

Nowe narzędzia zawarte w ustawie o
rewitalizacji a tworzenie Sieci
Najciekawszych Wsi

dr Maciej J. Nowak radca prawny

Rewitalizacja

- Proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób **kompleksowy**
- Poprzez **zintegrowane** działania na rzecz społeczności, przestrzeni i gospodarki
- **Skoncentrowane** terytorialnie
- Prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji
- Na podstawie gminnego programu rewitalizacji

Obowiązek gminy

- Art. 3 [Zadania własne gminy]
- 1. Przygotowanie, **koordynowanie i tworzenie warunków** do prowadzenia rewitalizacji, a także jej **prowadzenie** w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne.

Wybrani interesariusze rewitalizacji

mieszkańcy

- obszaru rewitalizacji
- gminy
- gmin sąsiednich

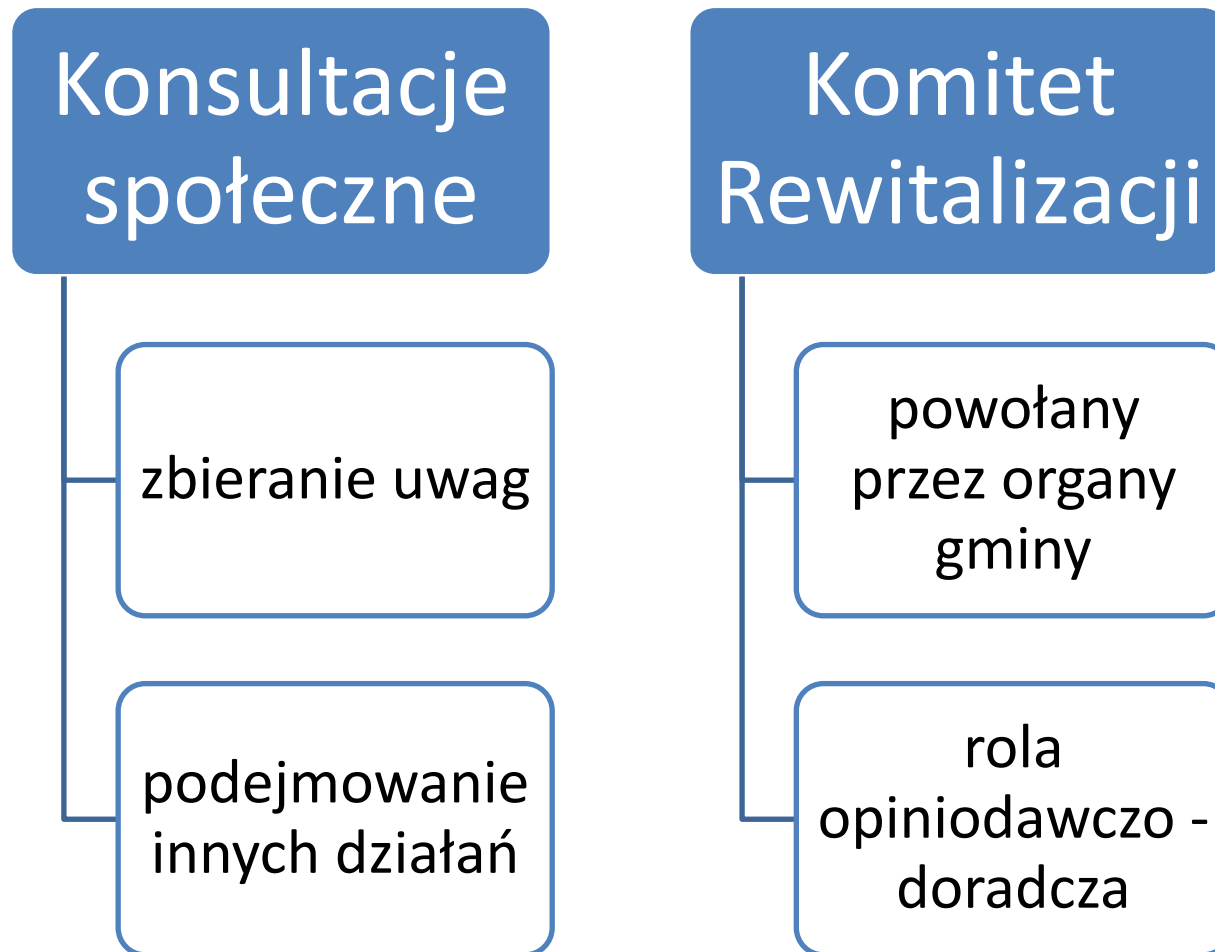
podmioty prowadzące
działalność gospodarczą

- przedsiębiorcy działający w gminie
- przedsiębiorcy zamierzający działać w gminie
- osoby zamierzające uzyskać status przedsiębiorcy

podmioty publiczne

- jednostki samorządu terytorialnego
- Skarb Państwa
- przedstawiciele Skarbu Państwa

Wybrane formy partycypacji



Konsultacje społeczne

- Uwagi w formie papierowej, elektronicznej
- Spotkania
- Debaty
- Warsztaty
- Spacerystudyjne
- Ankiety
- Wywiady
- Zbieranie uwag ustnych

Komitet rewitalizacji

- Art. 7 [Komitet Rewitalizacji]
- 1. Komitet Rewitalizacji stanowi **forum współpracy i dialogu** interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz **pełni funkcję opiniodawczo-doradczą** wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Dopuszcza się powołanie osobnych Komitetów Rewitalizacji dla wyznaczonych podobszarów rewitalizacji.
- 2. **Zasady wyznaczania składu** oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji ustala się, **uwzględniając funkcję** Komitetu, o której mowa w ust. 1, oraz zapewniając wyłanianie przez interesariuszy ich przedstawicieli.

Uchwały, zarządzenia dotyczące partycypacji

uchwała rady gminy

- określenie zasad wyznaczania składu Komitetu
- określenie zasad działania Komitetu

zarządzenie wójta/ burmistrza/ prezydenta

- powołanie Komitetu Rewitalizacji

zmiany wskazanych uchwał i zarządzeń

- po przyjęciu programu rewitalizacji
- zgodne z tym programem

Obszar rewitalizacji

Obszar zdegradowany

- Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany

Obszar rewitalizacji

- szczególnie **koncentracja** negatywnych zjawisk
- Na obszarze tym ze względu na **istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego** gmina zamierza prowadzić rewitalizację

Problemy w obszarze zdegradowanym

społeczne

- bezrobocie
- ubóstwo
- przestępczość

środowiskowe

- przekroczenie standardów jakości środowiska
- nagromadzenie niebezpiecznych odpadów

przestrzenno - funkcjonalne

- brak terenów publicznych
- niedostosowanie terenów do zmieniającej się funkcji

Problemy w obszarze zdegradowanym

gospodarcze

- niski stopień przedsiębiorczości
- słaby poziom lokalnych przedsiębiorstw

techniczne

- zły stan techniczny obiektów budowlanych
- brak funkcjonowania rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z tych obiektów

