

Marcin KOPEĆ

MOŻLIWOŚCI ODNOWY MIEJSKICH OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH WYNIKAJĄCE Z USTAWY O REWITALIZACJI – NA TLE POLITYK: MIEJSKIEJ I REWITALIZACYJNEJ

Streszczenie

Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych to element działań samorządów, których postulatem od kilku lat było przyjęcie ustawy o rewitalizacji, wyznaczającej ramy prawne i standardy działań rewitalizacyjnych oraz określającej możliwe wsparcie z budżetu państwa. Ustawa z października 2015 roku stanowi ważny element systemu tworzonego przez Krajową Politykę Miejską i założenia Narodowego Programu Rewitalizacji. Umożliwia ona realizację założeń rozwojowych gmin w zakresie odnowy obszarów zdegradowanych, a potencjalnym beneficjentom stwarza możliwość uzyskania dofinansowania remontów nieruchomości, znajdujących się na obszarze rewitalizacji.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, gminny program rewitalizacji, specjalna strefa rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji, Krajowa Polityka Miejska.

URBAN REGENERATION ACT AS AN INSTRUMENT OF REGENERATION OF URBAN DEGRADED AREAS

Summary

Regeneration of urban degraded areas is a component of a day-to-day activities of local authorities, which were waiting for the Urban Regeneration Act for the last several years. The Act constitutes legal framework and standards of urban regeneration and defines possible support from national budget. The October 2015 Act constitutes an important element of the system created by the National Urban Policy and assumptions of the National Urban Regeneration Program. The Act allows to implement local authorities' development plans in terms of regeneration of degraded areas and to obtain subsidies for renovation works by owners of real estates located in the urban regeneration areas.

Key words: urban regeneration, local urban regeneration program, special urban regeneration zone, urban regeneration area development plan, National Urban Policy.

Wprowadzenie

Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych od początku lat 90. XX wieku stanowi stały element działań samorządów lokalnych oraz regionalnych. Samorzady gminne w niedługim czasie po przemianach ustrojowych rozpoczęły opracowywanie planów działań dla zdegradowanych dzielnic, a wraz z uruchomieniem na większą skalę możliwości uzyskania dofinansowania ze środków Unii Europejskiej opracowują i uchwalają programy rewitalizacji oraz koordynują i włączają się w działania związane z ich realizacją. Samorzady wojewódzkie odpowiadają natomiast za przygotowanie regionalnych programów operacyjnych, wydzielając w ich ramach środki na działania rewitalizacyjne oraz działania uzupełniające, wspierające pośrednio odnowę zdegradowanych obszarów.

Równocześnie pojawił się postulat ze strony zarówno teoretyków, jak też praktyków działań rewitalizacyjnych, odnoszący się do przygotowania i przyjęcia ustawy o rewitalizacji, która ustanawiałaby ogólnokrajowe ramy prawne i standardy działań rewitalizacyjnych, a także określała możliwe wsparcie samorządów z budżetu państwa. W ciągu ostatnich 20 lat opracowanych

zostało kilka projektów takiego aktu prawnego, a ostatecznie ustawa o rewitalizacji została przyjęta pod koniec 2015 roku, stając się ważnym elementem systemu tworzonego przez Krajową Politykę Miejską i założenia Narodowego Programu Rewitalizacji.

Przyjęte programy rewitalizacji oraz projekty rewitalizacyjne realizowane przez różne podmioty – zarówno publiczne, jak też prywatne – na poziomie gminnym, wsparte środkami z programów operacyjnych na poziomie krajowym i regionalnym, stają się ważnym elementem nie tylko odnowy obszarów zdegradowanych, ale także szerzej, rozwoju miast. Zdegradowane obszary śródmiejskie oraz przemysłowe zyskują nowe funkcje – gospodarcze, kulturowe, społeczne czy rekreacyjne, stając się dla potencjalnych inwestorów atrakcyjnymi terenami, na których tworzone są nowe miejsca pracy bądź powstają osiedla mieszkaniowe, co skutkuje zwiększeniem ilości mieszkańców, a tym samym podatników oraz interesariuszy działań rewitalizacyjnych. Obszary te stają się zatem elementem miastotwórczym, spajającym funkcje miejskie i ograniczającym niekontrolowane „rozlewanie się” miast. Korzystają na tym nie tylko inwestorzy, zapewniając sobie zwrot z zainwestowanego kapitału, nie tylko gminy, zwiększając swoją atrakcyjność inwestycyjną i bazę podatkową, ale także mieszkańcy miast, dotychczasowi i nowi, którzy chętnie odwiedzają stare hale – zaadaptowane na galerie, sale koncertowe czy puby, i uczestniczą w organizowanych tam targach czy wydarzeniach kulturalnych.

Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych stanowi tym samym ważny czynnik rozwoju funkcji miejskich i metropolitalnych, stając się elementem szerszych działań służących realizacji strategii rozwoju miast. Pojawia się tu sprzężenie zwrotne – realizacja zaplanowanych w dokumentach strategicznych i programowych inwestycji (zwłaszcza infrastrukturalnych) uzupełnia przekształcenia problemowych obszarów, stanowiąc dopełnienie działań rewitalizacyjnych, wpływając na podniesienie atrakcyjności tych obszarów i zachęcając sektor prywatny do zainwestowania na tych obszarach. Dotyczy to także projektów społecznych, przywracających życie na obszarach zdegradowanych i wpływających na podniesienie ich atrakcyjności z punktu widzenia obecnych oraz przyszłych mieszkańców tych terenów i całego miasta.

Celem niniejszej pracy jest przedstawienie narzędzi odnowy miast, jakie daje ustawa rewitalizacyjna wraz z analizą ich znaczenia dla realizacji procesów odnowy miejskich obszarów zdegradowanych z punktu widzenia samorządu gminnego. Przedstawiony został także szerszy kontekst polityki rewitalizacyjnej, opartej na Krajowej Polityce Miejskiej i Narodowym Planie Rewitalizacji, dzięki czemu czytelnik zrozumieć może tło wieloletnich starań praktyków rewitalizacji o udostępnienie takiego instrumentu i uporządkowanie kwestii związanych z realizacją działań rewitalizacyjnych w oparciu jedynie o instrumenty programowe. Omówione zostały szczegółowe zapisy, istotne nie tylko z punktu widzenia rozwoju miast, ale również pozwalające np. na uzyskanie dofinansowania remontów właścicielom nieruchomości leżących na rewitalizowanych obszarach miast. Potencjalne korzyści dotyczą beneficjentów, których nieruchomości znajdują się na obszarze objętym rewitalizacją, o ile udzielenie dotacji przewiduje gminny program rewitalizacji, a planowana przebudowa, remont czy prace konserwatorskie są zgodne z wytycznymi tego programu. Autor analizuje, na ile konkretne zapisy ustawy stanowiąc mogą podstawę dla działań służących odnowie zdegradowanych obszarów miejskich.

Tematyka ta w szerszym ujęciu przedstawiona została w opublikowanej niedawno książce autora (Kopec, 2018).

1. Pojęcie „rewitalizacja”

Termin „rewitalizacja” przyjął się w literaturze i praktyce ekonomicznej jako określenie zjawiska odnowy zdegradowanych obszarów miejskich (a także wiejskich). Inne określenia tego zjawiska to „regeneracja miast” (ang. *urban regeneration*) czy „odnowa miast”, choć to właśnie „rewitalizacja” oddaje najlepiej istotę zjawiska, akcentując „przywracanie życia” (z łac.) zdegradowanym obszarom, rozumiane szerzej niż tylko odnowa też czy regeneracja fizyczna. Zdefiniowanie terminu „rewitalizacja” ma istotne znaczenie ze względu na jego nadużywanie do określenia wszelkich działań naprawczych, stanowiących w rzeczywistości jedynie elementy składowe szerszego zjawiska rewitalizacji.

Wychodząc od spostrzeżeń dotyczących kryzysogennych struktur regionalnych¹, Autor przyjmuje następującą definicję rewitalizacji (Kopeć, 2010, s. 112):

Rewitalizacja to długofalowe przekształcenia obszarów zdegradowanych w sferach: przestrzennej (zmiany urbanistyczne i infrastrukturalne), gospodarczej (nowe inwestycje), społecznej i kulturowej (aktywizacja mieszkańców, tożsamość terytorialna) oraz ekologicznej (rekultywacja środowiska). Inicjatorem przekształceń jest zwykle samorząd lokalny, przygotowujący rozwiązania programowe, i realizujący, w ograniczonym zakresie, własne zadania inwestycyjne, dające impuls do dalszych przekształceń obszarów. Przekształcenia integrują wysiłki sektorów publicznego, prywatnego, mieszkańców przekształcanego obszaru (oraz szerzej: całego miasta) i innych interesariuszy (w szczególności organizacji pozarządowych). W wyniku realizowanych działań obszary tracą cechy obszarów kryzysogennych i zyskują cechy obszarów ekspansywnych, włączając się w proces równoważenia rozwoju miasta. Skutkuje to wzrostem pozycji konkurencyjnej miasta w stosunku do innych miast.

