WPROWADENIE DO PROBLEMATYKI REWITALIZACJI NA LATA 2015-2020

dr hab. arch. Krzysztof SKALSKI, prof. PPWSZ

- Forum Rewitalizacji
- Cittaslow International

W.A. Politechniki Krakowskiej, 20 maja 2016

DEFINICJA POJĘCIA

Rewitalizacja jest to skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władze samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju

(Definicja przyjęta przez Komitet Naukowy Projektu IRM, SGH, UJ, Forum Rewitalizacji 15.02.2008 r.)

Schemat wystąpienia:

- Krótka historia rewitalizacji w Polsce po 1990 r.
- **Dwie tendencje w rozwoju terytorialnym miast ; „na zewnątrz” i REWITALIZACJA „do wewnątrz”**
- **Dalszy przebieg rewitalizacji w Polsce :**

  - scenariusz pesymistyczny,

  - scenariusz optymistyczny i REALISTYCZNY
- **Co jest przed nami ?**

  - **INSTRUMENTY OPERACYJNE**

  - **OPERATORZY REWITALIZACJI**

Krótka historia rewitalizacji po 1990

- 1992- 2004 : operacje „pilotażowe”, instrumenty lokalne: Szczecin, Kraków, Sopot, Płock, Bielsko-Biała
- dziesiątki konferencji,
- kilka nieudanych prób ustawy o rewitalizacji…,
- ZPORR 2004-2006 - 180 ml euro,
- RPO 2007-2013 : 100 ml euro na region – ponad 100 rozpoczętych LPR
- Znaczący program badawczy : Rewitalizacja Miast Polskich (IRM, SGH, UJ, Forum Rewitalizacji)
- 2015- 2020 : Krajowa Polityka Miejska i Narodowy Plan Rewitalizacji 2015-2020 - nowe wytyczne UE i MRPO: obszary funkcjonalne, ZiT, MRPO, Uszczegółowienie MRPO, Subregionalny Program Rozwoju, Lokalne Grupy Działania…

Dwie tendencje w rozwoju terytorialnym miast :

1. „rozlewanie” się miast :
   - skąd biorą się tereny budowlane ?
   . przekształcanie terenów rolnych na budowlane – źródło spekulacji,
   . ochrona terenów leśnych…

2. dążenie do miasta „zwartego”, „miasto nowe na dawnych obszarach w mieście”.

Skąd biorą się grunty budowlane i zasoby budownictwa w mieście do wymiany ?

stare zasoby budownictwa - elementy do wymiany w miastach europejskich

- Techniczne starzenie się zabudowy ; nowe wymogi techniczne, normy, nowe propozycje,
- Określone typy urbanizacji XIX wieku – nie są już do zaakceptowania ze względu na higienę i zdrowie – tak w mieszkalnictwie jak i w miejscach pracy

Dawne formy zabudowy przestają odpowiadać nowym programom funkcjonalnym:

- zwiększona mobilność pracowników,
- rozproszenie miejsc pracy,
- tworzą nowe powiązania pomiędzy miejscem pracy, rekreacji, handlu, zamieszkania

Konsekwencją jest **wypadanie" całych obszarów z „gry o miasto".**

(tu opóźnienie o kilkadziesiąt lat w nasileniu tego zjawiska w Polsce)

Niektóre strefy zurbanizowane i ich zasoby tracą swój sens :

- np. strefy składowe, lokalizowane dawniej poza miastem są „doganiane” przez urbanizację nowych terenów,
- Niektóre strefy przemysłowe stają się niebezpieczne dla sąsiedztwa w mieście (zatrucia, przemysły chemiczne);

Sytuacja jest równie drastyczna w Polsce- ale słabsze reakcje (strefy seveso, nieekologiczne technologie wydobycia surowców)

Wartość konkurencyjna zasobów dawnej zabudowy słabnie :

- Dawna tkanka urbanistyczna nie jest w stanie przyjąć nowych funkcji :
- np. nowych form wytwórczości,
- np. nowych form usług; (np. platformy multimodalnej)
- ze względu na swą morfologię np. trudny dojazd, opóźnienie tego zjawiska w Polsce – jednak należy przewidywać jego rozwój

Pojawiają się lepsze możliwości wykorzystania terenu na inne cele :

- np. na cele publiczne – tereny pozakładowe przekształcone na park miejski,
- np. na cele mieszkaniowe,
- np. na cele handlowe (Silesia Center),
- Zjawisko to ma miejsce w Polsce, rozwija się…
- Zagrożenie – odłogi miejskie i zasoby stare najlepiej usytuowane – zanikają, a innych inwestorzy nie chcą !

