



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-10-20-15

**Druk nr 3594**  
Warszawa, 2 lipca 2015 r.

Pani  
Małgorzata Kidawa-Błońska  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o rewitalizacji** z projektem aktu wykonawczego.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Infrastruktury i Rozwoju.

Z poważaniem

(-) Ewa Kopacz

## U S T A W A

z dnia

### o rewitalizacji<sup>1)</sup>

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**Art. 1.** Ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji.

**Art. 2.** 1. Rewitalizacja stanowi 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.

2. Interesariuszami rewitalizacji, zwanymi dalej „interesariuszami”, są w szczególności:

- 1) mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego;
- 2) mieszkańcy gminy inni niż wymienieni w pkt 1;
- 3) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą;

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą dokonuje się zmian następujących ustaw: ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych, ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych oraz ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących.

- 4) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne;
- 5) jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;
- 6) organy władzy publicznej;
- 7) podmioty, inne niż wymienione w pkt 6, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

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

2. Zadania, o których mowa w ust. 1, gmina realizuje:

- 1) w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem aktywnego udziału interesariuszy na każdym etapie (partycypacja społeczna);
- 2) w sposób zapobiegający wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie warunków korzystania z gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego w rozumieniu art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169).

3. Realizując zadania, o których mowa w ust. 1, gmina współpracuje z powiatem, województwem, administracją rządową oraz innymi podmiotami realizującymi na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

**Art. 4. 1.** W celu sporządzenia diagnoz służących:

- 1) wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,
- 2) sporządzeniu albo zmianie gminnego programu rewitalizacji,
- 3) ocenie aktualności i stopnia realizacji gminnego programu rewitalizacji

– wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań.

2. Podmioty, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2014 r. poz. 782 i 1662), gromadzące i przetwarzające dane inne niż dane osobowe w zakresie niezbędnym do opracowania diagnoz, o których mowa w

ust. 1, są obowiązane do niezwłocznego udostępnienia tych danych właściwemu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta na zasadach określonych w tej ustawie.

## Rozdział 2

### **Partycypacja społeczna**

**Art. 5.** 1. Partycypacja społeczna obejmuje przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym prowadzenie konsultacji społecznych oraz powołanie Komitetu Rewitalizacji.

2. Przygotowanie, prowadzenie i ocena rewitalizacji, o których mowa w ust. 1, polegają w szczególności na:

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

3. W toku przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji dąży się, aby działania, o których mowa w ust. 2, skutkowały wypowiedzeniem się przez wszystkich interesariuszy, o których mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1, oraz wszystkich interesariuszy prowadzących na obszarze rewitalizacji działalność, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 3 i 4.

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

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

3. Formami konsultacji społecznych są:

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

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

5. Termin wyznaczony na składanie uwag nie może być krótszy niż 21 dni od dnia powiadomienia, o którym mowa w ust. 2.

6. Konsultacje społeczne prowadzi się w sposób ułatwiający zrozumienie prezentowanych treści i odniesienie się do nich, a w przypadku gdy jest to uzasadnione specyfiką konsultowanych treści, z użyciem wizualizacji oraz sporządzonych w języku niespecjalistycznym skrótów i zestawień informacji zawartych w dokumentach poddawanych konsultacjom.

7. Niezwłocznie po zakończeniu każdej z form konsultacji społecznych opracowuje się informację podsumowującą jej przebieg, zawierającą dane o miejscu i czasie jej przeprowadzenia i omówienie jej przebiegu, a w przypadku formy, o której mowa w ust. 3 pkt 1 – również wszystkie uwagi wraz z odniesieniem się do nich.

8. Projekty dokumentów poddawanych konsultacjom społecznym, a także projekty dokumentów uwzględniające zmiany wprowadzone w wyniku konsultacji społecznych oraz informacje, o których mowa w ust. 7, ogłasza się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz, na żądanie osób zainteresowanych, udostępnia się w siedzibie urzędu gminy.

9. Zamieszczenie informacji, o których mowa w ust. 7, dotyczących wszystkich przeprowadzonych form konsultacji społecznych, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, kończy te konsultacje.