2. Krajowa Polityka Miejska

Polityka rewitalizacyjna stanowi kierunkowe rozwinięcie **Krajowej Polityki Miejskiej**², koncentrującej się na wzmocnieniu zdolności rozwojowych miast i obszarów zurbanizowanych, ich potencjału do tworzenia miejsc pracy i poprawy jakości życia mieszkańców. Dla lepszego zrozumienia procesów rewitalizacji konieczne jest zatem przynajmniej skrótkowe przybliżenia zagadnienia polityki miejskiej. Realizacji polityki miejskiej służy kilka procesów zachodzących na obszarach miejskich.

Jednym z nich jest rozwijanie mechanizmów partycypacji i upowszechnianie udziału społeczeństwa w rozwoju miast. Służą temu konsultacje społeczne opracowanych w gminach programów i projektów dotyczących rozwoju miast oraz zaangażowanie mieszkańców w procesy definiowania i rozwiązywania problemów lokalnych, a także w podejmowanie kluczowych decyzji dotyczących rozwoju miast. Istotnym elementem, mającym wpływ na rozwój tych mechanizmów partycypacji, jest wzmocnienie współpracy sektorów publicznego, pozarządowego i prywatnego w realizacji inicjatyw tworzących społeczeństwo obywatelskie.

¹ Propozycja przystosowuje do skali miasta spostrzeżenie odnoszące się pierwotnie do regionów, zgodnie z którym kwalifikacja typologiczna regionów (podobnie jak miejskich obszarów zdegradowanych) nie ma charakteru stałego. Regiony będące strukturami kryzysogennymi mogą stać się obszarami ekspansywnymi [zob. *Identyfikacja nowych problemów rozwoju regionalnego Polski* (s. 74-76), J. Hausner, T. Kudłacz, J. Szlachta, 1998, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Biuletyn, z. 185].

² *Krajowa Polityka Miejska 2023*, 2015, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

Dobrym przykładem takich działań partycypacyjnych jest rozwijany od kilku lat w największych polskich miastach – w tym w Krakowie – budżet obywatelski, zwany także partycypacyjnym. Pozwala on na podejmowanie przez mieszkańców decyzji o przeznaczeniu wydzielonej części budżetu gminy na realizację konkretnych zadań o znaczeniu dla całego miasta, a także zadań na bardziej lokalnym szczeblu – w ramach budżetów dzielnicowych. Wprowadzanie budżetów obywatelskich nie jest obowiązkowe, jednak gmina może zawrzeć z mieszkańcami umowę o wcieleniu w życie wyników konsultacji społecznych dotyczących części budżetowych środków, zamieniając ten rodzaj konsultacji właśnie w budżet obywatelski. W Krakowie takie rozwiązania funkcjonują od 2014 roku, a w ich ramach mieszkańcy wybierają do realizacji nie tylko projekty infrastrukturalne, ale także integracyjne, edukacyjne, sportowe czy promujące zdrowy tryb życia. Chociaż nie wszystkie wybrane w pierwszej i kolejnych edycjach budżetu obywatelskiego zadania udało się gminie zrealizować, a sam program ulegał w kolejnych latach funkcjonowania modyfikacjom, to stanowi on ważny element udziału najbardziej aktywnych grup mieszkańców w kształtowaniu przestrzeni miejskiej przyjaznej do życia.

Interesującym uzupełnieniem powyższych informacji może być fakt, że od 2016 roku także małopolski samorząd regionalny wdraża budżet obywatelski na poziomie regionalnym, przeznaczając środki do podziału na zadania zgłaszane przez miasto Kraków i pięć małopolskich subregionów.

Kolejnym procesem, który służy realizacji polityki miejskiej, jest przeciwdziałanie niekontrolowanej suburbanizacji i dążenie do tworzenia miasta zwartej. Istotą tego procesu jest zapewnienie sprawnego planowania przestrzennego, wprowadzenie odpowiednich zapisów w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast, skorelowanie planowania przestrzennego na poziomie gminnym i regionalnym, pierwszeństwo dla finansowania infrastruktury na obszarach zurbanizowanych (*brownfield*) przed inwestycjami w budowę nowej infrastruktury na obszarach *greenfield*, a wreszcie zapewnienie ochrony obszarów do tej pory niezagospodarowanych.

Są to istotne elementy praktycznie każdego programu rewitalizacji, których zapisy stanowią projekcję działań służących przywracaniu przez gminę funkcji miejskich (bądź nadawaniu nowych funkcji) obszarom zdegradowanym, dzięki czemu wykorzystanie terenów znajdujących się wewnątrz obszarów zurbanizowanych ogranicza niekontrolowane „rozlewanie się” miast i pozwala koncentrować się na poprawie oraz rozwoju istniejącej infrastruktury, bez konieczności nadmiernego inwestowania w jej rozwój poza obszarem zurbanizowanym.

Polityka miejska realizowana jest także *stricte* przez rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich, rozumianą jako działania przestrzenne, społeczne, ekonomiczne oraz ekologiczne, realizowane w oparciu o przygotowane w procesie partycypacji społecznej programy rewitalizacji oraz o wpisujące się w ich założenia projekty rewitalizacyjne w historycznych częściach miast i na obszarach przemysłowych. Działania te charakteryzuje zaangażowanie przede wszystkim sektora prywatnego, ale z zapewnieniem wsparcia sektora publicznego, a także wykorzystanie różnych źródeł finansowania oraz włączenie w tę realizację społeczności lokalnych.

Ostatnim istotnym procesem realizacji polityki miejskiej jest zapewnienie współpracy miast z ich obszarami funkcjonalnymi. Obszary tej współpracy to m.in. wspólna polityka transportowa, rozwój infrastruktury, zintegrowana oferta inwestycyjna, przeciwdziałanie niskiej emisji czy ochrona dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego.

Gmina Kraków powyższą politykę realizuje w ramach Stowarzyszenia Metropolia Krakowska, utworzonego wraz z 13 gminami ościennymi, realizując projekty aglomeracyjne służące ponad 1 mln mieszkańców całego obszaru metropolitarnego w ramach zintegrowanych inwestycji terytorialnych (ZIT) – narzędzia realizacji polityki spójności Unii Europejskiej w latach 2014-2020. W ramach tej puli środków wydzielonych z Regionalnego programu operacyjnego województwa małopolskiego na lata 2014-2020 gminy w całym okresie programowania przeznaczają 60 mln EUR na ekologiczny transport niskoemisyjny, 50 mln EUR na poprawę jakości powietrza, 47 mln EUR na tworzenie i rozwój stref aktywności gospodarczej, 20 mln EUR na termomodernizację i odnawialne źródła energii, po 15 mln zł na infrastrukturę drogową oraz na wsparcie szkolnictwa zawodowego, 14 mln EUR na opiekę społeczną dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz po 5 mln euro na gospodarkę wodno-ściekową, na wsparcie dla firm i spółdzielni społecznych i na infrastrukturę związaną z ochroną zdrowia. Pula tych środków została podzielona na podstawie liczby mieszkańców gmin, więc na zadania realizowane przez gminę Kraków przeznaczone jest 73% ogólnej kwoty. Ponadto 1 mld zł Metropolia Krakowska miała otrzymać z krajowego programu operacyjnego Infrastruktura i środowisko.

Krajowa Polityka Miejska jako najistotniejsze obszary funkcjonowania miasta wymienia przede wszystkim:

- kształtowanie przestrzeni;
- partycypację społeczną;
- tworzenie i realizację polityk: transportowej, ochrony środowiska (obejmującej także ograniczanie niskiej emisji) oraz inwestycyjnej (w szczególności dotyczącej terenów poprzemysłowych, które stanowią obszar zainwestowania, ograniczający niekontrolowane „rozlewanie się” miast), wraz ze związanym z tą ostatnią polityką rozwojem gospodarczym;
- rewitalizację;
- zarządzanie obszarami miejskimi – rozumiane jako koordynacja działań rządu, samorządów wojewódzkich i lokalnych, uzupełniona przez współpracę gmin i innych podmiotów w miejskim obszarze funkcjonalnym zgodnie z zasadą wielopoziomowego zarządzania.

Podmiotem inicjującym działania rewitalizacyjne powinien być samorząd gminny. Działania w tym zakresie powinien on dostosować do lokalnych warunków, zapewniając ich zindywidualizowany charakter i zakres, umożliwiając optymalnie wykorzystanie lokalnych potencjałów, przejawów inicjatywy społecznej i zaangażowania partnerów gospodarczych.

Tak dzieje się od wielu lat w Krakowie – gmina uchwaliła do tej pory m.in. miejski program rewitalizacji, stanowiący rodzaj *masterplanu* rewitalizacji dla całego miasta (poziom strategiczny), a także lokalne programy rewitalizacji (dla Starego Miasta, dla „starej” Nowej Huty, dla poprzemysłowego obszaru Zabłocia), będące poziomem operacyjnym (programy wykonawcze) dla strategii rewitalizacji. Uzupełnieniem są opracowane wytyczne i założenia, takie jak założenia programu rehabilitacji blokowej czy wytyczne ujęte w Ramowym programie rewitalizacji Twierdzy Kraków.