Z rzadka tylko stare obszary i ich zasoby nieruchomości ewoluują zgodnie z rytmem rozwoju miasta

- Tworzy się nowa równowaga, dzielnica „pozostaje przy życiu” – przechodzi do nowego cyklu życia miasta,
- Jednak i tu niektóre zasoby nie wytrzymują konkurencji, np. dawne biura z nowymi biurami klasy A,
- taka sytuacja ma już miejsce w wielu miastach polskich, również miastach średniej wielkości

Specyficzny potencjał dla rewitalizacji w Polsce

- Istnienie w Polsce zasobów starego budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, historycznej infrastruktury technicznej i społecznej w **równomiernie rozłożonej sieci miast małych i średnich miast z XIII i XIV wieku. Sieć osadnicza unikalna w Europie.**
- **To wielka wartość sama w sobie…**

OKRESY: 2004 – 2006 – 2014 - 2020

Osiągnięcia
i
bariery

1. Stan : Wyznaczanie obszarów Rozporządzenie (UE) nr 1828/2006

Art. 47: obszary objęte operacjami w zakresie mieszkalnictwa muszą spełniać co najmniej trzy z następujących kryteriów, w tym dwa kryteria spośród tych wymienionych w lit. od a) do h):

a) wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia;

b) wysoka stopa długotrwałego bezrobocia;

c) niekorzystne trendy demograficzne;

d) niski poziom wykształcenia, wyraźny deficyt kwalifikacji i wysoki wskaźnik przerywania skolaryzacji;

e) wysoki poziom przestępczości i wykroczeń;

f) szczególnie wysoki stopień degradacji środowiska;

g) niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej;

h) wysoka liczba imigrantów, grup etnicznych i mniejszościowych lub uchodźców;

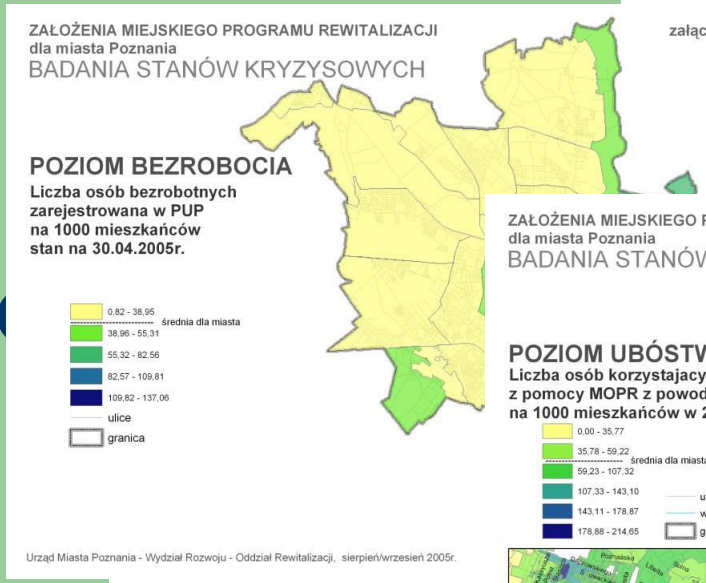
i) porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego;

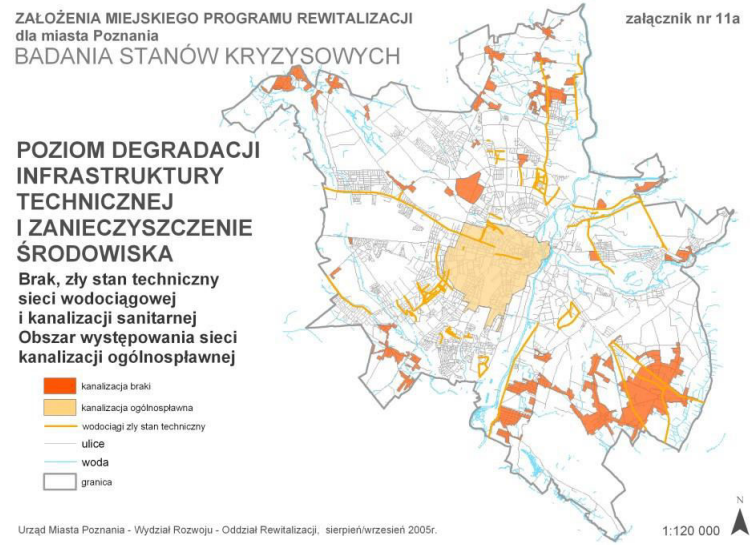
j) niski poziom wydajności energetycznej budynków