10. Po wyznaczeniu obszaru rewitalizacji konsultacje społeczne w formach, o których mowa w ust. 3 pkt 2, prowadzi się na tym obszarze lub, jeżeli nie jest to możliwe, w jego najbliższym sąsiedztwie.

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

Dopuszcza się powołanie osobnych Komitetów Rewitalizacji dla wyznaczonych podobszarów rewitalizacji.

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

3. Zasady, o których mowa w ust. 2, określa, w drodze uchwały, rada gminy przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji albo w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia jego uchwalenia. Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi. Uchwała nie stanowi aktu prawa miejscowego.

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

5. W przypadku gdy Komitet Rewitalizacji został powołany przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji, w programie tym określa się niezbędne zmiany w uchwale, o której mowa w ust. 3, w tym dotyczące powołania Komitetu Rewitalizacji dla podobszaru rewitalizacji objętego tym programem.

6. Zmiana uchwały, o której mowa w ust. 3, w sposób zgodny z gminnym programem rewitalizacji, następuje niezwłocznie po uchwaleniu tego programu. Po zmianie uchwały wójt, burmistrz albo prezydent miasta zmienia zarządzenie powołujące Komitet Rewitalizacji.

7. Obsługę organizacyjną Komitetu Rewitalizacji zapewnia urząd obsługujący wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

8. W przypadku gdy Komitet Rewitalizacji zajmuje stanowisko w drodze głosowania, przedstawiciele gminy, gminnych jednostek organizacyjnych, w tym gminnych osób prawnych, nie biorą udziału w głosowaniu, jeżeli dotyczy ono projektów dokumentów, których opracowanie jest zadaniem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

### Rozdział 3

#### **Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji**

**Art. 8.** W przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

**Art. 9.** 1. Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości,

niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub
- 4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niesfunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

2. Obszar zdegradowany może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, pod warunkiem stwierdzenia na każdym z podobszarów występowania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych, o których mowa w ust. 1.

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

2. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, lecz nie może obejmować łącznie terenów o powierzchni większej niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkałych przez więcej niż 30% mieszkańców gminy.

3. Tereny poprzemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, o których mowa w art. 9 ust. 1

pkt 1–4, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się bezpośrednio do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym, o których mowa w art. 9 ust. 1.

**Art. 11.** 1. Wniosek o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zawiera wskazanie granic tych obszarów wykonane na mapie w skali co najmniej 1:1000, sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

2. Do wniosku załącza się ponadto diagnozę, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1, potwierdzającą spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia.

3. Załącznikiem do uchwały, o której mowa w art. 8, jest mapa w skali co najmniej 1:1000, sporządzona z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej, na której wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

4. W uchwale, o której mowa w art. 8, rada gminy może ustanowić:

- 1) na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji;
- 2) na obszarze rewitalizacji zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774), dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska, o których mowa w art. 9 ust. 1.

5. W przypadku gdy w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 8, nie weszła w życie uchwała, o której mowa w art. 25, uprawnienia i zakazy, o których mowa w ust. 4, tracą moc.

**Art. 12.** Jeżeli w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub innym dokumencie strategicznym dotyczącym rozwoju gminy, przyjętym uchwałą rady gminy, określono obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych, o których mowa w art. 9 ust. 1, lub obszarów rewitalizacji, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 3,



dopuszcza się podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji bez konieczności sporządzenia i załączenia do wniosku diagnozy, o której mowa w art. 11 ust. 2. W takim przypadku do wniosku załącza się informację o spełnieniu wymagań, o których mowa w zdaniu pierwszym.

**Art. 13.** Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowi akt prawa miejscowego.

#### Rozdział 4

### Gminny program rewitalizacji

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

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

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

**Art. 15.** 1. Gminny program rewitalizacji zawiera w szczególności:

- 1) szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2, obejmującą analizę negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, oraz lokalnych potencjałów występujących na terenie tego obszaru;
- 2) opis powiązań gminnego programu rewitalizacji z dokumentami strategicznymi gminy, w tym strategią rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz strategią rozwiązywania problemów społecznych;
- 3) wizję stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji;
- 4) cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służących eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1;
- 5) 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, realizujących kierunki działań, o których mowa w pkt 4;

