie chce wykorzystywać żadnego z narzędzi ustawowych?!



NIK: Lokalne Programy Rewitalizacji tylko do pozyskiwania pieniędzy

„Lokalne Programy Rewitalizacji służyły wyłącznie jako załącznik do wniosków o dofinansowanie, traktowano je jako formalność, i dotyczyły najczęściej poprawy stanu budynków i dróg - wynika z kontroli NIK dot. rewitalizacji zdegradowanych obszarów miast.”

<http://www.portalsamorzadowy.pl/pliki/img84409.html>

„Kontrola wykazała, że programy te często traktowano jedynie jako formalność konieczną przy ubieganiu się o dofinansowanie miejskich inwestycji ze środków europejskich.

"Później z wielu projektów składających się na całość programu, realizowano tylko te, na które otrzymano wsparcie. Często były one ze sobą niepowiązane i w głównej mierze dotyczyły poprawy stanu technicznego budynków czy dróg" - podkreślono w raporcie.

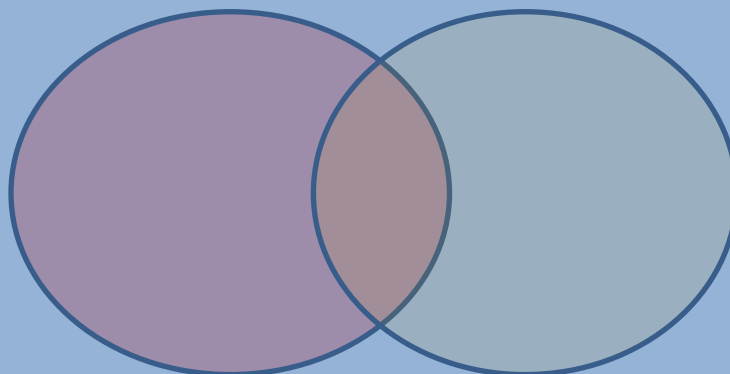




Zapisy ustawy o rewitalizacji można podzielić :

**- ZAPISY WPROWADZAJĄCE REGULACJE W ZAKRESIE REWITALIZACJI
OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH**

- ZAPISY WPROWADZAJĄCE REGULACJE W ZAKRESIE PLANOWANIA
I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO





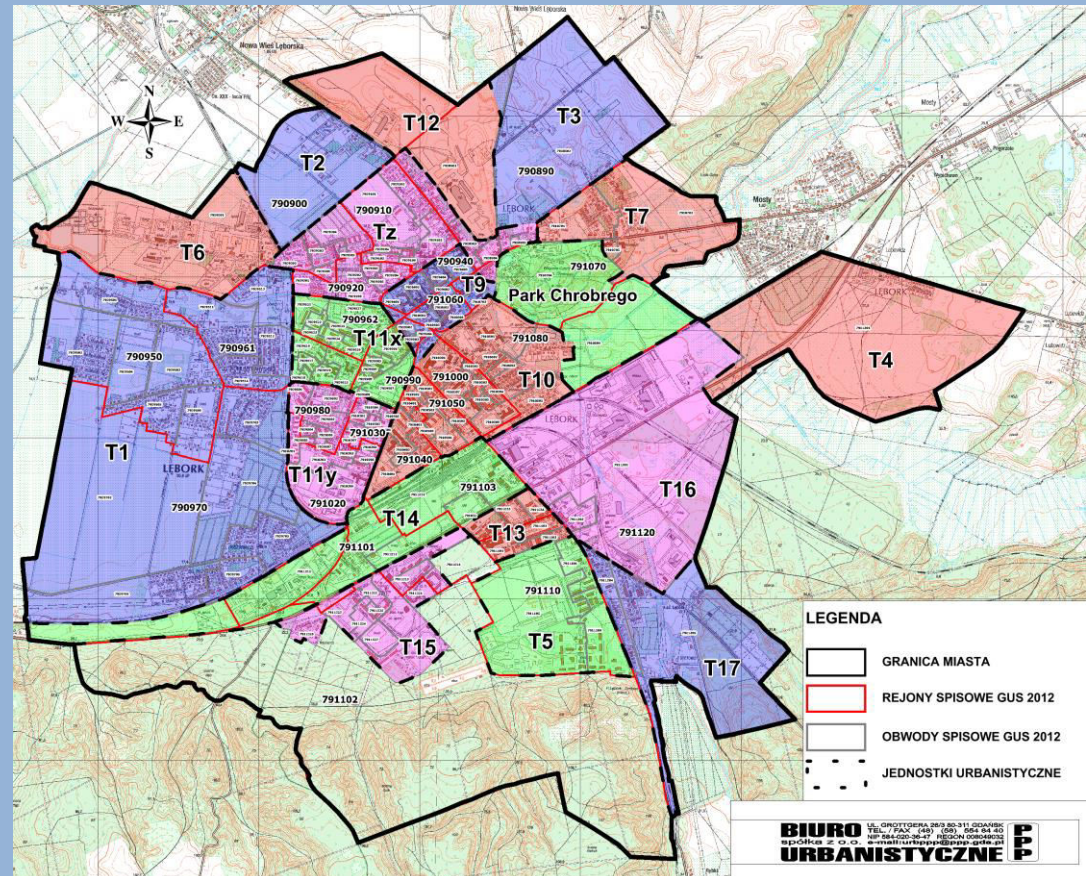
Wstępne doświadczenia we wdrażaniu zapisów ustawy o rewitalizacji,
konsekwencje ustawy na inne obszary aktywności samorządów lokalnych.
Próba sformułowania uwag i wniosków do zapisów ustawowych

REGULACJE W USTAWIE O REWITALIZACJI W ZAKRESIE REWITALIZACJI OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH



1. Wyznaczanie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji – słuszność idei – brak konsekwencji

„Badanie wieloaspektowej grupy wskaźników przy jednoczesnym braku zapewnienia możliwości uzyskania powtórzeń przypomina prowadzenie badań laboratoryjnych na nieodpowiednio wyczyszczonym sprzęcie,,





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 BIP.