Procesy rewitalizacji obszarów zdegradowanych powinny charakteryzować się kompleksowością i połączeniem wysiłków różnych podmiotów. Ich celem jest zapewnienie trwałego ożywienia społecznego i gospodarczego na zdegradowanym obszarze, który uprzednio został wyznaczony w oparciu o obiektywne kryteria. Połączenie interwencji dotyczących jednocześnie lokalnych: społeczności, przestrzeni i gospodarki, pozwala na przekształcenie

obszarów zdegradowanych w obszary bardziej atrakcyjne dla mieszkańców i przedsiębiorców. Włączanie lokalnych społeczności i przedsiębiorców w programowanie i realizację projektów stanowi o sukcesie rewitalizacji na obszarze zdegradowanym, a w konsekwencji sprzyja rozwojowi całego miasta – w tym rozwojowi demograficznemu oraz realizacji idei miasta zwarteo.

Trzy równoległe procesy, stanowiące filary dobrze przeprowadzonej rewitalizacji, to:

- określenie wizji (w zakresach: społecznym, gospodarczym, przestrzennym, środowiskowym, technicznym, kulturowym oraz w zakresie funkcjonowania miasta) i koncepcji działań rewitalizacyjnych – wynikających bezpośrednio z wizji rozwoju całego miasta;
- analiza i wybór działań oraz określenie sposobów i warunków ich realizacji;
- zapewnienie źródeł finansowania projektów rewitalizacyjnych.

Kwestie społeczne w zakresie wizji rewitalizacji to m.in. przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, pomoc społeczna, poprawa jakości mieszkań, edukacja, aktywizacja zawodowa grup zagrożonych wykluczeniem.

Kwestie gospodarcze to m.in. wspieranie przedsiębiorczości, samozatrudnienia, rozwoju ekonomii społecznej czy zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej.

Kwestie przestrzenne dotyczą m.in. zmiany funkcji terenów, poprawy dostępności, estetyki i jakości przestrzeni publicznych oraz infrastruktury komunalnej, a także uzupełnienia zabudowy.

Kwestie środowiskowe koncentrują się na rekultywacji gruntów, obniżeniu szkodliwych emisji i rozwoju terenów zielonych.

Kwestie techniczne dotyczą m.in. przeciwdziałania degradacji obiektów budowlanych, energooszczędności czy rozwoju sieci ciepłowniczych.

Kwestie kulturowe to m.in. działania służące zachowaniu i ochronie dziedzictwa kulturowego.

Kwestie funkcjonowania miasta dotyczą z kolei np. gminnej gospodarki komunalnej i lokalowej.

Na poziomie rządowym głównym zadaniem jest tworzenie odpowiednich warunków dla prowadzenia procesów rewitalizacji. Chodzi m.in. o opracowanie instrumentów prawnych (w tym zakresie podstawowym instrument to ustawa o rewitalizacji, która daje samorządom gminnym narzędzia prowadzenia rewitalizacji) i instytucjonalno-organizacyjnych, a także o przygotowanie mechanizmów finansowania zadań rewitalizacyjnych.

Minister właściwy ds. rozwoju regionalnego odpowiada za monitorowanie krajowych działań rewitalizacyjnych i monitoring stosowania przepisów ustawy o rewitalizacji, a jeśli zajdzie taka potrzeba – za wprowadzanie niezbędnych zmian prawnych. Do zadań ministra właściwego ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego należy opracowanie wytycznych dla konserwatorów zabytków w zakresie współpracy z samorządami w ramach działań rewitalizacyjnych w obszarach ochrony, przekształceń lub zagospodarowania obiektów zabytkowych.

System wsparcia rewitalizacji tworzą rozwiązania legislacyjne (zmiany obowiązujących i tworzenie nowych regulacji), włączanie programów rewitalizacji w zakresy realizowanych polityk publicznych (mieszkaniowej, ochrony środowiska, edukacji, rynku pracy, ochrony zabytków, kultury, sportu), przeznaczanie środków na finansowanie projektów rewitalizacji, popularyzacja/udostępnianie informacji o działaniach rewitalizacyjnych i realizacja pilotażowych projektów rewitalizacji w celu wypracowania rozwiązań modelowych.

Ponieważ poprawa warunków zamieszkania na obszarach zdegradowanych stanowi istotny element działań rewitalizacyjnych, programy rewitalizacji muszą obejmować projekty z zakresu poprawy jakości substancji mieszkaniowej (np. w Krakowie potrzeby w tym zakresie zapisane zostały w ramach lokalnych programów rewitalizacji oraz w postaci założeń do programu rehabilitacji zabudowy blokowej). Na poziomie krajowym (rząd) zaplanowana została analiza warunków rozwoju instrumentów służących intensyfikacji remontów, modernizacji, adaptacji i przebudowy obiektów na cele mieszkaniowe oraz uzupełnieniu i dogęszczeniu zabudowy mieszkaniowej. Takim działaniem może być przede wszystkim zwiększenie wsparcia z Funduszu Termomodernizacji i Remontów czy z Funduszu Dopłat.

Jako **źródło finansowania** rewitalizacji określono środki unijne, dystrybuowane w ramach regionalnych oraz (dodatkowo) krajowych programów operacyjnych. W programach regionalnych na rewitalizację przewidziano środki w ramach *Priorytetu inwestycyjnego 9.b Wspieranie rewitalizacji fizycznej, gospodarczej i społecznej ubogich społeczności na obszarach miejskich i wiejskich*, stanowiącego element *Celu tematycznego 9. Promowanie włączenia społecznego, walka z ubóstwem i wszelką dyskryminacją*. Zapewniona została także możliwość przeznaczenia na projekty rewitalizacyjne środków w ramach innych priorytetów inwestycyjnych, tak w regionalnych, jak i krajowych programach operacyjnych. Przykładowo, projekty rewitalizacyjne mogą być częścią działań dofinansowanych w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT). Program Operacyjny Pomoc Techniczna 2014-2020 umożliwia wspieranie działań planistycznych i strategicznych na poziomie lokalnym, w tym w szczególności uzyskanie dotacji na przygotowanie i aktualizację programów rewitalizacji. Wsparcie działań rewitalizacyjnych umożliwiają także transnarodowe i międzyregionalne komponenty programów Europejskiej Współpracy Terytorialnej – transnarodowy program *Europa Środkowa 2014-2020* wspiera działania z zakresu gospodarki niskoemisyjnej, a międzyregionalny program *INTERREG Europa* współpracę instytucji publicznych (także regionalnych i lokalnych) w realizacji projektów rewitalizacyjnych. Również Kontrakty Terytorialne dla wszystkich województw obejmują środki z budżetu państwa przeznaczone na dofinansowanie projektów rewitalizacji.

Warunki i procedury realizacji programów operacyjnych określone zostały w *Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020*. Dokument ten służy wsparciu instytucji zarządzających programami operacyjnymi w zakresie projektowania i wdrażania działań rewitalizacyjnych, określając warunki dla ich dofinansowania w ramach przyjętych celów tematycznych i priorytetów inwestycyjnych.

Postępujące wykorzystywanie przyznanych środków unijnych oznaczać będzie stopniowe zwiększanie finansowania działań rewitalizacyjnych ze środków krajowych, a tym samym konieczność przejścia w większym zakresie na instrumenty dłużne (takie jak kredyty, pożyczki czy obligacje miejskie), poręczenia i gwarancje. Środki na działania społeczne nadal dostępne będą w budżetach urzędów pracy, ośrodków pomocy społecznej czy instytucji wsparcia rodziny. Istotne jest także wsparcie dla projektów z zakresu rozwoju mieszkalnictwa i poprawy infrastruktury mieszkaniowej udzielane ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów, Funduszu Dopłat, programu mieszkaniowego, program społecznego budownictwa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu czy rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego. Wsparcie w tym zakresie zapewniają także programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz programy wojewódzkich funduszy ochrony środowiska.

Niezwykle ważna jest również rola koordynacyjna funduszy krajowych, których zadaniem jest wsparcie zwłaszcza działań kompleksowych.

Projekty pilotażowe dotyczące rewitalizacji pozwalają na opracowanie rozwiązań modelowych, będących odpowiedzią na problemy obszarów kryzysowych. Mogą one uzyskiwać dodatkowe dotacje, np. w ramach konkursów takich jak „Modelowa rewitalizacja miast”³, służących wsparciu samorządów w opracowywaniu programów rewitalizacji i modelowych rozwiązań dla obszarów zdegradowanych. Na poziomie krajowym działa także centrum wiedzy o rewitalizacji, którego zadaniem jest udzielanie wsparcia, organizacja szkoleń, zbieranie, przetwarzanie i udostępnianie informacji o przebiegu i rezultatach procesów rewitalizacyjnych.