- 6) mechanizmy integrowania działań, o których mowa w pkt 4, oraz przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- 7) szacunkowe ramy finansowe gminnego programu rewitalizacji wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych;
- 8) opis struktury zarządzania realizacją gminnego programu rewitalizacji, wskazanie kosztów tego zarządzania wraz z ramowym harmonogramem realizacji programu;
- 9) system monitorowania i oceny gminnego programu rewitalizacji;
- 10) określenie niezbędnych zmian w uchwałach, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150);
- 11) określenie niezbędnych zmian w uchwale, o której mowa w art. 7 ust. 3;
- 12) wskazanie, czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji wraz ze wskazaniem okresu jej obowiązywania;
- 13) wskazanie sposobu realizacji gminnego programu rewitalizacji w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym:
  - a) wskazanie zakresu niezbędnych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
  - b) wskazanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koniecznych do uchwalenia albo zmiany,
  - c) w przypadku wskazania konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, o którym mowa w art. 37f ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wskazanie obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu;
- 14) załącznik graficzny przedstawiający podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji sporządzony na mapie w skali co najmniej 1:1000 opracowanej z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.

2. W ramach opisu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, w gminnym programie rewitalizacji zamieszcza się przedsięwzięcia rewitalizacyjne służące realizacji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782) lub przedsięwzięcia prywatne.

3. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne zamieszczone w gminnym programie rewitalizacji mogą być realizowane również poza obszarem rewitalizacji, jeżeli wynika to z ich specyfiki.

4. W przypadku gdy w związku z rewitalizacją następuje czasowa lub trwała zmiana miejsca zamieszkania osób na miejsce położone poza obszarem rewitalizacji, w gminnym programie rewitalizacji uwzględnia się przedsięwzięcia rewitalizacyjne obejmujące te osoby.

5. Przepis ust. 4 nie narusza przepisów regulujących właściwość miejscową organów administracji publicznej.

**Art. 16.** 1. Zamieszczenie w gminnym programie rewitalizacji, w ramach listy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, którego realizacja stanowi zadanie podmiotu publicznego innego niż gmina, wymaga zgody tego podmiotu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przedsięwzięcie rewitalizacyjne realizuje się na warunkach określonych w gminnym programie rewitalizacji.

**Art. 17.** 1. Rada gminy, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji, kolejno:

- 1) ogłasza informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie;
- 2) sporządza projekt gminnego programu rewitalizacji;
- 3) przeprowadza konsultacje społeczne projektu gminnego programu rewitalizacji;
- 4) występuje o zaopiniowanie projektu gminnego programu rewitalizacji:
  - a) w każdym przypadku przez:
    - zarząd właściwego powiatu – w zakresie zgodności ze strategią rozwoju powiatu,
    - zarząd właściwego województwa – w zakresie zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa i strategią rozwoju województwa,

- właściwego wojewodę – w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi służącymi realizacji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie wymagań bezpieczeństwa i obronności,
  - właściwego komendanta powiatowego (miejskiego) Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
  - właściwą gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną,
  - operatorów sieci uzbrojenia terenu, w tym zarządców dróg oraz linii i terenów kolejowych,
  - Komitet Rewitalizacji, jeżeli został powołany,
- b) w przypadku gdy jest to uzasadnione specyfiką obszaru rewitalizacji przez:
- właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska – w zakresie form ochrony przyrody,
  - właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w zakresie form ochrony zabytków,
  - właściwego dyrektora urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - właściwy organ nadzoru górniczego – w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
  - właściwy organ administracji geologicznej – w zakresie zagospodarowania terenów osuwisk,
  - właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej – w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - ministra właściwego do spraw zdrowia – w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
  - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie tego Gospodarstwa;
- 5) wprowadza zmiany wynikające z przeprowadzonych konsultacji społecznych i uzyskanych opinii oraz przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt gminnego programu rewitalizacji.

**Art. 18.** 1. Podmioty, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 4, w zakresie swojej własności rzeczowej lub miejscowej, opiniują projekt gminnego programu rewitalizacji.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyznacza termin przedstawienia opinii, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia projektu gminnego programu rewitalizacji.

3. Nieprzedstawienie opinii w wyznaczonym terminie uważa się za równoznaczne z pozytywnym zaopiniowaniem projektu gminnego programu rewitalizacji.