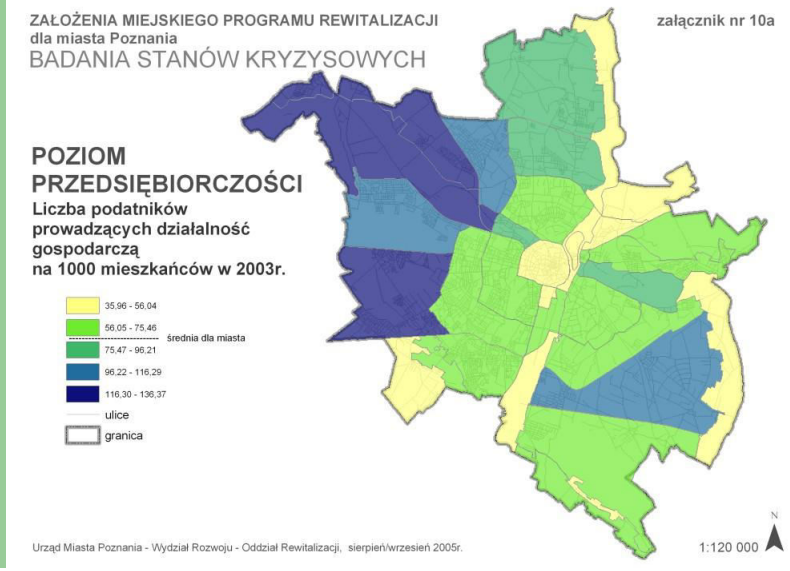
Rozporządzenie (UE) nr 1080/2006

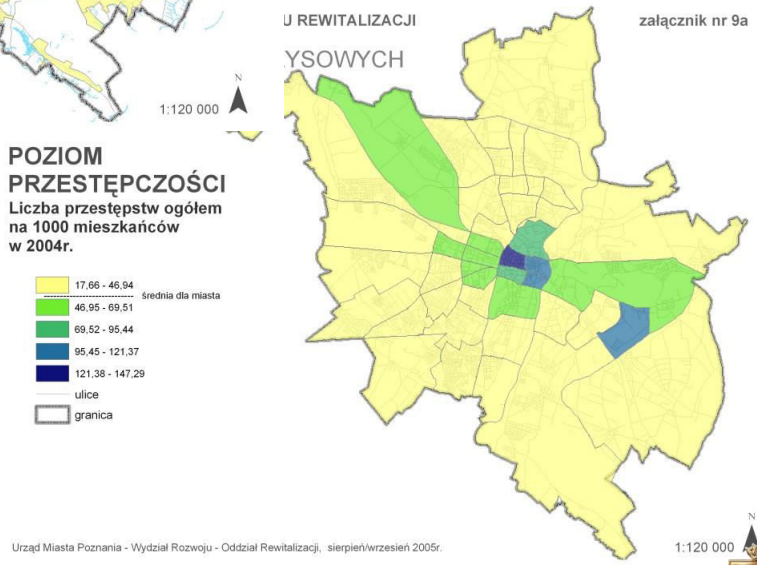
- określa zadania i zakres udzielanego wsparcia z EFRR,
- w szczególności wydatki kwalifikowalne na mieszkalnictwo środki przyznane na mieszkalnictwo wynoszą nie więcej niż 3% alokacji EFRR na dane programy operacyjne albo 2% całkowitej alokacji EFRR, wydatki są ograniczone do budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego lub budynków stanowiących własność publiczną lub własność podmiotów o celach niezarobkowych wykorzystywanych na cele mieszkaniowe dla gospodarstw domowych o niskich dochodach lub osób o szczególnych potrzebach.

IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW – WYBÓR OBSZARÓW DO REWITALIZACJI

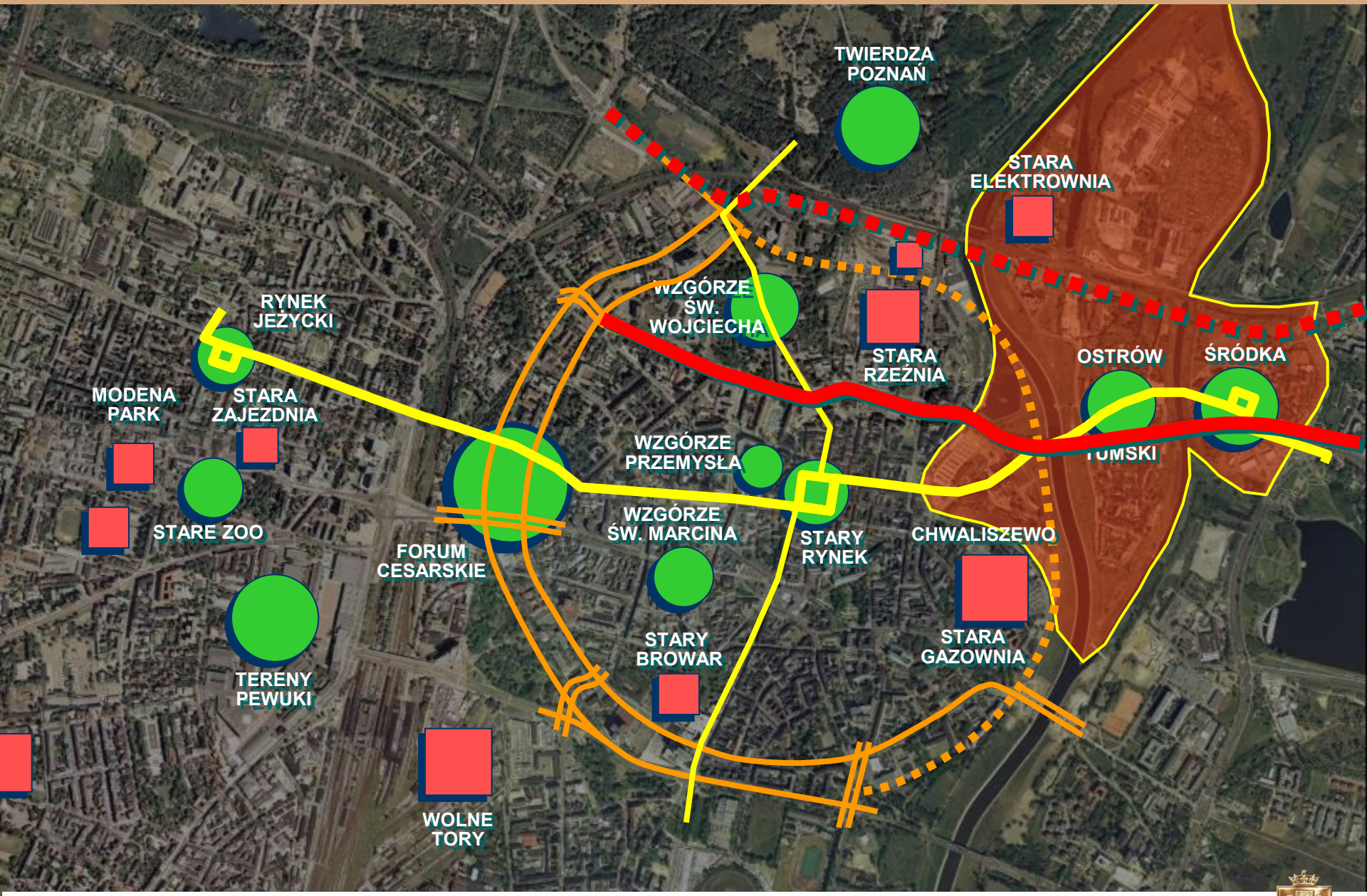








OBSZARY PRZEWIDZIANE DO REWITALIZACJI W DRUGIEJ EDYCJI MPR



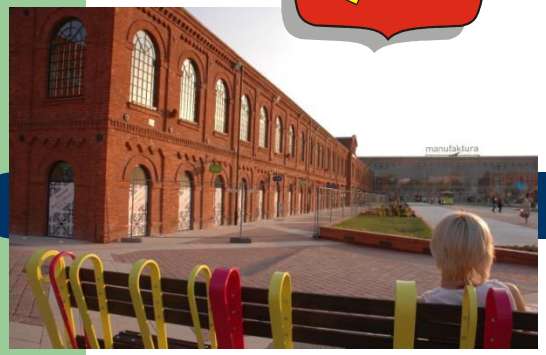
Co wynika z tych konstatacji dla zarządzania zasobami dawnej zabudowy ?