Typowa relacja OR - OZ



Obszar rewitalizacji

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

Ograniczenia przy wyznaczaniu

obszar zdegradowany

wyznaczany na podstawie problemów i zagrożeń z art. 9 ust. 1

brak ograniczeń terytorialnych i ludnościowych

obszar rewitalizacji

wyznaczany na podstawie szczególnej koncentracji problemów - art. 10 ust. 1

ograniczenia terytorialne i ludnościowe

obszar rewitalizacji obejmuje cały obszar zdegradowany

ograniczenia terytorialne i ludnościowe

obszar rewitalizacji "pochłania" obszar zdegradowany

Moment konsultacji społecznych

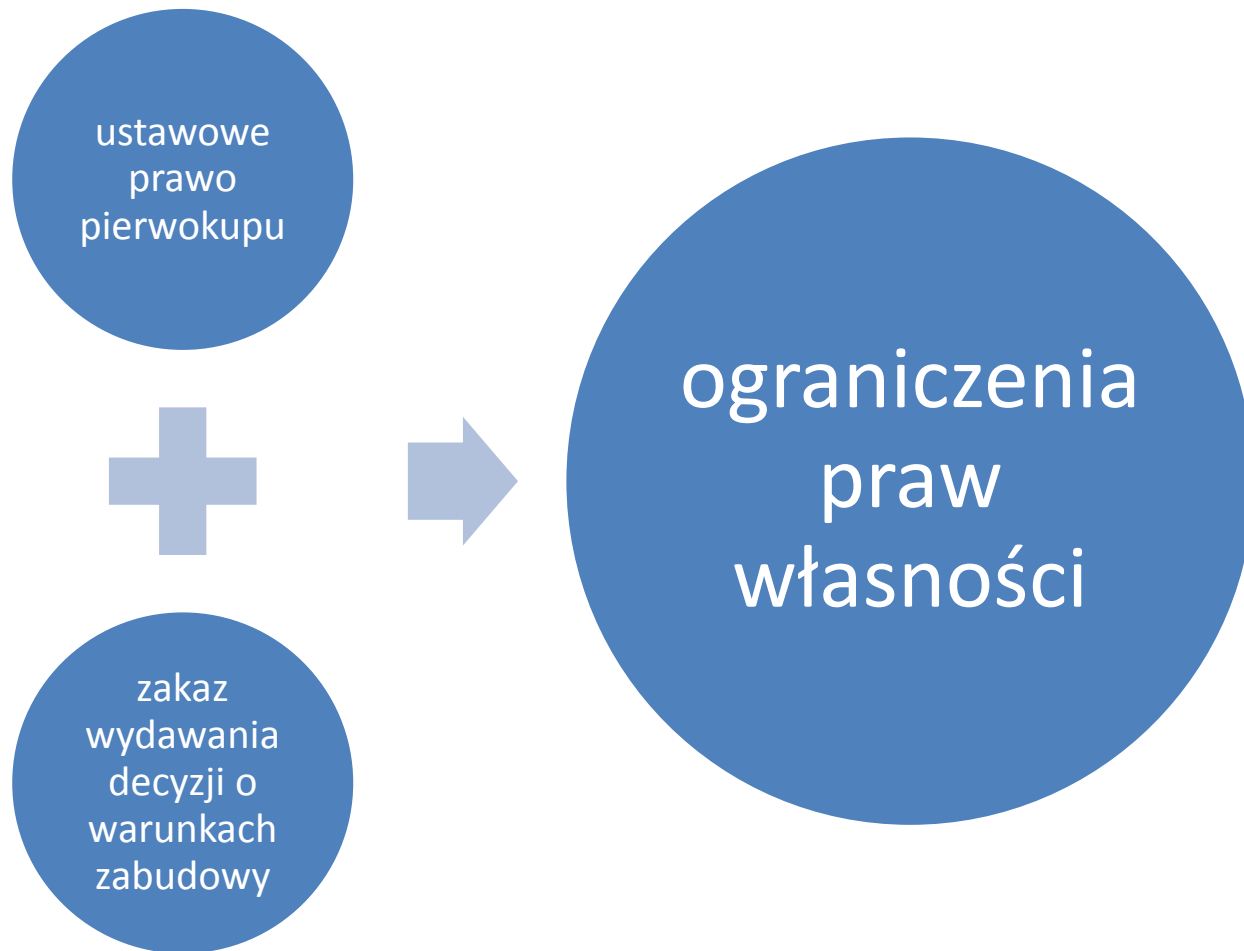
z wniosku wójta/
burmistrza/
prezydenta

- po opracowaniu projektu wniosku
- przed złożeniem wniosku

z inicjatywy rady
gminy

- po wszczęciu postępowania
- przed podjęciem uchwały

Skutki uchwały wyznaczającej OR

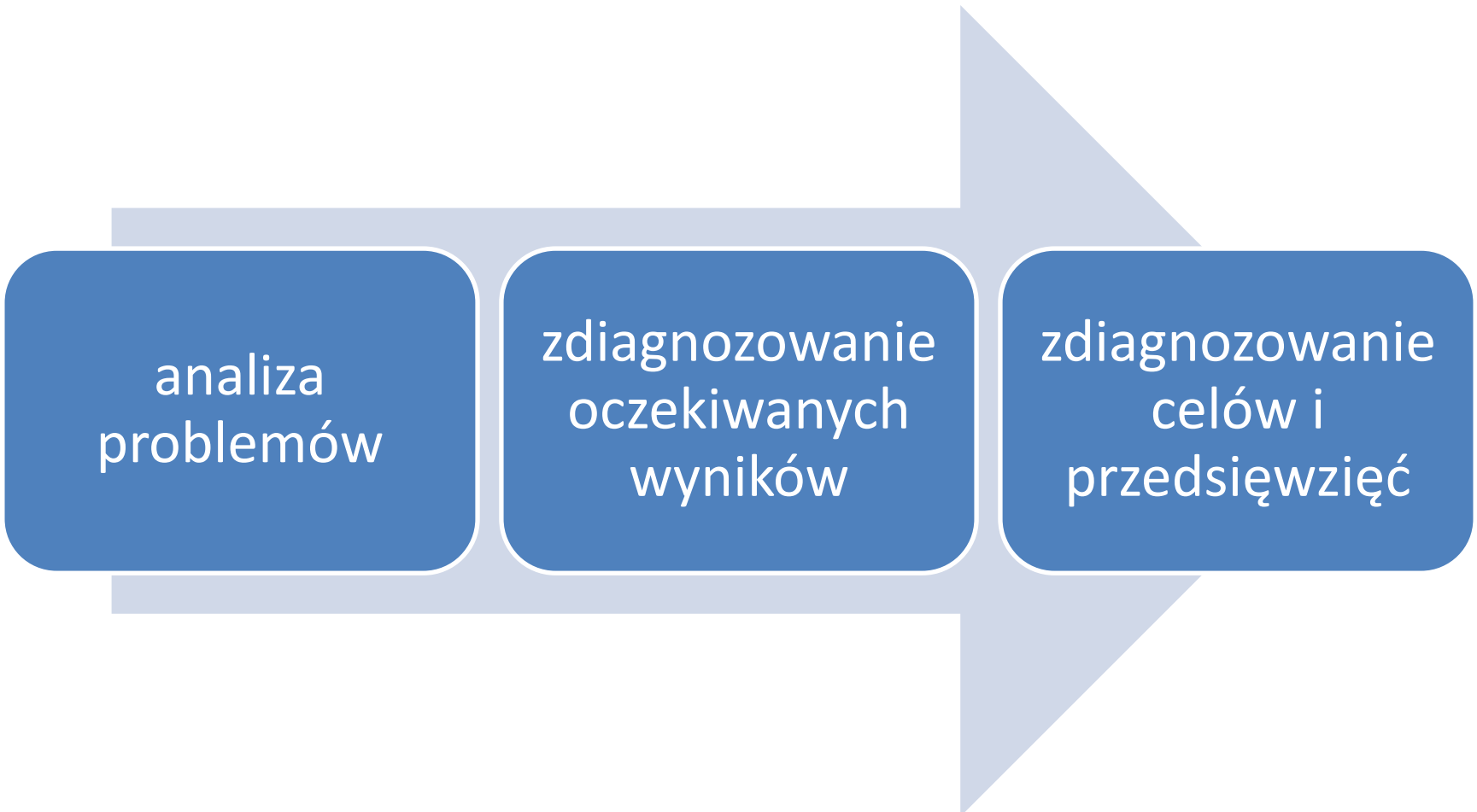


Czas obowiązywania skutków prawnych uchwały wyznaczającej OR

- uchwała rady gminy
- 2 lata od wejścia w życie
- jeżeli do tego czasu nie uchwalono Specjalnej Strefy Rewitalizacji – ograniczenia tracą moc