**Art. 19.** Gminny program rewitalizacji nie stanowi aktu prawa miejscowego.

**Art. 20.** 1. W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji niezwłocznie po uchwaleniu tego programu. Postępowanie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy prowadzi się w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym:

- 1) art. 9 ust. 1 tej ustawy nie stosuje się;
- 2) ogłaszając o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany studium w sposób określony w art. 11 pkt 1 tej ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie określa formy, miejsca i terminu składania wniosków dotyczących studium;
- 3) wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządzając projekt zmiany studium na podstawie art. 11 pkt 4 tej ustawy, nie rozpatruje wniosków dotyczących studium.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jednoczesne prowadzenie postępowania w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie zmiany studium następuje przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

4. Postępowanie w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można wszcząć przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji, a po sporządzeniu i zamieszczeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy projektu gminnego programu rewitalizacji. Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy następuje po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji.

**Art. 21.** Niezwłocznie po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji, rada gminy wprowadza przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w tym programie, służące realizacji zadań własnych gminy, do załącznika do wieloletniej prognozy finansowej gminy, o którym mowa w art. 226 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.<sup>2)</sup>). Jeżeli dane dotyczące tych przedsięwzięć nie są wystarczające do wpisania ich do wieloletniej prognozy finansowej, rada gminy wprowadza przedsięwzięcia do tej prognozy niezwłocznie po ustaleniu niezbędnych danych.

**Art. 22. 1.** Gminny program rewitalizacji podlega ocenie aktualności i stopnia realizacji, dokonywanej przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta co najmniej raz na trzy lata, zgodnie z systemem monitorowania i oceny określonym w tym programie.

2. Ocena sporządzona przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta podlega zaopiniowaniu przez Komitet Rewitalizacji oraz ogłoszeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy.

3. W przypadku stwierdzenia, że gminny program rewitalizacji wymaga zmiany, wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje do rady gminy z wnioskiem o jego zmianę. Do wniosku załącza się opinię, o której mowa w ust. 2.

4. W przypadku stwierdzenia, w wyniku przeprowadzonej oceny stopnia realizacji gminnego programu rewitalizacji, osiągnięcia celów rewitalizacji w nim zawartych, rada gminy uchyla uchwałę w sprawie gminnego programu rewitalizacji w całości albo w części, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

**Art. 23. 1.** Zmiana gminnego programu rewitalizacji następuje w trybie, w jakim jest on uchwalany.

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877 oraz z 2015 r. poz. 238 i 532.

2. Zmiana gminnego programu rewitalizacji nie wymaga uzyskania opinii, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 4, ani przeprowadzenia konsultacji społecznych, jeżeli:

- 1) nie dotyczy przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a;
- 2) nie wymaga zmiany uchwały, o której mowa w art. 25.

**Art. 24.** Koszty sporządzenia oraz zmiany gminnego programu rewitalizacji obciążają budżet gminy.

## Rozdział 5

### **Specjalna Strefa Rewitalizacji**

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

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

3. Wniosek o ustanowienie Strefy składa się po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji i zgodnie z jego ustaleniami.

4. Dopuszcza się podjęcie odrębnych uchwał, o których mowa w ust. 1, dla podobszarów rewitalizacji.

**Art. 26.** Uchwała w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji stanowi akt prawa miejscowego.

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

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

- 1) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;

- 2) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi;
- 3) jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.

3. Lokalizację inwestycji wymienionych w ust. 1 określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazując dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, że realizacja zabudowy zgodnej z tym planem następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Art. 28.** 1. Na obszarze Strefy wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wypowiedzieć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli opróżnienie lokalu jest niezbędne do realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, polegającego na remoncie, przebudowie albo budowie obiektu budowlanego.

2. W wypowiedzeniu umowy wskazuje się termin opróżnienia lokalu, nie krótszy niż 60 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia, a także lokal zamienny w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Po zakończeniu wykonywania remontu, przebudowy albo budowy lokator jest uprawniony do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu, a jeżeli jest to niemożliwe z uwagi na przebudowę lokalu, zmianę sposobu jego użytkowania lub brak zgody lokatora – innego lokalu:

- 1) w tej samej miejscowości, o powierzchni, wyposażeniu i stanie technicznym równych lub korzystniejszych niż w lokalu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) spełniającego wymagania lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku gdy powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu, o którym mowa w ust. 1, są mniej korzystne niż określone dla lokalu zamiennego.