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 BIP,**

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.

5. **Termin wyznaczony na składanie uwag nie może być krótszy niż 30 dni, licząc od dnia powiadomienia, o którym mowa w ust. 2.**



...Wójt, burmistrz albo prezydent miasta...

Powyższe oznacza że możliwe jest przygotowanie GPR dla obszarów wiejskich....

Najczęściej problem dotyczy:

- tzw. osiedli po-pegerowskich,
- tradycyjnych osad wiejskich, których mieszkańcy przez kilkadziesiąt lat byli zatrudniani jako pracownicy Państwowych Gospodarstw Rolnych.
- suburbanizacja,

Najczęstszymi przejawami procesu degradacji społeczno - przestrzenno - gospodarczej w takich obszarach, jest postępująca dekapitalizacja zabudowy i przestrzeni, postępująca degradacja i dewastacja obiektów o wartościach kulturowych (czasem są to dwory a nawet płace), niewielka liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców wynikający z małej mobilności zawodowej, niskiej siły nabywcze mieszkańców. Wszystko to przekłada się na rosnące zagrożenie przestępczością.

- Brak ustawowych narzędzi przygotowanych na potrzeby rewitalizacji obszarów wiejskich
- Brak środków na te obszary w Funduszach Europejskich



Forma GPR i MPR

- 1. Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu Gminnego Programu Rewitalizacji**
 - forma,
 - zawartość (diagnoz),
 - źródła pozyskiwania materiałów i danych,
 - szczegółowość,
- 2. Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu Miejscowego Planu Rewitalizacji**
 - szczegółowość,
 - uspołecznienie procedury,



Specjalna Strefa Rewitalizacji – społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny w ramach SSR

Art. 27 ust. 2

Przez **społeczne budownictwo czynszowe** należy rozumieć **budownictwo mieszkaniowe** realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) **dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych** na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;
- 2) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków **podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi**;
- 3) jest realizowane przez **podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.**

Istniejące TBS-y jako Sp. z o.o.?



MPR – ograniczenie działalności handlowej i usługowej

Art. 37g ust 2 pkt. 4 i 5:

4. „zakazy i ograniczenia dotyczące **działalności handlowej lub usługowej**”
5. „maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę”

Możliwość kształtowania struktury handlu w ramach obszaru rewitalizacji, ograniczenie form handlu i usług



MPR – miejscowy plan rewitalizacji, ograniczenie działalności handlowej i usługowej

Art. 37g ust 2 pkt. 6:

4. „Ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 4, wchodzą w życie w terminie określonym w miejscowym planie rewitalizacji, **wynoszącym od 6 do 12 miesięcy** od dnia jego wejścia w życie. **Przepisu art. 35 nie stosuje się.**”

Przy stosowaniu narzędzi ograniczających możliwość prowadzenia działalności handlowej i usługowej (Art. 37g ust 2 pkt. 4) **należy brać pod uwagę możliwość roszczeń odszkodowawczych z tytułu art. 37h !**

Wprowadzenie zakazów i narzędzi powinno być **poprzedzone procesem konsultacji** (wymaganym w procesie sporządzenia GPR i MPR) oraz uzasadnione: **(realizujące cele rewitalizacji, proporcjonalne w stosunku do potrzeb, uwzględniające plany i potrzeby interesariuszy w tym lokalnych przedsiębiorców)**



Wstępne doświadczenia we wdrażaniu zapisów ustawy o rewitalizacji,
konsekwencje ustawy na inne obszary aktywności samorządów lokalnych.
Próba sformułowania uwag i wniosków do zapisów ustawowych

REGULACJE W USTAWIE O REWITALIZACJI W ZAKRESIE PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Zmiany w zakresie sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (art. 41) cz.1.:

Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności :

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Zastanawia obowiązek opracowania na etapie studium analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP, już obecnie oceniany jest stan środowiska oraz warunki życia mieszkańców, które obejmują zagadnienia środowiskowe i społeczne.



Zmiany w zakresie sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (art. 41) cz.2.:

Wprowadzono nowe terminy - „**chłonność obszarów**” i „**powierzchnia użytkowa zabudowy**”. W ustawie nie zdefiniowano tych terminów.

Ich określenie nie jest za bardzo realne na etapie studium, między innymi ze względu na przyjętą skalę opracowania oraz samą istotę studium, które ma wyznaczać uwarunkowania oraz kierunki i nie jest planem.

Zastanawia zapis w art. 1, ust. 2 (pkt 13) upiszp o treści „potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności”.

Zapis ten poniekąd dubluje zapis ten zawarty jest w pkt 10 („potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko pasmowych”). Nasuwa się pytanie: dlaczego z całego niezbędnego zakresu infrastruktury technicznej (pkt 10) odniesiono się do zaopatrzenia w wodę.



Na efektywną i adekwatną ocenę rzeczywistej przydatności narzędzi ustawowych, będzie można z większą odpowiedzialnością pokusić się dopiero za kilka, a może nawet kilkanaście lat. Wynika to z faktu że rozwiązania ustawowe nie mają charakteru obligatoryjnego, co oznacza że samorzady lokalne **mogą, ale wcale nie muszą z niej korzystać.**

Dziękuję za uwagę