Gminny program rewitalizacji

Kolejność działań przy programie rewitalizacji



analiza
problemów

zdiagnozowanie
oczekiwanych
wyników

zdiagnozowanie
celów i
przedsięwzięć

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne

obowiązkowe

- muszą być zgodne z celami rewitalizacji
- muszą zostać zrealizowane (z perspektywy celów rewitalizacji)
- muszą zostać szczegółowo scharakteryzowane

dopuszczalne

- muszą być zgodne z celami rewitalizacji
- nie muszą zostać zrealizowane
- mogą, ale nie muszą zostać szczegółowo scharakteryzowane

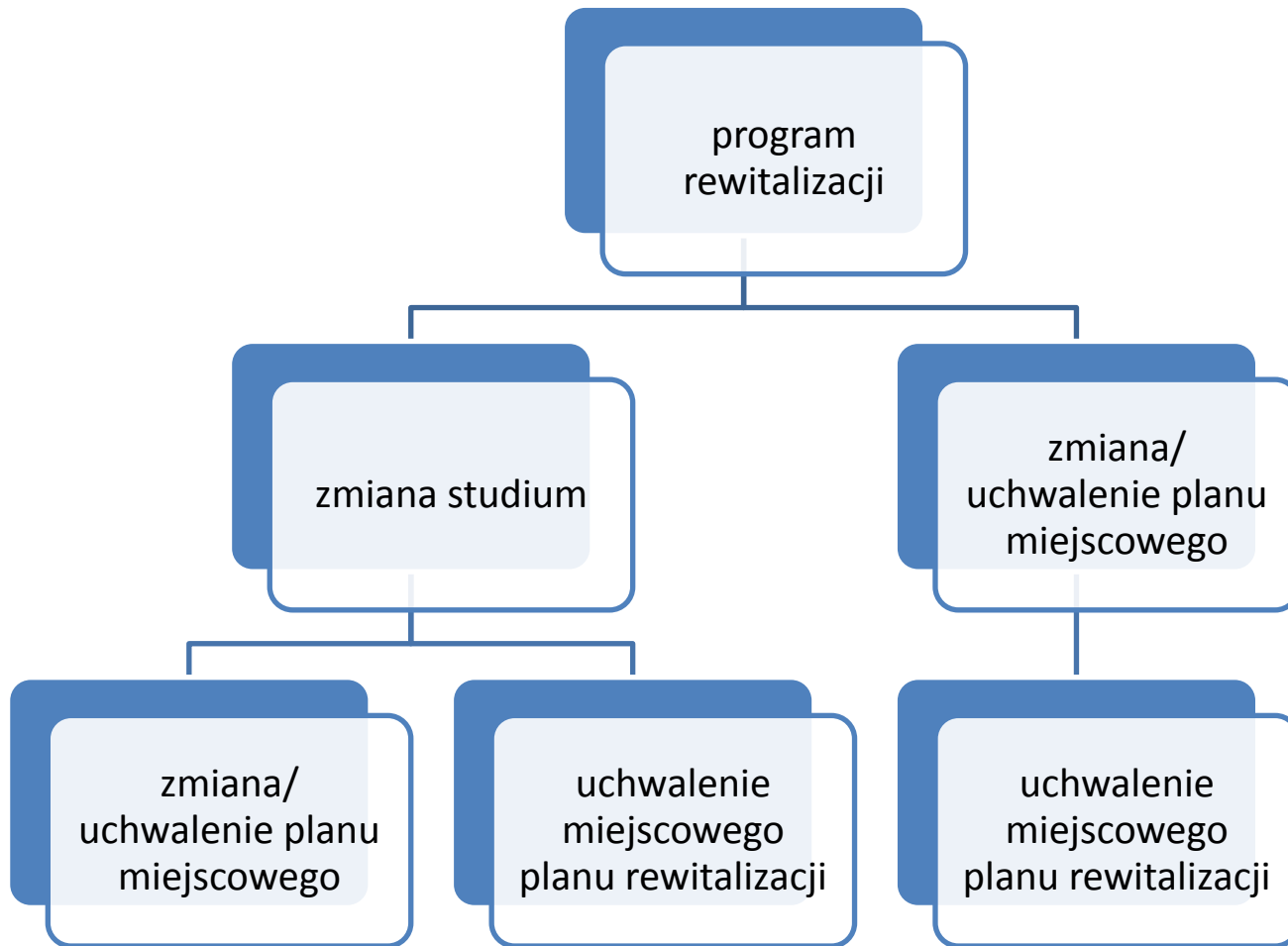
Przedsięwzięcia

- opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym, w tym:
- a) listę planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wraz z ich opisami zawierającymi w odniesieniu do każdego przedsięwzięcia: **nazwę i wskazanie podmiotów je realizujących**, zakres realizowanych zadań, **lokalizację**, **szacowaną wartość**, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji, o ile dane te są możliwe do wskazania,
- b) charakterystykę pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Zakres GPR