Zapewnienie spójności celów strategicznych rozwoju województwa w ramach procesów rewitalizacji jest zadaniem samorządów wojewódzkich, które dysponują środkami unijnymi w ramach regionalnych programów operacyjnych. Odpowiadają one za koordynację i wsparcie działań lokalnych i ponadlokalnych, za opracowywanie dokumentów pozwalających na interwencję na poziomie gmin oraz za tworzenie mechanizmów (do których należą nabory projektów czy kryteria konkursowe) zapewniających koncentrację, synchronizację i kompleksowość rewitalizacji.

3. Narodowy Plan Rewitalizacji

Narodowy Plan Rewitalizacji (NPR) służy tworzeniu warunków dla prowadzenia rewitalizacji przez proponowanie zmian prawnych, rozwiązań systemowych i źródeł finansowania, a także promowanie dobrych praktyk, wzorcowych dokumentów oraz upowszechnianie wiedzy. Jego odbiorcami są samorzady i organizacje samorządowe, społeczności lokalne, mieszkańcy i przedsiębiorcy. Promuje on ideę „powrotu do miast” – w założeniu zwartych i przyjaznych mieszkańcom. Przyjęty horyzont czasowy – do 2022 roku – obejmuje bieżący okres programowania (2014-2020) i umożliwi przygotowanie instrumentów krajowych, które przejmą finansowanie rewitalizacji po wykorzystaniu środków unijnych.

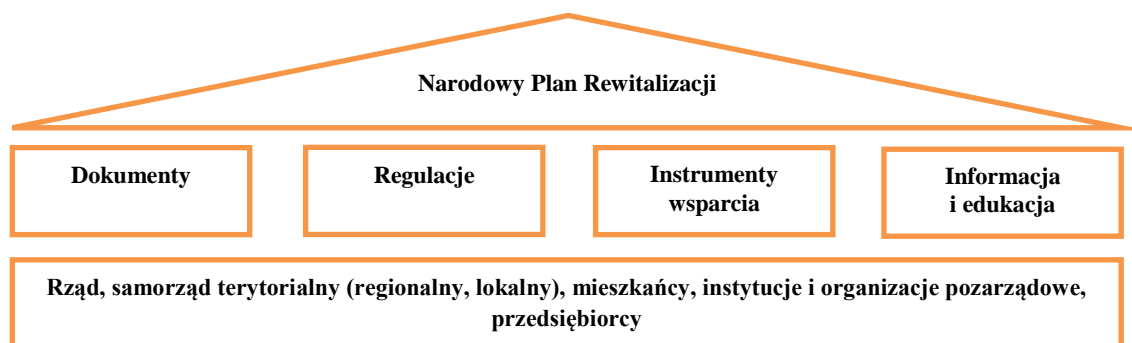
Bezpośrednim efektem realizacji NPR, szczególnie w zakresie przygotowywania zmian prawnych, rozwiązań systemowych oraz wskazywania źródeł finansowania rewitalizacji, jest przygotowanie i uchwalenie ustawy o rewitalizacji, która jest głównym tematem tego artykułu. Stąd koniecznym wydaje się przedstawienie założeń NPR jako podstawy dla przygotowania tego aktu prawnego, co dodatkowo pozwoli czytelnikowi zrozumieć, skąd wzięły się szczegółowe zapisy przyjęte w ustawie.

Rewitalizację, rozumianą jako „wyprowadzenie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych przez 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” (Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2014, s. 4), powinny cechować: kompleksowość, zintegrowanie, prowadzenie przez lub we współpracy ze społecznością lokalną oraz koncentracja na wyznaczonym obszarze zdegradowanym.

Aby zapewnić spełnienie wymienionych warunków, samorzady gminne we współpracy ze społecznością lokalną przygotowują programy rewitalizacji, stanowiące podstawę działań rewitalizacyjnych. Objęcie obszaru programem rewitalizacji, przygotowanym na podstawie wytycznych NPR, stanowi podstawę dla udzielenia dofinansowania z instrumentów unijnych i krajowych dedykowanych rewitalizacji oraz dla korzystania z innych instrumentów i programów sektorowych.

³ W rozstrzygniętym w marcu 2016 roku konkursie spośród 240 zgłoszonych przez gminy projektów wybrano 20, rozdzielając między nie 43,7 mln zł dofinansowania. Gminy mogły zgłaszać projekty o wartości od 100 tys. zł do 5 mln zł, pod warunkiem zapewnienia wkładu własnego na poziomie 10% wartości projektu oraz realizacji zwycięskich projektów do końca 2018 roku.

NPR opiera się na czterech modułach: dokumentach, regulacjach legislacyjnych, instrumentach wsparcia (krajowych i unijnych) oraz informacji i edukacji, połączonych przyjmowanym przez rząd dokumentem NPR, obejmującym diagnozę, cel strategiczny oraz obszary realizacji.



Rysunek 1. Konstrukcja Narodowego Planu Rewitalizacji.

Źródło: Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2014.

Pierwszy moduł to dokumenty bezpośrednio związane z realizacją NPR (w tym dokument nadrzędny NPR), wytyczne w zakresie rewitalizacji, wzorcowe dokumenty strategiczne, operacyjne, techniczne, związane z prawem zamówień publicznych, a także tematyczne programy rozwoju.

Regulacje to tworzenie i zmiany przepisów prawnych, w tym ustawowe zdefiniowanie rewitalizacji jako zadania własnego gminy, ustawowe wprowadzenie formuły programu rewitalizacji, zagwarantowanie udziału mieszkańców i partnerów społecznych i gospodarczych w opracowaniu i wdrażaniu programów rewitalizacji, powiązanie rewitalizacji z zapisami dokumentów planowania przestrzennego i uregulowanie problematyki nieruchomości porzuconych oraz o nieustalonym stanie prawnym.

Instrumenty wsparcia obejmują środki unijne w krajowych i regionalnych programach operacyjnych, uzupełnione środkami prywatnymi (pochodzącymi z bezpośredniego zaangażowania lub z partnerstwa publiczno-prywatnego), a w przyszłości środki budżetu państwa wydzielone w krajowym funduszu dla rewitalizacji.

Informacja i edukacja obejmuje stałą działalność informacyjną oraz edukacyjną, projekty pilotażowe (i wypracowane podczas ich realizacji: dokumentację, raporty i ekspertyzy) oraz centra wiedzy (zgromadzone i udostępniane informacje o rewitalizacji). Są to także kampanie informacyjne, nagrody i wyróżnienia dla programów rewitalizacji, najaktywniejszych miast czy innowacyjnych rozwiązań.

W 2014 roku powstały „**Założenia Narodowego Planu Rewitalizacji 2022**”⁴, stanowiące wyjściową koncepcję dla dokumentu docelowego. Ich założeniem jest możliwie niewielka ingerencja w system prawny oraz unikanie „przeregulowania” w zakresie działań rewitalizacyjnych. Regulacje odnoszą się do:

- statusu rewitalizacji i procedur jej dotyczących (ustawowa definicja rewitalizacji jako zadania własnego gminy i celu publicznego, formuła programu rewitalizacji, zapewnienie udziału mieszkańców);
- korelacji rewitalizacji i planowania przestrzennego oraz uregulowania problematyki nieruchomości porzuconych i o nieustalonym stanie prawnym, a także wprowadzenia narzędzi urbanistyki operacyjnej;

⁴ Założenia Narodowego Planu Rewitalizacji 2022, 2014, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

- stworzenia sprzyjającego otoczenia prawnego i zachęt – zmian prawnych, rozważenia zmian w podatku od nieruchomości oraz wprowadzenia instrumentów zachęty do inwestowania na obszarach zdegradowanych przez podmioty prywatne (ulgi modernizacyjnej, przyspieszonej amortyzacji).

Dokument definiuje zakres oraz sposób przygotowania programów rewitalizacji, charakteryzujących się zintegrowaniem, oparciem na pogłębionej diagnozie społecznej, koncentracją na obszarach zdegradowanych i rozwiązywaniu ich problemów, identyfikacją i hierarchizacją działań, koordynacją wykorzystania instrumentów wsparcia.

Program rewitalizacji składa się w szczególności z diagnozy i identyfikacji potrzeb, wyznaczenia objętego nim obszaru oraz wizji jego wyprowadzenia z sytuacji kryzysowej, zdefiniowania mechanizmów zapewnienia komplementarności projektów rewitalizacyjnych i działań różnych podmiotów i funduszy na tym obszarze, opisu zaangażowania społeczności i partnerów w przygotowanie i realizację działań, wskazania źródeł finansowania oraz określenia systemu monitorowania zmian i skuteczności działań.

Finansowanie działań określonych w NPR będzie pochodzić z różnych źródeł, przeznaczonych w całości lub częściowo na działania rewitalizacyjne:

- publicznych wspólnotowych (Europejskich Funduszy Strukturalnych i Inwestycyjnych: EFRR, EFS i Funduszu Spójności), rozdzielonych na programy regionalne i krajowe;
- publicznych krajowych;
- prywatnych.