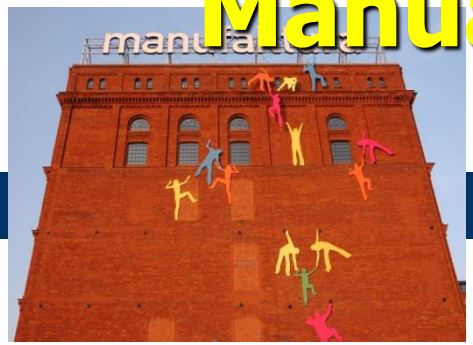
- Konieczność jasnej wizji przekształceń dawnych zasobów budowlanych w perspektywie kilkunastu lat :
- Czym ma być to miasto za 10 – 15 lat ?…
- Czym ma być wybrany obszar rewitalizacji?
- Jakie typy inwestycji ?
- Jak zarządzać ? Inicjatywy prywatne, inicjatywy publiczne, instrumenty

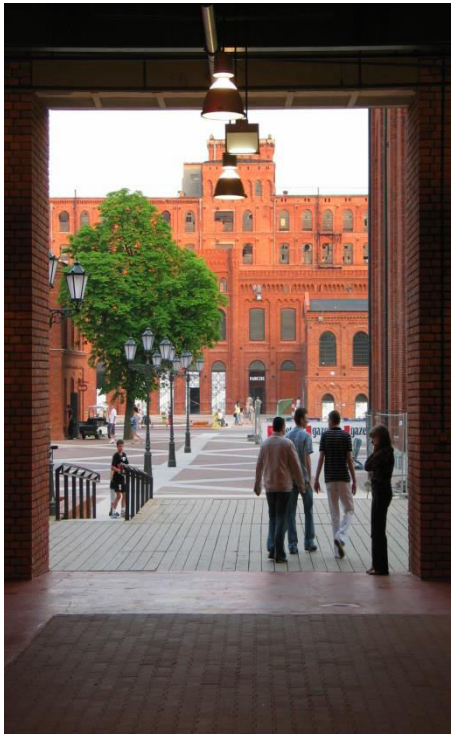
W tym celu potrzebna jest znajomość:

- historii i tożsamości miasta : „nie zrywać więzi”,
- co umiemy robić i co ewentualnie innego moglibyśmy robić – przekształcenia na rynku pracy – adaptacja do nowych potrzeb rynku,
- jak w tej perspektywie postępować z dawnymi zasobami nieruchomości ?

ŁÓDŹ - Manuaktura







Recreation & Science area

HEWELIANUM GDAŃSK 20 ha – PARK KULTUROWY

Instrumenty ekonomiczne i społeczne programów rewitalizacji

Wałbrzych, 20.10.2016
IV Kongres Rewitalizacji Miastdr hab. arch.

Krzysztof Skalski, urbanista, Paris X

Dwie logiki zagospodarowania

- **Logika samorządu**
- **Logika inwestora**
- Czy należy je systematycznie przeciwstawiać? Czy mogą być komplementarne?

Bariery i szanse

- Po 25 latach wciąż brak znajomości i wykorzystania rozwiązań zastosowanych z powodzeniem przez kraje wcześniej rozwinięte,
- Braki instrumentów urbanistyki operacyjnej,
- Opór grup nacisku, które mogą stracić na innowacji i reformach,
- Bariery w polskiej kulturze instytucjonalnej : obawa przed ryzykiem, „struktury pionowe” w zarządzaniu , brak polityk horyzontalnych i „zarządzania przez cele”,

Scenariusz pesymistyczny

- Dalsze zaniechania ze strony kolejnych rządów w organizacji prawa i w finansowaniu polityki państwowej w odniesieniu do :
- Mieszkalnictwa, w tym starych zasobów
- Terenów poprzemysłowych ; potrzebne są niekiedy Agencje Regionalnej Polityki gruntowej (na wzór francuskich EPF.)