- Opis struktury zarządzania realizacją GPR
- Wskazanie **kosztów** tego zarządzania
- Ramowy **harmonogram** realizacji przedsięwzięć
- System monitorowania i oceny GPR
- Określenie, **czy i na jaki okres** ma zostać powołana Specjalna Strefa Rewitalizacji
- **Granice obszarów** miejscowego planu rewitalizacji

Formy oddziaływania GPR



Sporządzanie GPR



Organy opiniujące gminny program rewitalizacji

organy
opiniujące
obowiązkowo

- organy samorządu terytorialnego, wojewoda
- operatorzy sieci uzbrojenia

organy
opiniujące w
zależności od
specyfiki obszaru

- rdoś, wojewódzki konserwator ochrony zabytków
- PGL Lasy Państwowe

Zmiana studium a gminny program rewitalizacji

uchwalenie
gminnego
programu
rewitalizacji

ogłoszenie i
obwieszczenie
w sprawie
zmiany studium

sporządzenie
projektu
studium

Zmiana studium i planu miejscowego a GPR

uchwalenie
gminnego programu
rewitalizacji

- może skutkować zmianą studium i planów miejscowych
- istnieje możliwość wcześniejszego rozpoczęcia procedur

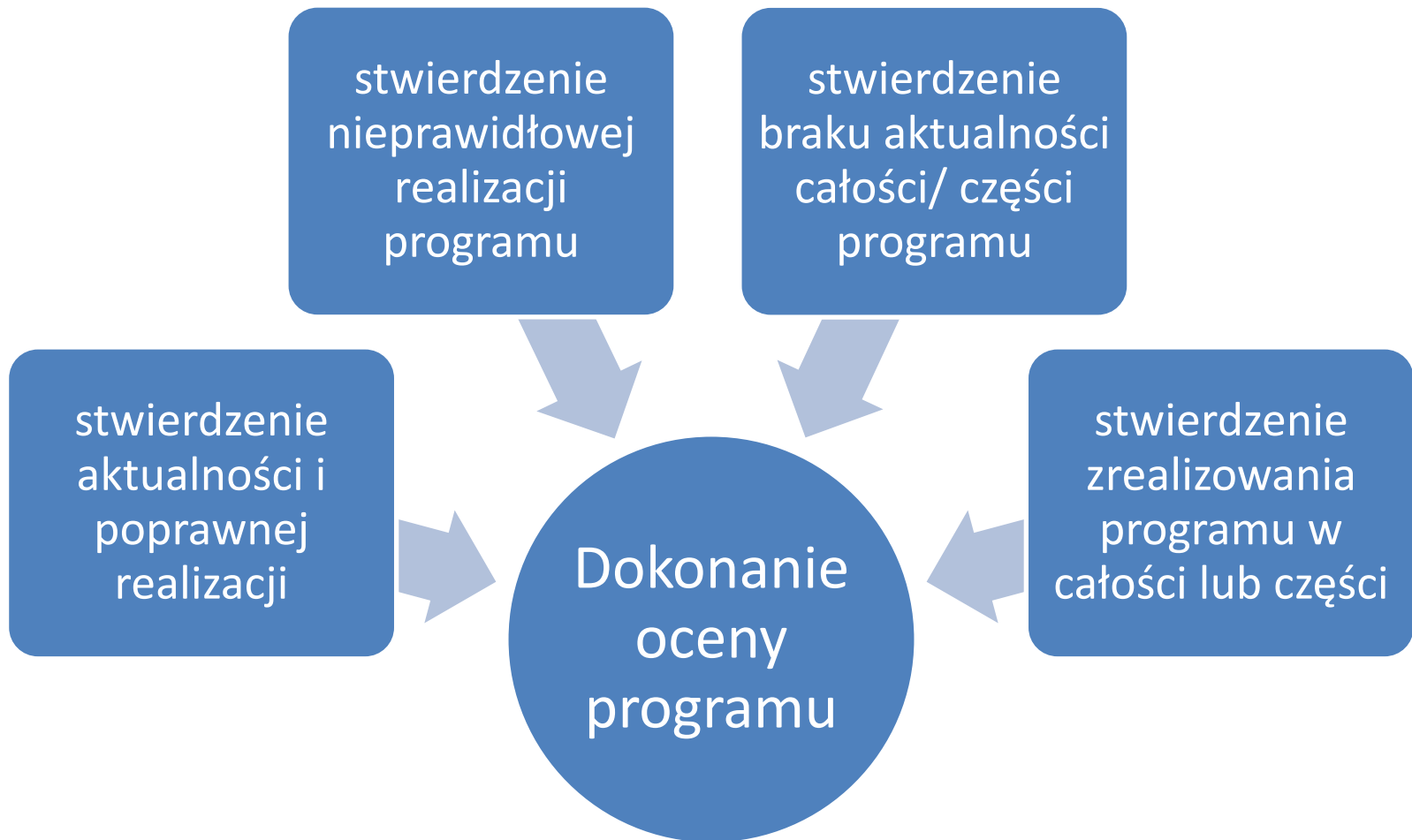
zmiana studium i
planu

- ogłoszenie o zmianie studium
- podjęcie uchwały rady gminy w sprawie zmiany planu miejscowego

zakończenie
wskazanych
procedur

- uchwalenie zmiany studium
- gdy zmiana studium obowiązuje - dopiero rozpoczęcie konsultacji społecznych w sprawie zmiany planu miejscowego