4. Warunków, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, w zakresie położenia, powierzchni, wyposażenia i stanu technicznego lokalu nie stosuje się, jeżeli zgodę na to wyrazi lokator.

5. Obowiązek pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na gminie.



**Art. 29.** 1. W przypadku, o którym mowa w art. 28 ust. 1, gdy lokator nie opróżnił lokalu w terminie wskazanym w wypowiedzeniu, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wystąpić do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej nakazującej opróżnienie lokalu.

2. Wojewoda wydaje decyzję nakazującą opróżnienie lokalu w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. Na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli jest to uzasadnione interesem gospodarczym gminy.

3. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji, o której mowa w ust. 2, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Egzekucję obowiązków wynikającego z decyzji przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, do lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazanego w tym wniosku.

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

**Art. 31.** 1. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 118a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, położonych na obszarze Strefy, gmina w przypadku wywłaszczenia nieruchomości nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami tej ustawy.

2. W przypadku ustalenia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu, wypłata odszkodowania przez gminę następuje w terminie 3 miesięcy od dnia wystąpienia przez te osoby z wnioskiem.

**Art. 32.** W przypadku postępowań administracyjnych związanych z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, dotyczących

położonych na obszarze Strefy nieruchomości, o których mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) ustalenie kręgu stron postępowania następuje na podstawie danych zawartych w księgach wieczystych, a jeżeli nie są prowadzone dla nieruchomości – w katastrze nieruchomości;
- 2) doręczenie na adres wskazany w księgach wieczystych, a jeżeli nie są prowadzone dla nieruchomości – w katastrze nieruchomości, uznaje się za skuteczne.

**Art. 33.** 1. Zaspokojenie roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze Strefy następuje poprzez świadczenie w pieniądzu.

2. Wysokość świadczenia ustala się według stanu nieruchomości z dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 8.

3. W przypadku roszczeń, o których mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może zaproponować właścicielowi nieruchomości nieruchomość zamienną.

**Art. 34.** W przypadku gdy na obszarze Strefy gminny program rewitalizacji przewiduje w ramach przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, wykonywanie w odniesieniu do budynku robót budowlanych, art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.<sup>3)</sup>) stosuje się, przy czym sąd orzekając bierze pod uwagę również potrzebę realizacji gminnego programu rewitalizacji.

**Art. 35.** 1. W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina może udzielić na rzecz ich właścicieli lub użytkowników wieczystych dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 2) prac konserwatorskich i restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 oraz z 2015 r. poz. 397 i 774), w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków

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

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 827 oraz z 2015 r. poz. 4, 397 i 539.

2. Szczegółowe zasady udzielania dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji oraz sposób jej rozliczania i warunki zwrotu, rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji oraz postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji, a także sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach określa się w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy.

3. Do dotacji stosuje się odpowiednio art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**Art. 36.** 1. Podmiot udzielając zamówienia, o którym mowa w art. 4 pkt 8d ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.<sup>4)</sup>), którego wartość przekracza, wyrażoną w złotych, równowartość kwoty 30.000 euro zamieszcza ogłoszenie o udzielanym zamówieniu na swojej stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej.

2. Zamówienie, o którym mowa w ust. 1, jest udzielane w sposób zapewniający przejrzystość, równe traktowanie podmiotów zainteresowanych wykonaniem zamówienia oraz z uwzględnieniem okoliczności mogących mieć wpływ na jego udzielenie.

3. Stosując zasadę równego traktowania podmiotów, o której mowa w ust. 2, podmiot udzielający zamówienia bierze pod uwagę cel udzielenia zamówienia, którym jest aktywizacja osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Strefy.

4. Podmiot udzielający zamówienia, o którym mowa w ust. 1, nie udostępnia informacji związanych z tym zamówieniem, stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli podmiot zainteresowany wykonaniem zamówienia, nie później niż przed zawarciem umowy o wykonanie tego zamówienia, zastrzegł, że nie mogą być one udostępniane.