…. a w konsekwencji

- Dezertyfikacja i upadek małych i średnich miast polskich ,
- Dalsza koncentracja niedogodności życia w miastach dużych (mała dostępność do usług, trudna komunikacja, zanieczyszczone powietrze, hałas, brak bezpieczeństwa…)

Rewitalizacja jest sztuką zarządzania kontekstem, w jakim działa każdy inwestor, od najmniejszego do największego:

- **lokator budynków komunalnych,**
- **wspólnota mieszkaniowa,**
- **właściciel prywatny posiadający mieszkania na wynajem to też partner w programie rewitalizacji**
- **Gmina w odniesieniu do swych zasobów komunalnych,**
- **spółdzielnia mieszkaniowa**
- **deweloper , budujący nową „plombę" mieszkaniową czy dom dla Seniorów w obszarze rewitalizacji**
- **Inwestor adaptujący starą nieruchomość poprzemysłową zgodnie z programem rewitalizacji,**
- **Każdy inny inwestor , każdy inny użytkownik, handlowiec, rzemieślnik,**

Aby przekonać inwestora do decyzji o podjęciu robót budowlanych, - potrzebne są : klimat zaufania, precyzyjne, pewne instrumenty, m. innymi propozycje umów i scenariusze działań w rękach operatora do przedstawienia partnerom w LPR.

Przyjazny kontekst rewitalizacji , czyli :

- **proste instrumenty działania ,**
- **kultura instytucjonalna operatora rewitalizacji : liczne scenariusze działania adekwatne do sytuacji inwestora,**
- **Zachęty finansowe, ale również zachęty organizacyjne, praktyczne i pragmatyczne ,**
- **ułatwienia administracyjne,**
- **zmniejszenie ścieżek biurokratycznych ,**
- **umiejętnie tworzony klimat zaufania na poziomie gminy**
- **…**

te instrumenty są wstępnie opisane w książce :
Rewitalizacja, Rehabilitacja, Restrukturyzacja – Odnowa Miast,
IGPiK, oddział w Krakowie, 2000

Scenariusz optymistyczny

- **Wykorzystanie Projektu Krajowej Polityki Mieszkaniowej (2013-2014) dla szybkiego stworzenia instrumentów do jej realizacji w okresie 2015-2020,**
- **Wykorzystanie (obiecanych przez premiera poprzedniego rządu) 26 miliardów NPR (z Funduszy Europejskich) dla realizacji zamierzeń Regionalnych Programów Operacyjnych (patrz MRPO),**
- **Wykorzystanie „efektu dźwigni" tych Funduszy dla ich pomnożenia przez wkłady sektora prywatnego (2,5 – 3,% razy)**

… po to jednak, żeby to zrealizować…

SAMORZĄDY CZEKAJA jednak również na przygotowanie kontekstu i tj. instrumentów na poziomie krajowym i ich wdrożenia na poziomie regionalnym i lokalnym ,

- **Instrumenty planistyczne MPZP , Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego** . Miejscowy Plan Zagospodarowanie Przestrzennego wymaga jednak instrumentów dla realizacji :

- **Instrumenty operacyjne** : Gmina powinna uzyskać lepszą możliwość zarządzania gruntami : **Poszerzenie prawa pierwokupu komunalnego** na wszystkie nieruchomości zgłaszane do sprzedaży na lokalnym – rynku nieruchomości. Urząd Gminy musi uzyskać instrument dla zarządzania gruntami. Instrument **wywłaszczenia** nie spełnia już tych zadań.

- dobrowolność uznania programu rewitalizacji przez samorząd za działanie celu publicznego lub zarządzanie programem bez tego instrumentu (II Kongres Rewitalizacji),

-Stworzenie komplementarnie tzw**. Strefy Interwencji Gruntowej** , ograniczającej spekulację działkami w ramach obszarów rewitalizacji, (opisana w książce IGPik z 2000 r.)

-Wprowadzenie **Strefy Zharmonizowanego Inwestowania**, - różni inwestorzy a jeden projekt – zasady współpracy (IGPiK z 2000),

- określenie **zasad realizacji** Lokalnych Programów Rewitalizacji **przyjaznych dla sfery mieszkaniowej** w Ustawie o rewitalizacji - (Uwaga na wpis do propozycji Ustawy o rewitalizacji , dający **możliwość 6 miesięcznego wypowiedzenia mieszkania w obszarze rewitalizacji bez zabezpieczenia innego mieszkania ani praw powrotu.)**

Przekształcenia i nowe zagospodarowanie obszarów rewitalizacji (np. poprzemysłowych, pokolejowych..)