Konsekwencje cyklicznej oceny GPR

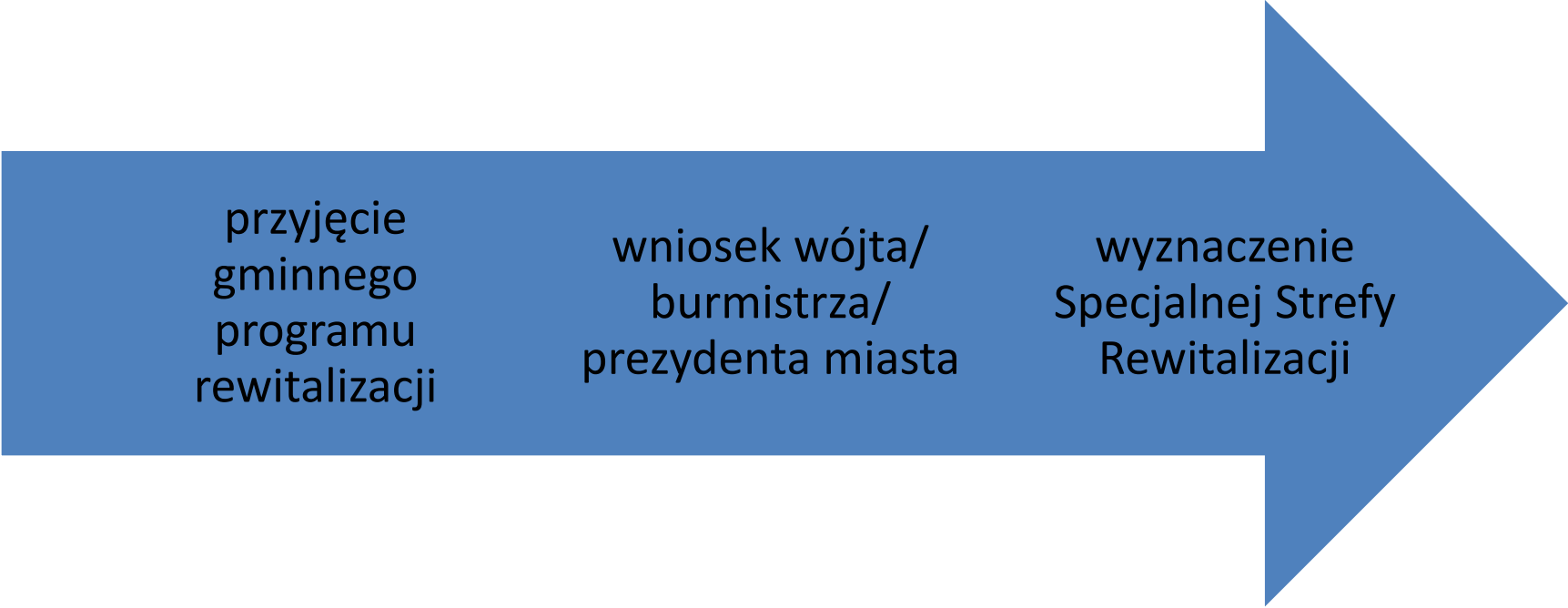


Specjalna Strefa Rewitalizacji

SSR

- **Art. 25 [Ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji]**
- **1. Na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zwanej dalej „Strefą”.**
- **2. Strefę ustanawia się w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5, na okres nie dłuższy niż 10 lat, bez możliwości przedłużenia.**
- **3. Wniosek o ustanowienie Strefy składa się po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji i zgodnie z jego ustaleniami.**

Czynności poprzedzające wyznaczenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji



przyjęcie
gminnego
programu
rewitalizacji

wniosek wójta/
burmistrza/
prezydenta miasta

wyznaczenie
Specjalnej Strefy
Rewitalizacji

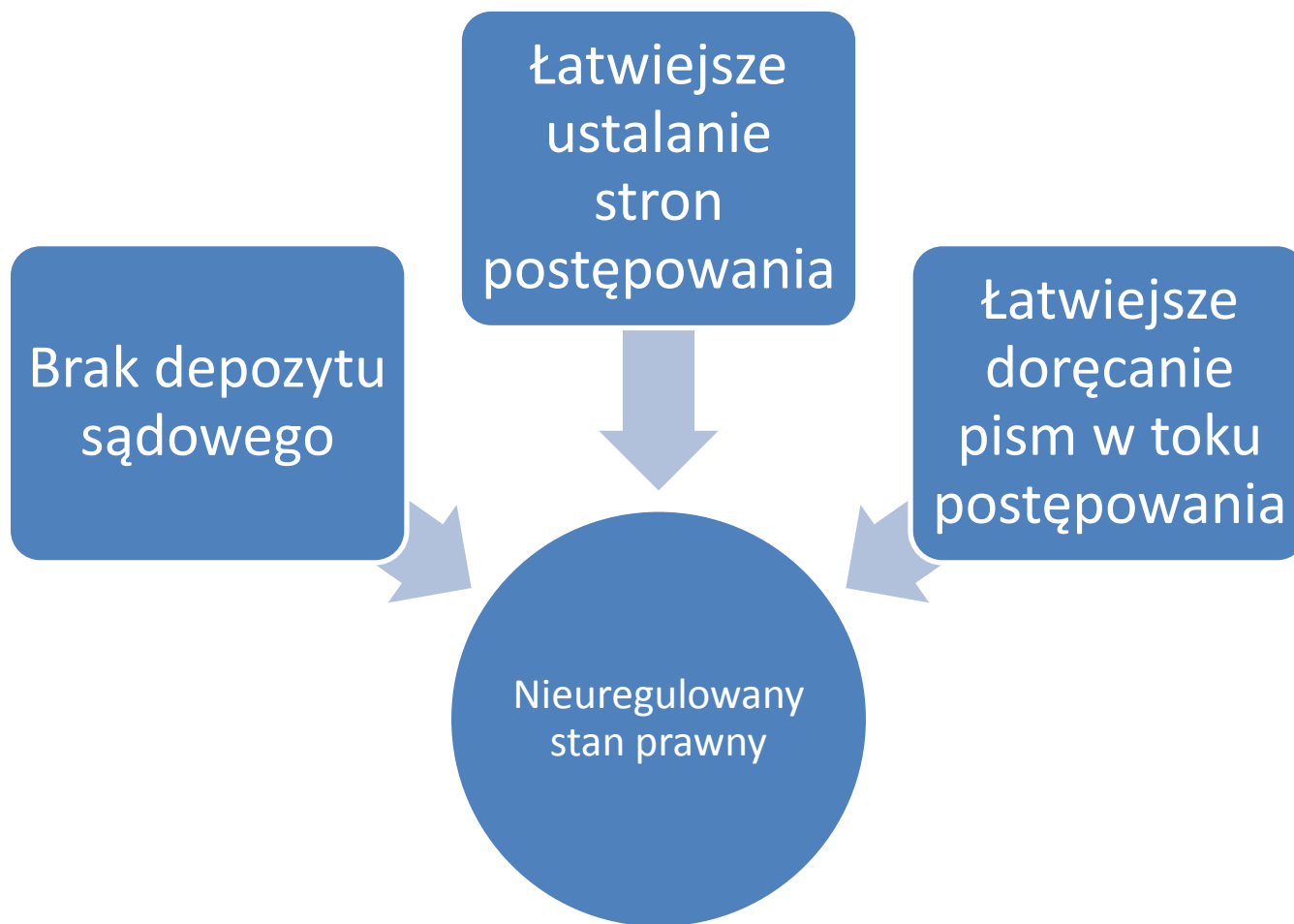
Spółeczne budownictwo czynszowe

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

Cechy społecznego budownictwa mieszkaniowego

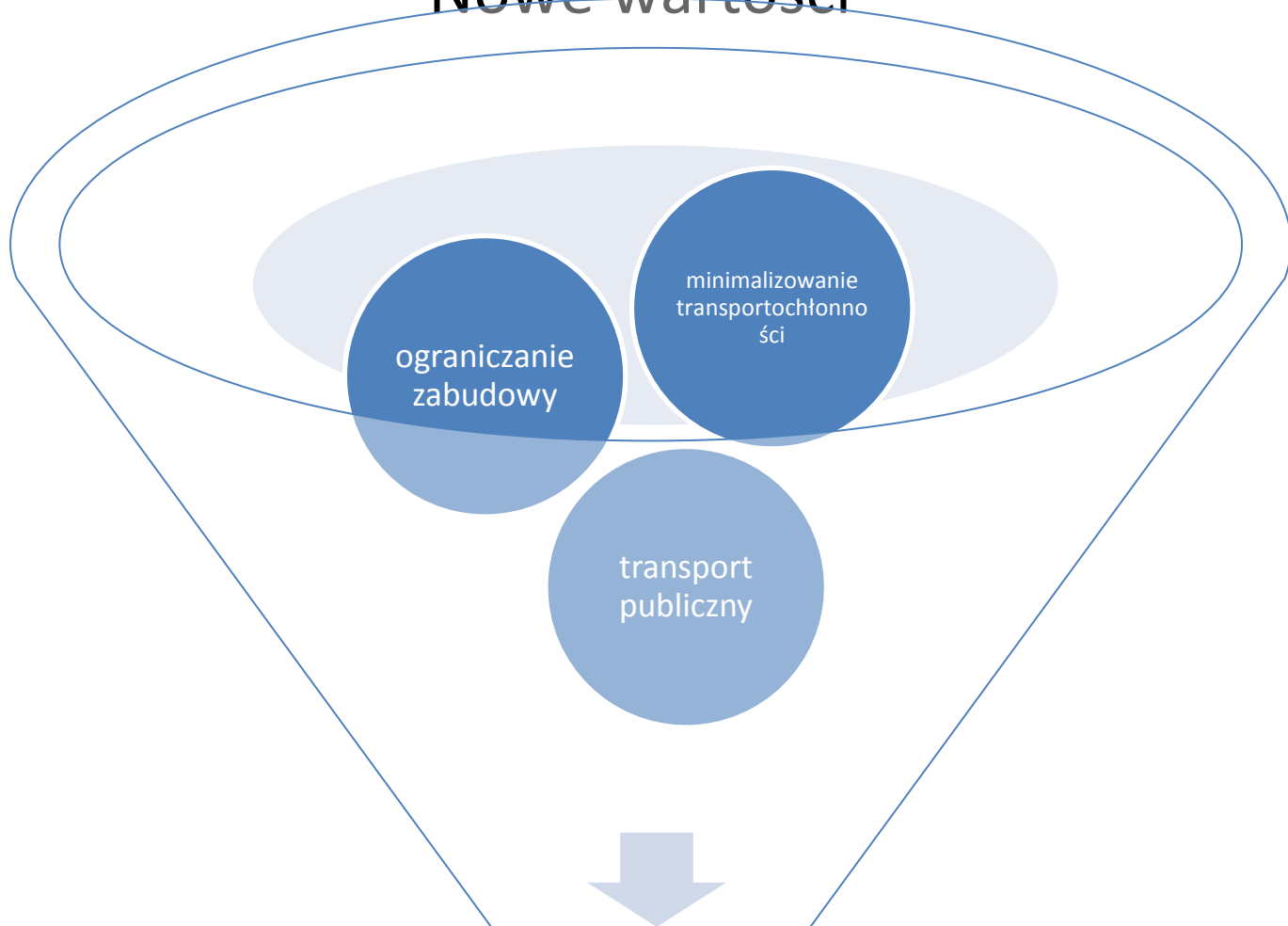


Uproszczenia przy wywłaszczaniu nieruchomości



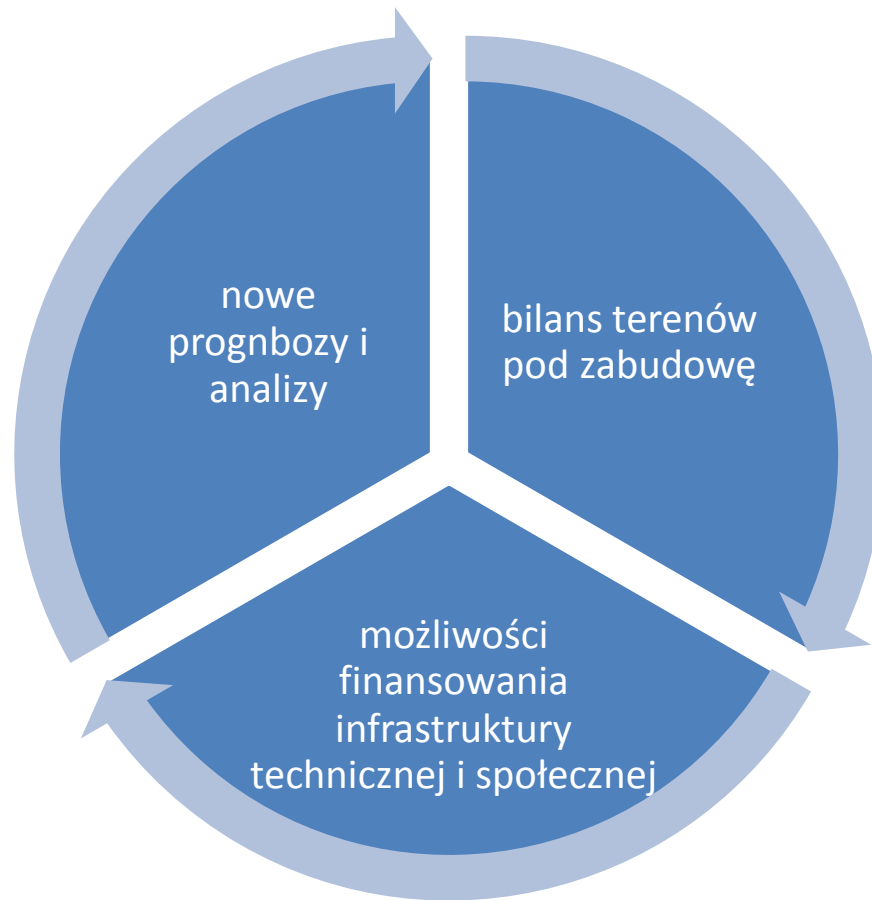
Zmiany w planowaniu przestrzennym

Nowe wartości




Nowe wartości i cele w planowaniu przestrzennym

Nowe elementy przed uchwaleniem studium



Obszary do przeznaczenia pod zabudowę



obszary o w pełni
wykształconej zwartej
strukturze
przestrzennej

pozostałe obszary
przeznaczone w
planach miejscowych
pod zabudowę

Ograniczenia zabudowy



<p>odstąpienie od tych kryteriów o maksymalnie 30 % gdy stwierdzona będzie większa możliwość zapotrzebowania na nową zabudowę</p>	
<p>lokalizacja poza obszarami</p>	<ul style="list-style-type: none">• gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy określonej w analizach
<p>obszary o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej i inne przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę</p>	<ul style="list-style-type: none">• podstawowe tereny dla nowej zabudowy
<p>analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne</p>	<ul style="list-style-type: none">• określają maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Miejscowy plan rewitalizacji