Zgodnie z podziałem alokacji funduszy na priorytety inwestycyjne, w latach 2014-2020 na rewitalizację założono przeznaczenie co najmniej 25 mld zł⁵, w tym 22 mld zł z programów unijnych (15 mld zł z regionalnych programów operacyjnych i 7 mld zł z programów krajowych) i 3 mld zł z budżetów państwa i samorządów. Zwiększeniu skali działań rewitalizacyjnych służyć ma oferta zwrotnych instrumentów finansowych.

4. Ustawa o rewitalizacji

Pierwsze projekty aktów prawnych dotyczących wyznaczenia obszarów rewitalizacji opracowane zostały w 1992 roku przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, w tym samym okresie powstał projekt ustawy o odnowie miast, w 2000 roku na zlecenie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stworzono projekt ustawy o programach rewitalizacji, a w 2004 roku na zlecenie Departament Ładu Przestrzennego Ministerstwa Infrastruktury projekt ustawy o rewitalizacji obszarów miejskich.

Prawie dekadę później, w 2012 roku, Związek Miast Polskich przygotował założenia ustawy o rozwoju miast i rewitalizacji, które zakładały, że częścią strategii rozwoju gminy staną się programy rewitalizacji, zaliczone do celów publicznych zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁶. Rozwiązanie takie oznaczałoby traktowanie rewitalizacji jako zadania własnego gmin, a dzięki możliwości skorzystania z prawa pierwokupu, wywłaszczenia, podziału nieruchomości z urzędu czy szybszych procedur administracyjnych uprościłoby procesy inwestycyjne finansowane z budżetu gminy. Towarzyszący realizacji programów rewitalizacji wzrost atrakcyjności objętych nimi obszarów przekładałby się także na większą atrakcyjność nieruchomości prywatnych, na czym mogliby skorzystać prywatni właściciele. Ważnym wsparciem dla procesów rewitalizacji byłyby programy rządowe i ulgi podatkowe.

⁵ Dla porównania, w perspektywie finansowej 2007-2013 na działania rewitalizacyjne przeznaczono ok. 8 mld zł we wszystkich programach operacyjnych.

⁶ Ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 r., poz. 2204 ze zm.)

W kolejnych latach w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju powstały: Krajowa Polityka Miejska, założenia Narodowego Planu Rewitalizacji oraz projekt Kodeksu Budowlanego. Częścią tego kodeksu miała być ustawa o planowaniu przestrzennym, której przepisy koncentrowały się na przywróceniu ładu urbanistycznego i zapobieganiu procesom „rozlewania się” miast. Wszystkie te wymienione polityki i akty prawne, wsparte przez 25 mld zł ze środków unijnych, z budżetu państwa, budżetów samorządów oraz ze środków partnerów prywatnych, stanowiłyby podstawę dla odnowy miejskich obszarów zdegradowanych. Dodatkowym impulsem miałyby być także zachęty dla rozwoju partycypacji społecznej – prawidłowość alokacji środków na rewitalizację weryfikowałyby faktyczne potrzeby rewitalizacyjne, określone i przyjęte z udziałem mieszkańców, chociażby przez wskazanie projektów rewitalizacyjnych w ramach budżetów obywatelskich.

Rewitalizacja obszarów miejskich została wskazana Komisji Europejskiej przez rząd jako jedno z kluczowych zadań w bieżącym okresie programowania (2014-2020). Założenia ustawy o rewitalizacji zostały opracowane w 2014 roku i zakładały objęcie rewitalizacją kompleksowych działań gospodarczych, społecznych i obszarowych na podstawie opracowanych w gminach planów rewitalizacji, stanowiących podstawę dla uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zdegradowanych.

Plany rewitalizacji pozwalałyby także na ustanowienie na tych obszarach specjalnych stref rewitalizacji. Strefy miałyby być powoływane na 10 lat, a realizowane tam zadania miały obejmować kompleksowe inwestycje m.in. z zakresu komunikacji publicznej, termomodernizacji czy przebudowy sieci ciepłych.

Zwiększyłyby się również zakres uprawnień gmin, z jakich mogłyby one korzystać w specjalnych strefach rewitalizacji. Wśród nich założenia do ustawy wskazywały uprawnienia do wywłaszczania porzuconych nieruchomości czy nieruchomości, dla których nie jest możliwe ustalenie prawa własności. Innym uprawnieniem gmin miało być także ustalanie specjalnych zasad dla budownictwa komercyjnego, polegających na nakładaniu na deweloperów obowiązku przekazania do gminnego zasobu części mieszkań w budowanych i remontowanych budynkach w zamian za preferencje, takie jak przekazywanie inwestorom przez gminy gruntów do zabudowy lub budynków poniżej cen rynkowych, a także za zwolnienie z opłat adiacenckich⁷.

Budynki w specjalnej strefie rewitalizacji miała objąć podwyższona stawka amortyzacji, co skutkowało by obniżeniem podatków od nieruchomości płaconych przez właścicieli tych budynków. Szacowano, że w ciągu 10 lat zmniejszy to wpływy z podatku od nieruchomości o 10 mld zł, ale jednocześnie oznaczać będzie wpływy podatkowe z inwestycji w nieruchomości i z ich sprzedaży (np. z tytułu podatku VAT od materiałów budowlanych) w wysokości trzykrotnie przekraczającej utraconą wartość podatku od nieruchomości.

Aby zachęcić właścicieli do szybszej realizacji inwestycji, wyższa stawka podatku miała objąć nieruchomości, które nie zostały zabudowane w ciągu 4 lat od wpisania takich zamierzeń w planach zagospodarowania lub w programach rewitalizacji. Do czasu rozpoczęcia w strefie rewitalizacji działań inwestycyjnych gmina miałaby także prawo pierwokupu znajdujących się tam nieruchomości.

⁷ Opłata adiacencka to opłata wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłata ustalona w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości (patrz: art. 4 pkt 11 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Za inwestycję celu publicznego założenia do ustawy uznawały społeczne budownictwo mieszkaniowe. W wyniku planowanej zmiany przepisów o gospodarce nieruchomościami w sytuacji, gdy budynek będący współwłasnością gminy i osób prywatnych samorząd chciałby przeznaczyć na mieszkania czynszowe, gmina mogłaby przejąć go na ten cel w drodze wyłączenia. Preferencje miały dotyczyć także budownictwa czynszowego i spółdzielczego – dzięki utworzeniu Funduszu Muncypalnego w weryfikacji i współfinansowaniu projektów miał uczestniczyć Bank Gospodarstwa Krajowego. Wpisanie rewitalizacji jako zadania własnego gminy pozwalałoby także na współfinansowanie inwestycji realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Dla sprawnego przeprowadzenia remontów, przebudów i innych prac w budynkach znajdujących się na obszarze objętym specjalną strefą rewitalizacji gmina mogłaby wypowiadać i modyfikować umowy najmu lokali komunalnych.

Administracje: rządowa oraz samorządowa szczebli powiatowego i wojewódzkiego zostałyby zobowiązane do współpracy z gminami w realizacji programów rewitalizacji. Gminy mogłyby także decydować o zakresie działalności gospodarczej na obszarach objętych specjalnymi strefami rewitalizacji, co zapewniałoby mieszkańcom dostęp do podstawowych usług i pozwalało na ożywienie tych obszarów.

Ostatecznie **ustawa o rewitalizacji**⁸ została przyjęta w październiku 2015 roku. Określa ona zasady, tryb przygotowywania, prowadzenia oraz oceny rewitalizacji. Ustawa w art. 2 ust. 1 definiuje rewitalizację jako „proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”.

Zasadniczo definicja ta zawiera najważniejsze elementy definicji zaproponowanej wcześniej przez Autora artykułu i odnosi się do sedna procesów rewitalizacji, w szczególności zaś do niezwykle istotnego dla odnowy miast oparcia procesu na filarach społecznym, przestrzennym i gospodarczym – choć Autor dodałby jeszcze kwestie kulturowe (które domyślnie uważa za zawarte w tym przypadku w działaniach na rzecz społeczności) oraz ekologiczne, które szczególnie istotne są w przypadku rewitalizacji obszarów przemysłowych.

Do grona interesariuszy rewitalizacji ustawa zalicza mieszkańców obszaru objętego rewitalizacją, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, podmioty zarządzające nieruchomościami na tym obszarze (m.in. spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego), pozostałych mieszkańców gminy, podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić w gminie działalność gospodarczą lub społeczną (m.in. organizacje pozarządowe i grupy nieformalne), jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, a także organy władzy publicznej i inne podmioty realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

Wydaje się, że powyższy katalog jest pełny, zawierając trzy główne grupy interesariuszy rewitalizacji: sektor publiczny, sektor prywatny z właścicielami i użytkownikami nieruchomości oraz mieszkańców (głównych beneficjentów procesów rewitalizacyjnych) wspieranych przez sektor społeczny (organizacje pozarządowe i grupy nieformalne).

Do zadań własnych gminy ustawa zalicza przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji oraz jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy. Przy wykonywaniu tych zadań gmina współpracuje z samorządem powiatowym i regionalnym, a także z administracją rządową oraz innymi podmiotami realizującymi na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

⁸ Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r., poz. 1398).