5. Podmiot udzielający zamówienia, o którym mowa w ust. 1, ogłasza niezwłocznie na swojej stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej informację o udzieleniu zamówienia, podając nazwę (firmę) albo imię i nazwisko podmiotu, z którym zawarł umowę o wykonanie zamówienia, albo informację o nieudzieleniu tego zamówienia.

6. Do zamówień, o których mowa w art. 4 pkt 15 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych, których wartość przekracza, wyrażoną w złotych, równowartość kwoty 30.000 euro, przepisy ust. 1–5 stosuje się odpowiednio.

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 984, 1047 i 1473, z 2014 r. poz. 423, 768, 811, 915, 1146 i 1232 oraz z 2015 r. poz. 349, 478 i 605.

## Rozdział 6

### Zmiany w przepisach obowiązujących

**Art. 37.** W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 849 oraz z 2015 r. poz. 528, 699 i 774) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1a w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych;”;

2) w art. 5 w ust. 1 w pkt 1 w lit. c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;”.

**Art. 38.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.<sup>5)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 33 w ust. 2 w pkt 7 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji.”;

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133 i 1200 oraz z 2015 r. poz. 200, 443, 528 i 774.

2) w art. 57 w ust. 1 w pkt 8 w lit. b kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile jest wymagane.”.

**Art. 39.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 68 w ust. 1 w pkt 11 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

„12) na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”;

2) w art. 109 w ust. 1 po pkt 4 dodaje się pkt 4a i 4b w brzmieniu:

„4a) nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia ... o rewitalizacji;

4b) nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia ... o rewitalizacji;”;

3) w art. 146 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia ... o rewitalizacji, wysokość opłaty, o której mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.”.

**Art. 40.** W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) w art. 21 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku gdy uchwalono gminny program rewitalizacji, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...), w uchwałach, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się, określone w tym programie, działania prowadzące do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów.”.

**Art. 41.** W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 w ust. 2:

a) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;”;

b) po pkt 14 dodaje się pkt 14a w brzmieniu:

„14a) obszary zdegradowane;”;

2) po art. 37e dodaje się art. 37f–37m w brzmieniu:

„Art. 37f. 1. Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 ustawy z dnia ... o rewitalizacji.

2. Miejscowy plan rewitalizacji jest szczególną formą planu miejscowego.

3. Jeżeli na całości albo części obszaru rewitalizacji obowiązuje plan miejscowy i został uchwalony gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany planu miejscowego.

Art. 37g. 1. Rada gminy może uchwalić miejscowy plan rewitalizacji dla całości albo części obszaru rewitalizacji. W przypadku gdy stan zagospodarowania nieruchomości położonych w zwartym obszarze projektowanego planu nie wskazuje na konieczność dokonania w tym zakresie zmian, gmina może wyłączyć te nieruchomości z obszaru objętego planem.

2. W miejscowym planie rewitalizacji, poza elementami wymienionymi w art. 15 ust. 2 i 3, określa się w zależności od potrzeb:

- 1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- 2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- 4) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;

- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- 6) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i.

3. Część graficzną miejscowego planu rewitalizacji sporządza się, w zależności od potrzeb, w skali od 1:100 do 1:1000.

4. Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji sporządza się i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji.

5. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3, w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych, stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 12 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2012 r. poz. 1137, z późn. zm.<sup>6)</sup>).

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

Art. 37h. 1. W razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia regulacji, o których mowa w art. 37g ust. 2 pkt 4, na żądanie poszkodowanego właściwy starosta ustala, w drodze decyzji, wysokość odszkodowania. Decyzja jest niezaskarżalna.

2. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji, o której mowa w ust. 1, wnieść powództwo do sądu powszechnego. Droga sądowa przysługuje także w razie niewydania decyzji przez właściwy organ w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.

3. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest gmina.

4. Uzyskanie odszkodowania nie wyłącza roszczeń, o których mowa w art. 36.

---

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1448, z 2013 r. poz. 700, 991, 1446 i 1611, z 2014 r. poz. 312, 486, 529, 768 i 822 oraz z 2015 r. poz. 211, 541 i 591.

Art. 37i. 1. W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 i 827 oraz z 2015 r. poz. 4, 397 i 539) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej nie stosuje się.