Cechy miejscowego planu rewitalizacji

Może wprowadzać zakaz prowadzenia działalności handlowej lub usługowej

Zawiera podstawę do zawarcia umowy urbanistycznej

Można wyłączać nieruchomości z obszaru nim objętego

Zakres MPR

- Zasady **kompozycji przestrzennej nowej zabudowy** i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą
- Ustalenia dotyczące **charakterystycznych cech elewacji** budynków

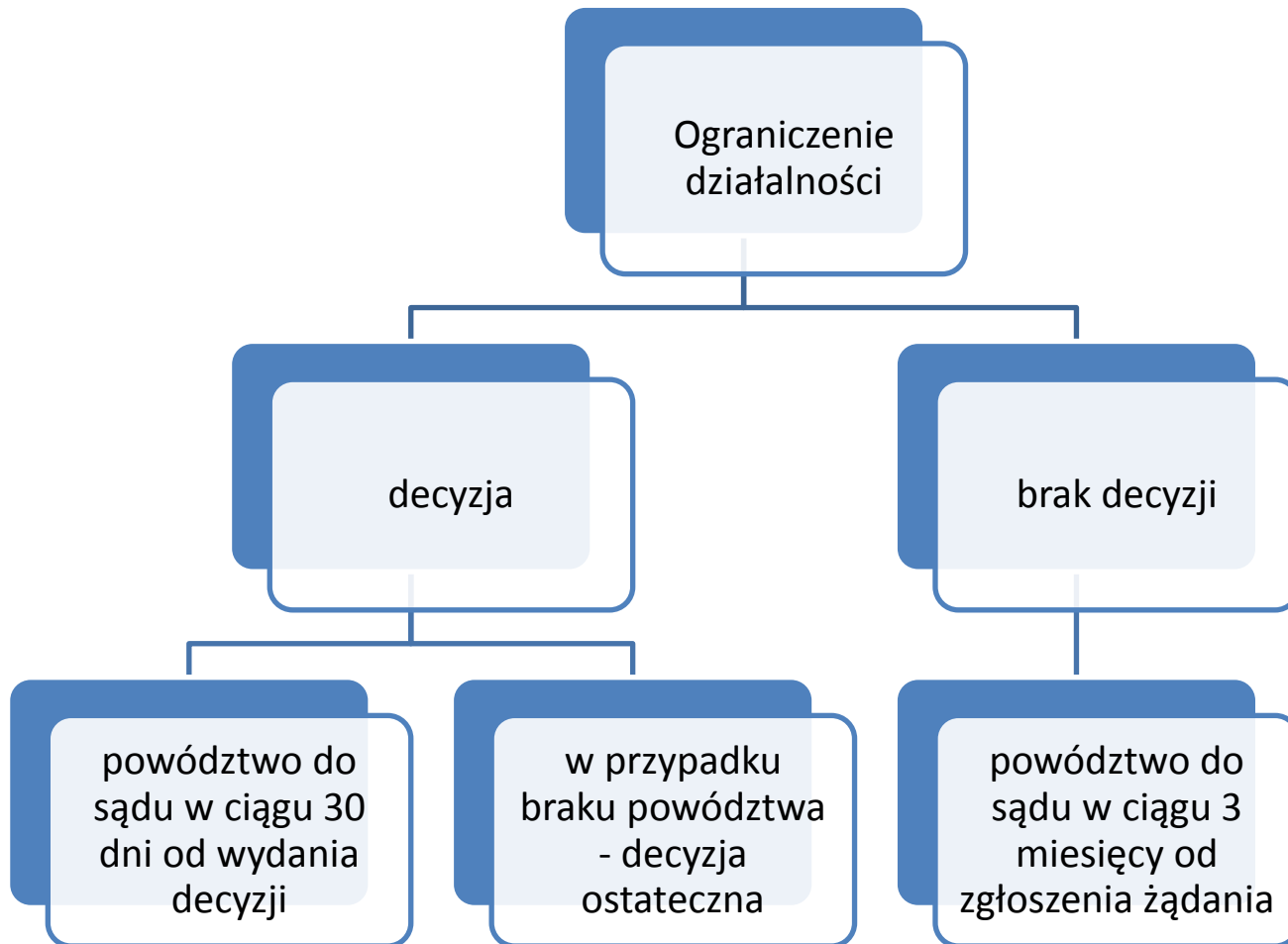
Zakres MPR

- Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów **przestrzeni publicznych**, w tym urządzania i sytuowania zieleni, **konceptji organizacji ruchu na drogach publicznych** oraz przekrojów ulic
- Zakazy i ograniczenia działalności handlowej i usługowej