Są to działania nawiązujące w bezpośredni sposób do założeń NPR i krajowej polityki miejskiej, w których uwaga koncentrowała się m.in. na przygotowaniu programów rewitalizacji w oparciu o szeroko rozumianą partycypację społeczną.

Ustawa silnie akcentuje potrzebę partycypacji społecznej na wszystkich etapach działań rewitalizacyjnych: od planowania, poprzez realizację, aż po ocenę tych działań. Włączenie społeczeństwa w proces rewitalizacji następuje w drodze konsultacji społecznych, realizowanych z wykorzystaniem papierowych i elektronicznych ankiet, na spotkaniach, wywiadach, debatach czy warsztatach z zainteresowanymi stronami, a także przez organizację spacerów studyjnych i wykorzystanie grup przedstawicielskich. Wyniki konsultacji społecznych podawane są przez gminę do wiadomości publicznej. Gmina umożliwia aktywny udział interesariuszy nie tylko w konsultacjach społecznych, ale także w pracach Komitetu Rewitalizacji, stanowiącego forum współpracy i dialogu. Pełni on funkcję opiniodawczo-doradczą, możliwe jest także powoływanie komitetów dla wyznaczonych podobszarów rewitalizacji.

Powyższe zapisy stanowią nie tylko uszczegółowienie partycypacyjnych wymogów i celów stawianych procesom rewitalizacji w dokumentach strategicznych takich jak NPR czy w krajowej polityce miejskiej, ale przede wszystkim odzwierciedlenie wieloletniej praktyki polskich samorządów w przygotowaniu programów rewitalizacji, opartej na doświadczeniach znacznie bardziej zaawansowanych w tych procesach krajów zachodnich.

Zgodnie z zapisami art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, obszary zdegradowane zostały zdefiniowane jako tereny „znajdujące 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”. Aby wyznaczyć obszar zdegradowany na terenie danej gminy – co zawsze następuje w drodze uchwały rady gminy, będącej aktem prawa miejscowego – konieczne jest stwierdzenie występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Możliwe jest także wydzielenie podobszarów spełniających taki warunek. Co istotne, podobszary nie muszą posiadać wspólnych granic.

Do negatywnych zjawisk gospodarczych ustawa o rewitalizacji zalicza np. niski stopień przedsiębiorczości czy słabą kondycję lokalnych firm. Przykładami negatywnych zjawisk środowiskowych są: przekroczenie standardów jakości środowiska czy obecność odpadów zagrażających życiu i zdrowiu ludzi lub środowisku. Wśród negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych ustawa wymienia niewystarczające wyposażenie lub zły stan infrastruktury technicznej i społecznej, brak dostępu lub niską jakość podstawowych usług, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niski poziom obsługi komunikacyjnej czy niedobór lub niską jakość terenów publicznych. Jako przykłady negatywnych zjawisk technicznych przyjęto z kolei degradację stanu technicznego obiektów budowlanych czy brak rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych.

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych pozwala w konsekwencji na ustalenie – również w drodze uchwały rady gminy będącej aktem prawa miejscowego – obszarów rewitalizacji. Obszar rewitalizacji może obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, który cechuje szczególna koncentracja negatywnych zjawisk i na którym gmina prowadzić będzie działania rewitalizacyjne – uzasadnieniem takiej decyzji jest istotne znaczenie tego obszaru dla rozwoju lokalnego. Ustawa określa maksymalną wielkość obszaru rewitalizacji, posługując się wskaźnikiem powierzchni – obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy, oraz wskaźnikiem zamieszkania – obszar taki nie może być zamieszkały przez więcej niż 30%

mieszkańców gminy. Podobnie jak w przypadku obszarów zdegradowanych, obszary rewitalizacji mogą dzielić się na podobszary, w tym takie, które nie mają wspólnych granic.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów rewitalizacji jest – zdaniem Autora – niezwykle istotne dla całego procesu rewitalizacji. Pozwala to bowiem skoncentrować (niewystarczające zwykle) środki (zwłaszcza publiczne) na najważniejszych zadaniach, których realizacja przełoży się na wyjście danego obszaru ze stanu kryzysowego. Wyznaczenie obszaru interwencji musi mocno opierać się na kontaktach z mieszkańcami gminy, gdyż tylko oni wiedzą dokładnie, jakie funkcje miejskie są istotne z punktu widzenia ich potrzeb, czego brakuje w ich otoczeniu i jakie konkretne rozwiązania mogą zaradzić istniejącym zjawiskom kryzysowym. Nawet jeśli nie są w stanie sami dokładnie określić tych rozwiązań bądź robią to w sposób nieprofesjonalny czy nieprecyzyjny, to zadaniem gminy jest zebrać te opinie i przetworzyć je na język dokumentów strategicznych i programowych, a następnie na zapisy prawa miejscowego i na konkretne zadania wprowadzone do budżetu gminy bądź realizowane w oparciu np. o partnerstwo publiczno-prywatne. To także jasny sygnał dla sektora publicznego, który zwykle czynnie uczestniczy w przygotowaniu programów rewitalizacji, starając się o wprowadzenie do tych dokumentów swoich projektów. Pozwala to z kolei na ich korelację z planami gminy (choćby w zakresie rozwoju infrastruktury transportowej), a czasami także na uzyskanie dofinansowania np. z regionalnego programu operacyjnego – tu wymogiem jest wpisanie zadań do gminnego programu rewitalizacji.

W ramach obszaru rewitalizacji mogą znaleźć się niezamieszkałe tereny przemysłowe (także portowe i powydobywcze), powojkowe oraz pokolejowe – warunkiem jest występowanie na nich wymienionych wyżej negatywnych zjawisk i podjęcie działań rewitalizacyjnych likwidujących negatywne zjawiska społeczne – gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne czy techniczne.

To istotny zapis ustawy, przypominający, że rewitalizacja to nie tylko działania realizowane w ścisłych centrach wielkich miast, ale również szereg działań związanych z obszarami przemysłowymi (których skala znacznie przekracza wielkość zdegradowanych terenów śródmiejskich) czy np. pokolejowymi (które przeplatają się z terenami zurbanizowanymi, dając możliwość zrealizowania projektów rewitalizacyjnych z większym rozmachem, lepiej przemyślanych przestrzennie i lepiej skomunikowanych). Dodatkowo specyfika niektórych miast wymaga skupienia części działań na obszarach portowych (nie dotyczy to wyłącznie miast nadmorskich – przykładem może być obszar przystani w krakowskiej dzielnicy Zabłocie, zdegradowanego obszaru przemysłowego znajdującego się w najbardziej reprezentacyjnej części tzw. strefy doliny Wisły, podlegającego rewaloryzacji i przeznaczonego zgodnie z zapisami planu zagospodarowania na ogólnie dostępną zielen w ramach parku rzeczno-błękitnego będącego miejscem rekreacji i wypoczynku) czy powydobywczych.

Uchwała rady gminy wyznaczająca obszar rewitalizacji może także ustanawiać prawo pierwokupu przez gminę wszystkich nieruchomości zlokalizowanych na tym obszarze oraz zakazywać wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania nieruchomości, co ma uchronić rewitalizowany obszar przed pogłębianiem się występujących na nim niekorzystnych zjawisk.

To narzędzie, wraz z innymi opisanymi w dalszej części (np. specjalną strefą rewitalizacji czy zakazem wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania nieruchomości), daje samorządom dużą możliwość ingerencji w rynek nieruchomości w celu jego kształtowania zgodnie z potrzebami rozwojowymi gminy i potrzebami jej mieszkańców. Do tej pory bowiem ambitne plany zawarte w programach rewitalizacji mogły zostawać tylko pustymi zapisami, jeżeli właściciele nieruchomości nie chcieli współpracować z gminą

w realizacji tych planów. Teraz (o ile oczywiście pozwolą na to ograniczone środki budżetowe), gmina stać się może właścicielem interesujących ją nieruchomości, istotnych z punktu widzenia realizacji zadań rewitalizacyjnych.

Do podstawowych narzędzi rewitalizacji ustawa zalicza – wyznaczone uchwałą rady gminy (ale nie będące aktami prawa miejscowego) – gminne programy rewitalizacji, które zapewniają kompleksowość działań oraz współpracę z lokalnymi społecznościami. Gminne programy rewitalizacji oparte są na wyznaczeniu obszarów rewitalizacji i strategii jej prowadzenia.

Dokumenty te składają się w szczególności z diagnozy obszaru rewitalizacji, opisu powiązań z dokumentami strategicznymi (takimi jak strategia rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz strategia rozwiązywania problemów społecznych), opisu wizji stanu, do jakiego przeprowadzenie rewitalizacji ma doprowadzić poddany jej obszar, cele rewitalizacji i odpowiadające im kierunki działań, opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych⁹ (w podziale na przedsięwzięcia podstawowe i dopuszczalne), mechanizmów integrowania działań, szacunkowych ram finansowanych programu wraz ze wskazaniem potencjalnych źródeł tego finansowania (zarówno publicznych, jak i prywatnych). W gminnych programach rewitalizacji musi znaleźć się także opis struktury i kosztów zarządzania realizacją programu oraz ramowy harmonogram tej realizacji, system monitorowania i oceny programu, a także wskazanie, czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona specjalna strefa rewitalizacji. Dokument wskazuje także zakres koniecznych do wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, listę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które należy zmienić lub uchwalić w związku z realizacją programu, a jeśli wystąpi konieczność uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji – także wskazanie wytycznych dla jego ustaleń oraz granic objętych nim obszarów wraz z procedurą niezbędnych scaleń i podziałów nieruchomości i z załącznikiem graficznym przedstawiającym podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji.