1. Zdefiniować projekt (co i jak ma docelowo funkcjonować ?),
2. Określić obszar realizacji,
3. Wykupić tereny,
4. Doprowadzić tereny (działki) do stanu umożliwiającego nowe zagospodarowanie : drogi, infrastruktura techniczna, (sieci) , przestrzenie publiczne,…
5. Dokonać scaleń i nowego podziału terenu lub pozostawienie dawnego podziału
6. Sprzedać działki tak przygotowane inwestorom (podmioty gospodarcze – przedsiębiorcy, developerzy mieszkaniowi, wspólnoty, spółki… -(działalność rynkowa),
7. Zapewnić ewentualne dofinansowanie wyrównawcze z budżetów publicznych

Rewitalizacja starej dzielnicy mieszkaniowej

1. Określić wstępnie obszar rewitalizacji (wg wskaźników)
2. Zatrudnić kompetentną ekipę Operatora programu,
3. Przeprowadzić diagnozę demograficzną
4. Określić nowy program mieszkaniowy dla różnych grup społecznych, (przemieszanie społeczne)
5. Wyznaczyć projekty przestrzeni publicznych do korekty i nowego zagospodarowania, (parkingi, korekta ruchu drogowego,
6. Zarezerwowań pulę mieszkań zamiennych na czas remontu,
7. Określić preliminarz budżetowy i harmonogram robót
8. Realizować sukcesywnie konieczne przesiedlenia z zapewnieniem prawa do powrotu,
9. Poprawić równolegle stan infrastruktury technicznej

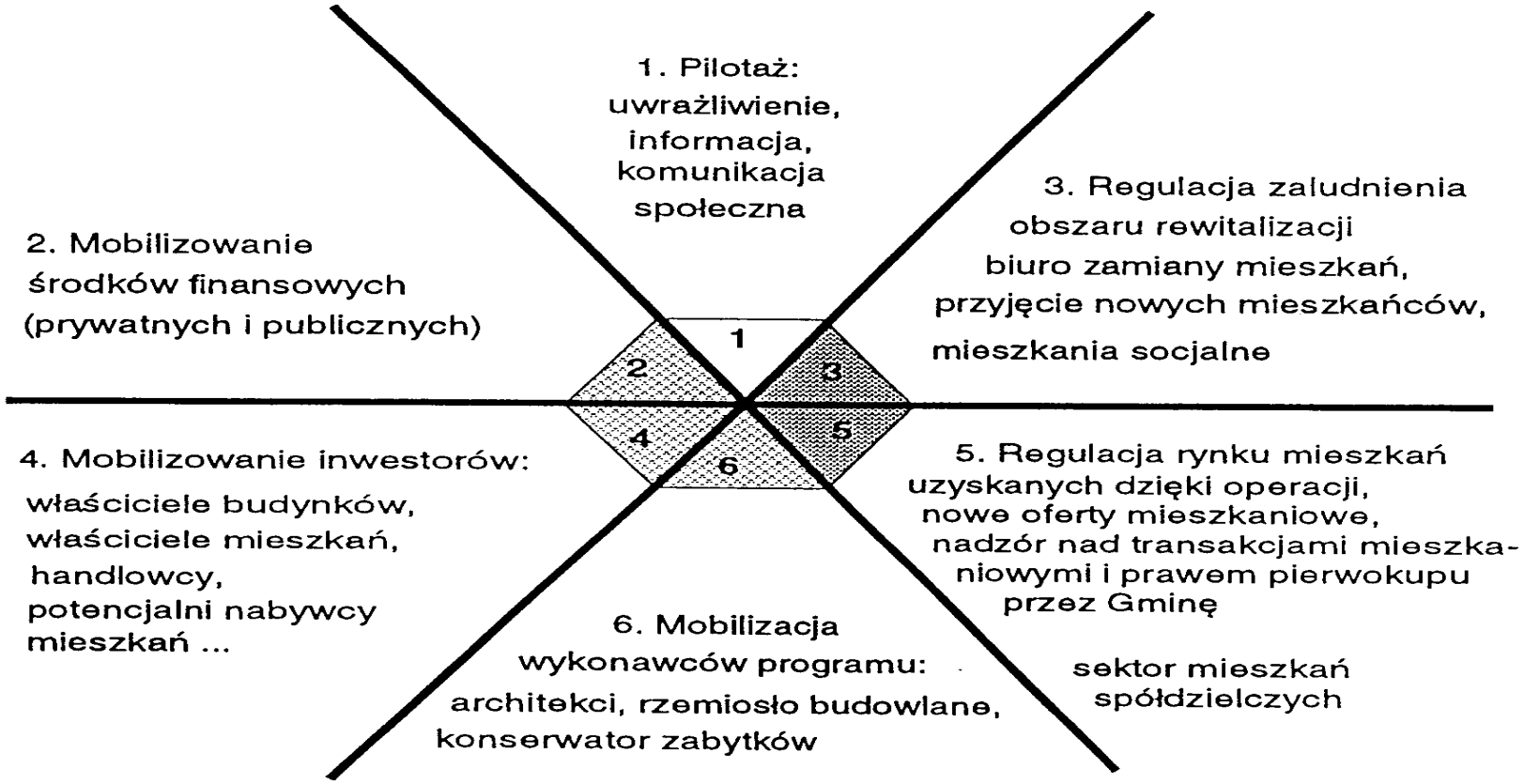
Wytyczne na lata 2014 - 2020 wspierają szczególnie :