2. Inwestycją główną nie może być inwestycja celu publicznego.

3. W ramach inwestycji uzupełniających możliwe jest również zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.

4. Wymiar zobowiązań, o których mowa w ust. 1, jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.

5. Inwestor zobowiązuje się do budowy inwestycji uzupełniających zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.

6. Umowa urbanistyczna jest zawierana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

7. Zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania dla inwestycji głównej lub jej części pozwolenia na budowę.

8. Nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną.



9. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 8, wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia.

10. W przypadku zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej w odniesieniu do nieruchomości, na której miejscowy plan rewitalizacji przewiduje budowę inwestycji głównej, opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4, oraz opłaty, o której mowa w art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie pobiera się.

Art. 37j. 1. Komitet Rewitalizacji, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia ... o rewitalizacji, opiniuje projekt miejscowego planu rewitalizacji oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o opinię, o której mowa w ust. 1, równoległe z wystąpieniem o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a, wyznaczając termin na przedstawienie opinii, o której mowa w ust. 1, wynoszący od 14 do 30 dni.

3. Komitet Rewitalizacji może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zmianę terminu, o którym mowa w ust. 2, na termin nie dłuższy niż 45 dni od dnia otrzymania projektu miejscowego planu rewitalizacji do zaopiniowania.

4. Nieprzedstawienie opinii w terminie, o którym mowa w ust. 2 i 3, uważa się za równoznaczne z rezygnacją z prawa jej wyrażenia.

5. Rada gminy uchwała miejscowy plan rewitalizacji po stwierdzeniu, w odrębnej uchwale, że nie narusza on ustaleń studium oraz gminnego programu rewitalizacji.

Art. 37k. W przypadku uwzględnienia przez wojewódzki sąd administracyjny skargi na miejscowy plan rewitalizacji art. 152 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r. poz. 270, z późn. zm.<sup>7)</sup>) nie stosuje się.

Art. 37l. 1. Jeżeli przewiduje to gminny program rewitalizacji, równoległe z procedurą opracowania i uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji przeprowadza się procedurę scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

---

<sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1101 i 1529, z 2014 r. poz. 183 i 543 oraz z 2015 r. poz. 658.

2. Rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu rewitalizacji rozstrzyga o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, określając granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.

3. Rada gminy, po wejściu w życie uchwały o miejscowym planie rewitalizacji, podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości, o której mowa w art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z ustaleniami tego planu.

4. W przypadku stwierdzenia nieważności miejscowego planu rewitalizacji, uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości zachowuje moc.

5. W przypadku gdy skarga o stwierdzenie nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu rewitalizacji zawiera zarzuty w zakresie naruszenia zasad sporządzania tego planu w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 – zakresem zaskarżenia obejmuje się również uchwałę w sprawie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości. Sąd administracyjny orzekając o nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu rewitalizacji orzeka również o nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości.

6. Do scalenia i podziału nieruchomości, w zakresie nieuregulowanym w ust. 1–5, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 37m. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wymagany zakres projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g ust. 2, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia czytelności i jednolitego rozumienia stosowanych pojęć;
  - 2) wymagany zakres i formę wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, o której mowa w art. 37g ust. 4, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia kompletności, czytelności i powszechnej dostępności wizualizacji.”;
- 3) w art. 50 po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W przypadku gdy wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczy inwestycji, której lokalizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi, może nastąpić wyłącznie w oparciu o ustalenia planu miejscowego, organ odmawia wszczęcia postępowania.”;

4) w art. 62 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały, o której mowa w art. 8 lub art. 25 ustawy z dnia ... o rewitalizacji, w której przewidziano zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu, organ:

- 1) odmawia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale;
- 2) zawiesza postępowania w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie tej uchwały, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale;
- 3) podejmuje zawieszone postępowanie w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku utraty mocy obowiązującej tej uchwały, jeżeli dla terenu objętego wnioskiem o wydanie albo zmianę decyzji o warunkach zabudowy nie obowiązuje plan miejscowy.”.

**Art. 42.** W ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1594, z późn. zm.<sup>8)</sup>) w art. 9a ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W sprawach dotyczących lokalizacji linii kolejowych, realizowanych w trybie niniejszego rozdziału, nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem art. 9n ust. 2 i art. 9o ust. 3 pkt 4 lit. g, oraz przepisów ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 43.** W ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 687 oraz z 2014 r. poz. 40) w art. 11i ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

---

<sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 644, 768 i 962 oraz z 2015 r. poz. 200.