Wszystkie wymienione elementy gminnego programu rewitalizacji wynikają z dobrych praktyk, stosowanych w przygotowywaniu i uchwalaniu programów rewitalizacji w latach poprzedzających przyjęcie ustawy o rewitalizacji. Zapewniają one opracowanie spójnego, kompleksowego dokumentu, dającego dokładny opis występujących problemów i propozycję ich rozwiązania, wyjścia ze stanu kryzysowego.

Projekt gminnego programu rewitalizacji poddany zostaje szerokim konsultacjom – zaopiniowaniu przez właściwe zarządy powiatu, województwa, wojewodę, organy wojskowe, organy ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, komendanta Państwowej Straży Pożarnej, wojewódzkiego inspektora sanitarnego, gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, operatorów sieci uzbrojenia terenu (w tym zarządców dróg oraz linii i terenów kolejowych), powołany Komitet Rewitalizacji, a także inne organy, jeśli wymaga tego specyfika obszaru rewitalizacji.

Autorzy ustawy w tym zapisie zwracają uwagę, że proces konsultacji nie ogranicza się wyłącznie do kontaktów z mieszkańcami, ale dla uzyskania pełnego obrazu wyzwań rewitalizacyjnych konieczne jest także wykonanie szeregu uzgodnień z przedstawicielami sektora publicznego samorządowego i państwowego. Pozwoli to zapewnić spójność prawną i organizacyjną (także w zakresie budżetów i wynikających z nich zadań) proponowanych rozwiązań.

W przypadku niezgodności między zapisami gminnego programu rewitalizacji a ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, konieczne jest

⁹ Warto także zauważyć, że zapisane w gminnym programie rewitalizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjne – o ile wynika to z ich specyfiki – mogą być realizowane poza obszarem rewitalizacji.

dostosowanie studium do programu. W takim przypadku możliwe jest jednoczesne uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź wprowadzenie zmian w planach istniejących.

Z punktu widzenia sprawności przygotowania programów rewitalizacji zapis ten umożliwi wprowadzenie „szybkiej ścieżki”, prowadzącej do uzgodnienia dotychczasowych dokumentów przestrzennych z nowymi potrzebami zdefiniowanymi w gminnym programie rewitalizacji. To niezwykle istotne, gdyż choć interesariusze rewitalizacji mają zwykle świadomość tego, że rewitalizacja jest procesem wieloletnim, rozpisany na wiele budżetów i kilka kadencji samorządowych, to jednak przyspieszenie prac planistycznych i legislacyjnych na poziomie gminy pozwoli uniknąć niepotrzebnego wydłużania tego procesu już na samym jego początku.

Zgodnie z założonym w gminnym programie rewitalizacji systemem monitorowania i oceny, raz na 3 lata program podlega ocenie aktualności i stopnia realizacji. Ocena ta opiniowana jest przez Komitet Rewitalizacji i ogłaszana publicznie. W jej wyniku możliwe jest przyjęcie uchwały zmieniającej gminny program rewitalizacji lub uchwały uchylającej w całości lub w części uchwałę w sprawie przyjęcia programu, jeżeli wszystkie cele zapisane w programie zostały zrealizowane.

Warto pamiętać, że programy rewitalizacji, ze swej natury wieloletnie, ulegają stopniowej dezaktualizacji wraz ze zmieniającą się wizją rozwoju miasta, koniunkturą gospodarczą, a czasami potrzebami mieszkańców. Stąd okresowe ich aktualizowanie pozwala uniknąć niebezpieczeństwa realizacji zadań, które – choć początkowo potrzebne i perspektywiczne – ostatecznie mogłyby nie odpowiadać na potrzeby gminy i jej mieszkańców.

Uchwałą rady gminy możliwe jest ustanowienie na obszarze rewitalizacji specjalnej strefy rewitalizacji dla zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Uchwała taka jest aktem prawa miejscowego. Strefę można wyznaczyć na okres nieprzekraczający 10 lat. Nie ma możliwości przedłużenia tego okresu.

Specjalna strefa rewitalizacji służy uproszczeniu procedur administracyjnych na objętych nią obszarach, pozwala także na korzystanie ze specjalnych rozwiązań, w tym przyznawania dotacji na remonty budynków. Budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego na obszarze strefy, zapisana w gminnym programie rewitalizacji, stanowi cel publiczny. Jeżeli na czas przeprowadzenia remontów, przebudowy lub budowy obiektu budowlanego na obszarze strefy niezbędne jest opuszczenie przez lokatora lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokator jest do tego obowiązany, a koszty przeprowadzki pokrywa gmina. W ramach istniejącego stosunku prawnego gmina po zakończeniu robót budowlanych udostępnia lokatorowi ten sam lokal, a jeżeli ze względu na przebudowę lokalu, zmianę sposobu jego użytkowania lub brak zgody lokatora nie jest to możliwe, zawiera z nim umowę najmu innego lokalu.

W celu ochrony obszaru specjalnej strefy rewitalizacji przed zmianami niezgodnymi z gminnym programem rewitalizacji lub utrudniającymi jego realizację, na obszarze strefy może zostać uchwalony zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Zgodnie z zapisami art. 35 ustawy, możliwe jest udzielenie przez gminę właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości położonych na obszarze strefy dotacji, wynoszącej do 50% nakładów na przeprowadzane w nieruchomościach niewpisanych do rejestru zabytków roboty budowlane – takie jak remonty, przebudowy, prace konserwatorskie i restauratorskie. Warunkiem jest, by działania takie służyły realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Przepis ten daje możliwość wsparcia ze środków publicznych koniecznych prac remontowych w należących do prywatnych właścicieli bądź użytkowanych przez użytkowników wieczystych nieruchomości – to istotny zapis, dający znacznie większą swobodę wspierania istotnych z punktu widzenia gminy prac w zasobie do niej nienależącym, co było znacznie trudniejsze przed uchwaleniem ustawy o rewitalizacji. Wprowadzie od wielu lat gmina Kraków realizowała program wsparcia remontów fasad – także prywatnych kamienic – na tzw. drodze królewskiej, prowadzącej przez centrum miasta na zamek na Wawelu, jednak zapis art. 35 ustawy pozwala na wsparcie bardziej zaawansowanych prac służących poprawie infrastruktury budynków, o ile tylko jest to zgodne z celami wyznaczonymi w gminnym programie rewitalizacji.

Ustawa o rewitalizacji przewiduje możliwość uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji jako szczególnej formy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan taki, uchwalany dla całości lub części obszaru rewitalizacji, jest podstawą dla wynikających z gminnego programu rewitalizacji przekształceń urbanistycznych i prac inwestycyjno-budowlanych. W miejscowym planie rewitalizacji – który może również powstać w wyniku zmiany już obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – mogą zostać zapisane¹⁰ zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy oraz zasady harmonizowania zabudowy planowanej z istniejącą. Ponadto może on zawierać ustalenia w zakresie charakterystycznych cech elewacji budynków, zagospodarowania przestrzeni publicznych (w tym także terenów zielonych), organizacji ruchu na drogach publicznych i przekrojów ulic, a także zakazy i ograniczenia w zakresie działalności handlowej lub usługowej, określenie maksymalnej powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych wraz z określeniem obszarów lokalizacji takich obiektów i ich dopuszczalnej liczby. W dokumencie mogą zostać także określone warunki realizacji inwestycji na objętej nim niezabudowanej nieruchomości, obejmujące zakres infrastruktury technicznej, społecznej czy ilość lokali, które inwestor będzie zobowiązany wybudować i bezpłatnie przekazać na rzecz gminy na podstawie zawartej umowy urbanistycznej. Zawarcie takiej umowy stanowić będzie warunek niezbędny dla uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji, przy czym wymiar wynikających z niej zobowiązań będzie proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości wynikającego z uchwalenia lub zmiany miejscowego planu rewitalizacji. Komitet Rewitalizacji opiniuje zarówno projekt miejscowego planu rewitalizacji, jak i prognozę skutków finansowych jego uchwalenia.

Zapisy tak skonstruowanego miejscowego planu rewitalizacji pozwalają na sprawną realizację quasi-partnerstwa publiczno-prywatnego, pozwalającego na zwiększenie przez gminę jej zasobów mieszkaniowych (niezbędnych np. do realizacji zadań z zakresu mieszkalnictwa komunalnego) jako warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla prywatnej inwestycji mieszkaniowej na obszarze objętym planem. Stanowić to może istotne wsparcie dla realizacji ustawowych zadań gminy i dla kształtowania zasad współpracy z deweloperami, pozwalając na uzyskanie silnej pozycji negocjacyjnej na etapie wydawania pozwoleń na budowę.