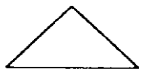
- programy rewitalizacji tworzone dla dużych obszarów, niekiedy poza administracyjną granicą gminy,
- tworzenie Zintegrowanych Interwencji Terenowych – ZIT posiadających walor programów kompleksowych – rozwiązujących zadania gospodarcze, społeczne i przestrzenne.

Oznacza to, że **w naborach będą wysoko oceniane** programy zintegrowane, nawet międzykomunalne : w metropolii krakowskiej początek dały Świątniki Górne i Czernichów, Lokalne Grupy Działania (4-5 gmin) np. Lokalna Grupa „Blisko Krakowa" . Pierwszy program – ścieżki rowerowe 160 km, projektowane programy dla sektora biznesowego (zespół małych projektów), strategie „tematyczne" jak rekreacja, ochrona powietrza, promocja turystyczna, gospodarka komunalna , edukacja …

OPERATOR REWITALIZACJI
i inni profesjonaliści
W ROZWINIĘTYCH PROGRAMACH LOKALNYCH I MIĘDZYKOMUNALNYCH

ZADANIA OPERATORA W PROGRAMIE REWITALIZACJI





Pilotaż (1)

Doradztwo dla inwestorów prywatnych (2,4,6)

Sterowanie rynkiem mieszkaniowym -
funkcje zarządzania rynkiem (3,5)

…pozostają do rozwiązania pytania:

- o formułę instytucji zarządzającej programem rewitalizacji :

- Kadra wewnątrz UM, pełnomocnik ds. rewitalizacji…?,
- Spółka miejska czy partner zewnętrzny ?,
- wyspecjalizowane instytucje o statucie NGO, Stowarzyszenie, Spółka prawa handlowego, inne…?

- o licencjonowanie – uprawnienia (konieczne lub nie) - w zawodach związanych z procesem rewitalizacji…

potrzebne specjalizacje zawodowe w rewitalizacji :

- Szef studiów operacyjnych – przygotowuje,
- Szef Programu – zarządca programu- (operator, koordynator, powiernik, pełnomocnik ds. rewitalizacji), - wdraża,
- Pracownik socjalny w Lokalnym Programie Rewitalizacji – opieka nad rodzinami, przesiedlenia,
- Doradca w zakresie mieszkalnictwa - programowanie,
- Doradca techniczny (dokumentacja),
- Organizator operacji na nieruchomościach..

…w konkluzji

…. wiele pozostaje jeszcze do zrobienia na różnych szczeblach administracji, by system rewitalizacji w Polsce uznać za dojrzały i sprawny…

Impulsy dla dopracowania systemu rewitalizacji wychodzą od samorządów i związków miast , w ostatnim okresie od MIiR – w projektach Krajowej Polityki Miejskiej i Narodowym Planie Rewitalizacji.

……dziękuję za uwagę

http//www.fr.org.pl

STOWARZYSZENIE FORUM REWITALIZACJI
Siedziba: 31-153 Kraków, ul. Szlak 73 A,
Biuro: 20-111 Lublin, Rynek 8

dr hab. Krzysztof Skalski, em. prof. UJ
Instytut Spraw Publicznych UJ
Rada Programowa Forum Rewitalizacji