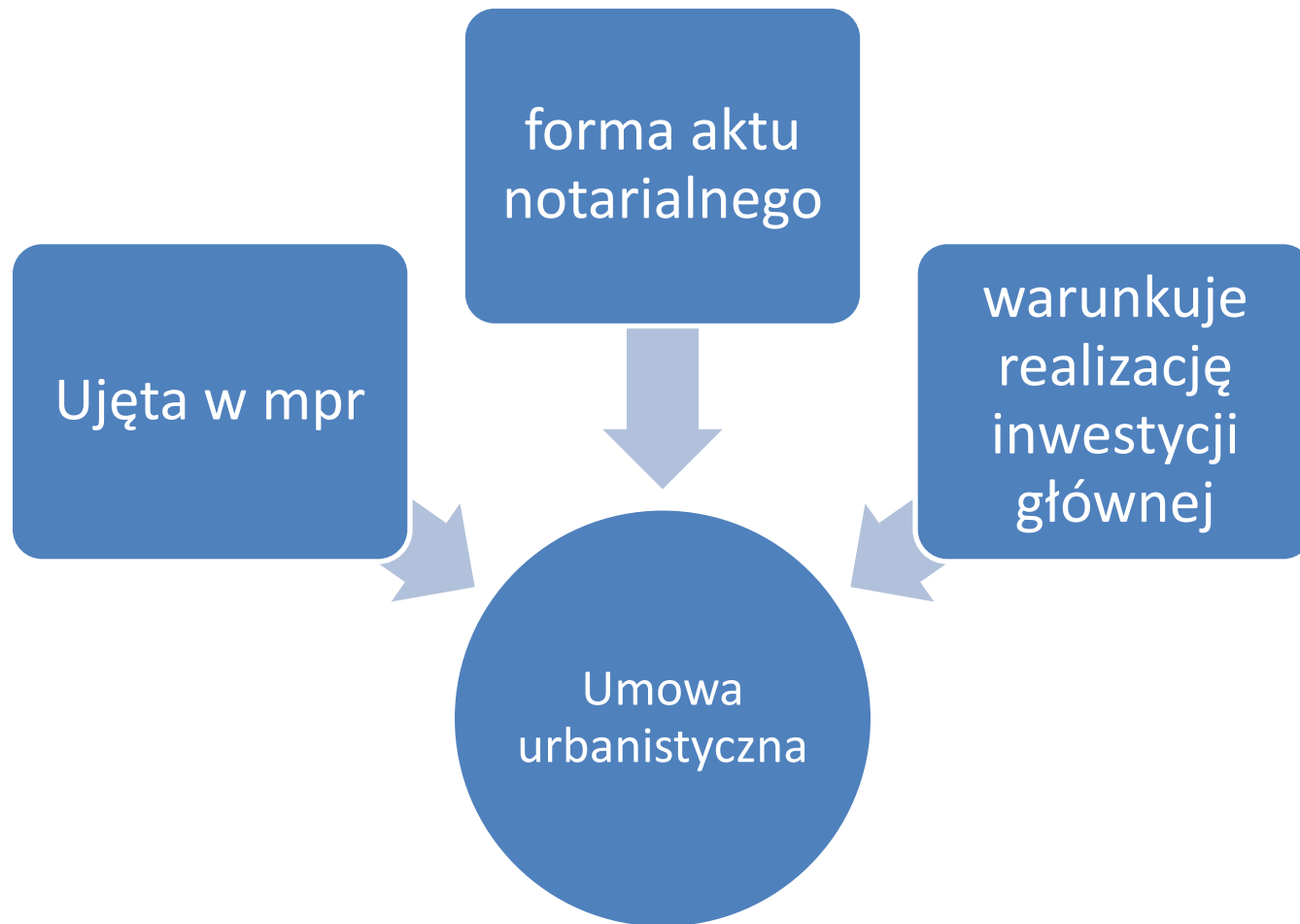
Zakres MPR

- **Maksymalną powierzchnię** sprzedaży obiektów handlowych
- Dopuszczalna liczba tych obiektów
- Zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali

Odszkodowanie



Cechy umowy urbanistycznej



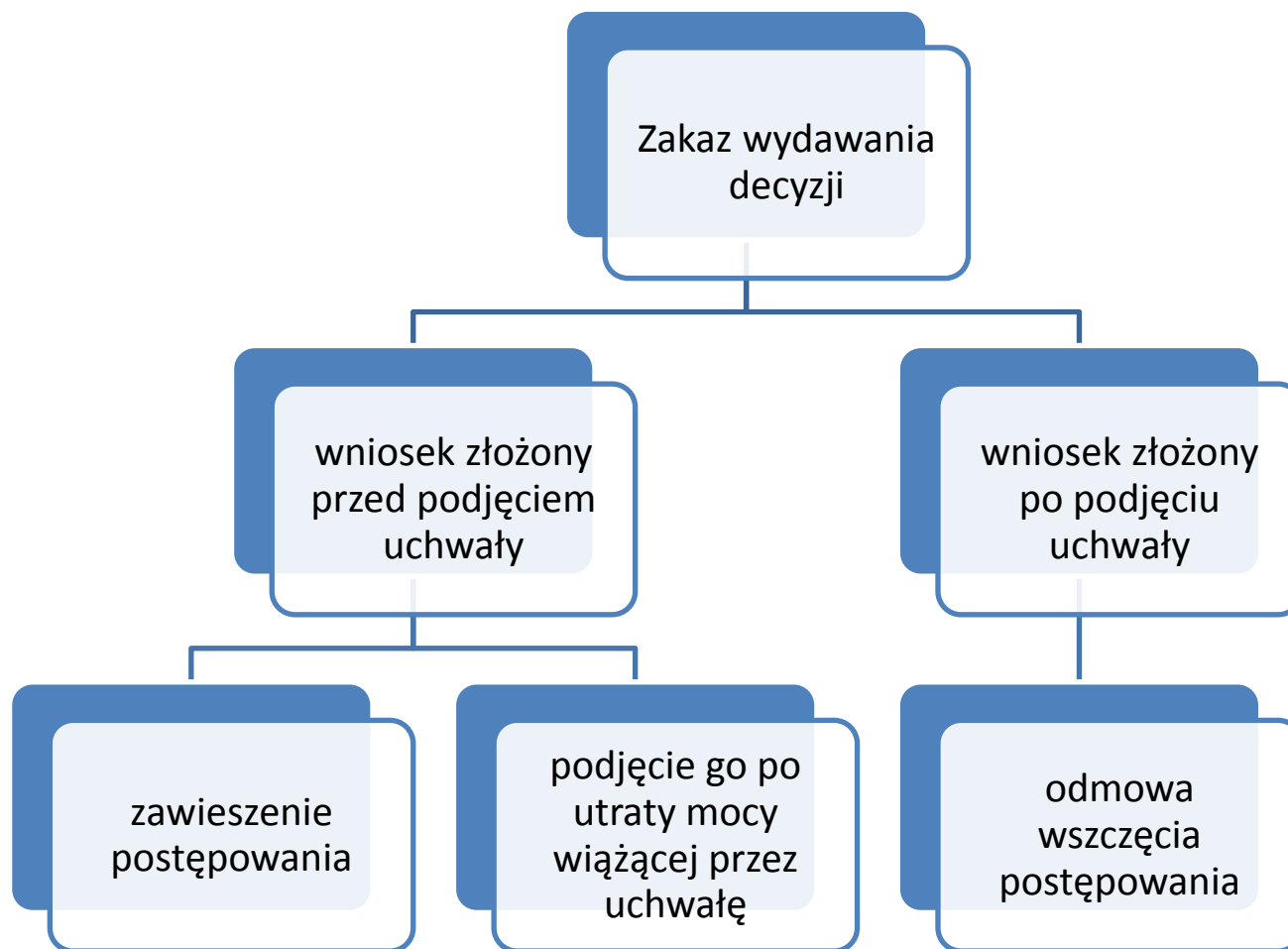
Miejscowy plan rewitalizacji a inne akty

przyjęcie gminnego programu rewitalizacji

dostosowanie do programu studium

miejscowy plan rewitalizacji zgodny z programem i ze studium

Konsekwencje złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy (OR lub SSR)



Dziękuję Państwu za uwagę...