Zgodnie z treścią art. 52 ustawy o rewitalizacji, do końca 2023 roku programy rewitalizacji uchwalone na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy o samorządzie gminnym mogą być realizowane przez gminy na dotychczasowych zasadach – bez konieczności uchwalania gminnego programu rewitalizacji. W takim przypadku gminy nie mogą jednak stosować narzędzi wynikających z zapisów ustawy o rewitalizacji – takich jak wyznaczanie w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, ustanawianie specjalnej strefy rewitalizacji czy uchwalanie miejscowego planu rewitalizacji. Natomiast jeżeli programy rewitalizacji przyjęte przed wejściem w życie ustawy o rewitalizacji zawierają opis procesu wyprowadzania obszarów ze stanu kryzysowego oraz diagnozę pozwalającą na wyznaczenie obszaru zdegradowanego

¹⁰ Zob. art. 37f i następne ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945).

i obszaru rewitalizacji, mogą być podstawą dla opracowania oraz uchwalenia gminnego programu rewitalizacji.

Tak skonstruowany przepis przejściowy pozwalał gminom na realizację procesów rewitalizacji na podstawie dokumentów uchwalonych przed wejściem w życie ustawy o rewitalizacji. Mogło to mieć istotne znaczenie dla gmin (i innych interesariuszy) starających się np. o uzyskanie dofinansowania ze środków unijnych dla zadań wpisanych do programów rewitalizacji i nieposiadających środków, które mogłyby przeznaczyć na przygotowanie nowych dokumentów z tego zakresu, choć np. w województwie małopolskim w ramach regionalnego programu operacyjnego na lata 2014-2020 przewidziane zostały środki na dofinansowanie aktualizacji i przygotowania nowych programów rewitalizacji.

5. Potencjalni beneficjenci zapisów ustawy o rewitalizacji

W gminach, które zdecydują się na przyjęcie gminnych programów rewitalizacji, beneficjentem tych programów mogą stać się właściciele nieruchomości znajdujących się na obszarach rewitalizacji, przy założeniu, że zadania dotyczące tych nieruchomości zostaną wprowadzone do gminnego programu rewitalizacji. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o rewitalizacji, interesariuszami rewitalizacji są m.in. właściciele, użytkownicy wieczysti nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na obszarze rewitalizacji. Właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości położonych na obszarach specjalnych strefy rewitalizacji mogą – zgodnie z zapisami art. 35 ustawy o rewitalizacji – uzyskać od gminy dotację w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie (zdefiniowanych w art. 3 Prawa budowlanego¹¹) oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie (zdefiniowane w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹²) w nieruchomościach niewpisanych do rejestru zabytków, o ile wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Szczegółowe zasady udzielania dotacji gmina przyjmuje w uchwale w sprawie ustanowienia specjalnej strefy rewitalizacji, a zakres prac objętych dotacją wynika z art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (obejmuje on także czynności wspomagające, takie jak sporządzanie ekspertyz i projektów budowlanych).

Istotnym warunkiem jest wpisanie planowanych prac jako zadania do gminnego programu rewitalizacji. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji, do tego programu wpisuje się listę planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych wraz z ich opisami zawierającymi, o ile jest to możliwe do wskazania: nazwę i wskazanie podmiotów realizujących, zakres realizowanych zadań, lokalizację, szacowaną wartość, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji oraz charakterystykę pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych służących eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk na obszarze rewitalizacji. Z tego też względu istotnym wydaje się śledzenie działań gmin w zakresie przygotowywania gminnych programów rewitalizacji – zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy o rewitalizacji, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji, prezydent (wójt/burmistrz) gminy ogłasza informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, sporządza projekt gminnego programu rewitalizacji i przeprowadza konsultacje społeczne projektu gminnego programu rewitalizacji. Są to etapy, na których możliwe jest zgłoszenie do przygotowywanego

¹¹ Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.).

¹² Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.).

gminnego programu rewitalizacji zadań z zakresu remontu, przebudowy, prac konserwatorskich i restauratorskich w nieruchomościach znajdujących się na obszarach wyznaczonych przez gminę do rewitalizacji.

Pomocne może być uczestniczenie w pracach Komitetu Rewitalizacji – zgodnie z art. 7 ustawy o rewitalizacji, Komitet stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy. Zasady wyznaczania składu i zasady działania Komitetu Rewitalizacji uchwała rada gminy przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji albo w ciągu 3 miesięcy od dnia jego uchwalenia. Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi, które stanowią okazję do wyrażenia opinii w sprawie składu i zasad działania Komitetu i do umożliwienia zaangażowania się w prace tego Komitetu i tym samym uwzględnienia interesów właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości w procesie rewitalizacji.

Na koniec warto dodać, że dotacje z gminy na remonty, przebudowy, prace konserwatorskie i restauratorskie w nieruchomościach położonych na obszarze rewitalizacji to nie jedyne możliwe źródło finansowania takich prac. Zgodnie z zapisami art. 16a ustawy o rewitalizacji:

minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może określić, w drodze rozporządzenia, kryteria i wskaźniki dla obszarów rewitalizacji umożliwiające finansowanie gminnych programów rewitalizacji ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub budżetu państwa, uwzględniając występowanie na tych obszarach negatywnych zjawisk.

Oznacza to możliwość finansowania zadań rewitalizacyjnych ze środków zewnętrznych na poziomie krajowym (zarówno programy unijne, jak też środki budżetu państwa) oraz z regionalnych programów operacyjnych zarządzanych przez samorządy wojewódzkie. Tu także podstawowym warunkiem ubiegania się o dotację jest wpisanie zadania do gminnego programu rewitalizacji.

Podsumowanie

Ustawa o rewitalizacji stanowi element realizowanej przez państwo polityki miejskiej i – szerzej – polityki rozwoju lokalnego oraz regionalnego. Jej zapisy stanowią rozwinięcie i uszczegółowienie zapisów wynikających z NPR oraz krajowej polityki miejskiej, czerpią także z prawie 30 lat doświadczeń z przygotowywania kolejnych projektów ustaw rewitalizacyjnych (zarówno na poziomie rządowym, jak i przez ekspertów w dziedzinie rewitalizacji), a także doświadczeń zebranych przy przygotowywaniu przez polskie gminy programów rewitalizacji w latach poprzedzających przyjęcie ustawy. Wszystkie te doświadczenia odnoszą się do wiedzy eksperckiej zgromadzonej także dzięki wymianie dobrych praktyk z interesariuszami procesów rewitalizacyjnych w krajach zachodnich, znacznie bardziej od Polski zaawansowanych w realizacji tych procesów (co wynika z podjęcia tej tematyki niekiedy już w połowie ubiegłego wieku i ze znacznie większych niż w przypadku polskich samorządów możliwości finansowania tego typu zadań).

Przyjęte w tej ustawie rozwiązania prawne wymagają dużego zaangażowania ze strony interesariuszy procesów rewitalizacji, dają im jednak w zamian możliwość uzyskania istotnego wsparcia w realizacji ważnych dla nich zadań, o ile zostaną one wpisane w gminne programy rewitalizacji. Zaangażowanie już na wczesnych etapach przygotowania gminnych programów

rewitalizacji pozwoli na uzyskanie realnego wpływu na przyjęte w tych programach rozwiązania i wpisane do nich zadań, tym samym dając szansę właścicielom, użytkownikom wieczystym i zarządcom nieruchomości na uzyskanie dodatkowych środków na utrzymanie ich infrastruktury.

Pozwala to nie tylko realizować plany rozwojowe miast dzięki przywracaniu dawnych i nadawaniu nowych funkcji miejskich obszarom zdegradowanym, ale także sprawniej realizować inwestycje prywatne wpisujące się w założenia programów rewitalizacji, lepiej kształtować współpracę między sektorami publicznym i prywatnym oraz zapewniać realny wpływ samorządu gminnego na wykorzystanie tkanki urbanistycznej zdegradowanych obszarów miejskich. Ustawodawca daje również możliwość koncentracji działań rewitalizacyjnych na obszarach przemysłowych, kolejowych czy powojkowych, odpowiadając na specyfikę problemów występujących w różnych polskich gminach.

Bibliografia

- Hausner, J., Kudłacz, T., Szlachta, J. (1998). *Identyfikacja nowych problemów rozwoju regionalnego Polski*. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Biuletyn, z. 185.
- Kopeć, M. (2010). *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*. Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.
- Kopeć, M. (2018). *Rozwój miasta przez pryzmat procesów rewitalizacji. Przykład Krakowa 2004-2017*. Kraków: Wydawnictwo Księgarnia Akademicka.
- Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. (2014). *Założenia Narodowego Planu Rewitalizacji 2022*.
- Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. (2015). *Krajowa Polityka Miejska 2023*.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r., poz. 1398).