**Art. 44.** W ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1118, 1138 i 1146) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 4 w ust. 1:
  - a) po pkt 32 dodaje się pkt 32a w brzmieniu:  
„32a) rewitalizacji;”,
  - b) pkt 33 otrzymuje brzmienie:  
„33) działalności na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3, w zakresie określonym w pkt 1–32a.”;
- 2) w art. 19b w ust. 1 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 7 w brzmieniu:  
„7) rewitalizacji, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 32a.”.

**Art. 45.** W ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 4 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) po pkt 8c dodaje się pkt 8d w brzmieniu:  
„8d) zamówień, których przedmiotem są usługi lub roboty budowlane, wykonywane na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz realizujące przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w gminnym programie rewitalizacji, o których mowa odpowiednio w rozdziałach 4 i 5 ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...), jeżeli ich wartość jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 oraz jeżeli zamówienia te udzielane są w celu aktywizacji osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji;”;
- 2) w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:  
„15) zamówień udzielanych przez urząd gminy lub gminne jednostki organizacyjne organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
  - a) zamówienia wykonywane są na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz realizują przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w gminnym programie rewitalizacji, o których mowa odpowiednio w rozdziałach 4 i 5 ustawy z dnia ... o rewitalizacji,
  - b) wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8,
  - c) zasadnicza część działalności wykonawcy wykonywana jest na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o rewitalizacji,

d) przedmiot zamówienia należy do działalności statutowej wykonawcy.”.

**Art. 46.** W ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 696) w art. 7 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym może określać w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego wysokość płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia.”.

**Art. 47.** W ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. Nr 42, poz. 340, Nr 161, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 951) w art. 19 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W sprawach dotyczących decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774) oraz przepisów ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 48.** W ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2014 r. poz. 1501) w art. 13 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W sprawach określonych w niniejszym rozdziale nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 49.** W ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 880) w art. 49 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W sprawach dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

**Art. 50.** W ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. Nr 143, poz. 963, z późn. zm.<sup>9)</sup>) w art. 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W sprawach o wydanie decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji nie stosuje się przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

---

<sup>9)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 oraz z 2014 r. poz. 40 i 850.

**Art. 51.** W ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Nr 135, poz. 789, z 2012 r. poz. 951 oraz z 2014 r. poz. 40) w art. 8 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Do spraw określonych w niniejszym rozdziale nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia ... o rewitalizacji (Dz. U. poz. ...).”.

## Rozdział 7

### Przepisy przejściowe i końcowe

**Art. 52.** 1. Do dnia 31 grudnia 2023 r. dopuszcza się realizację przedsięwzięć wynikających z programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, przyjmowanego uchwałą rady gminy, bez uchwalania gminnego programu rewitalizacji. W takim przypadku wyznaczenie w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a także uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji nie jest dopuszczalne.

2. Jeżeli program, o którym mowa w ust. 1, uchwalony przed dniem wejścia w życie ustawy, zawiera co najmniej opis procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów gminy oraz diagnozę pozwalającą na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, na jego podstawie może zostać opracowany i uchwalony gminny program rewitalizacji.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, rada gminy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, przyjmuje uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, w oparciu o diagnozę pozwalającą na wyznaczenie tych obszarów zawartą w programie, o którym mowa w ust. 2.

4. Po przyjęciu uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta kolejno:

- 1) opracowuje na podstawie programu, o którym mowa w ust. 2, projekt gminnego programu rewitalizacji;
- 2) przeprowadza konsultacje społeczne projektu gminnego programu rewitalizacji;
- 3) wprowadza zmiany wynikające z konsultacji społecznych oraz przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt gminnego programu rewitalizacji.

**Art. 53.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 37, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

## UZASADNIENIE

### **Wprowadzenie**

Dziesięciolecia zaniedbań oraz gwałtowne zmiany społeczno-gospodarcze, które nastąpiły po transformacji ustrojowej w roku 1989, przyczyniły się do postępującej degradacji obszarów zagospodarowanych, a szczególnie terenów miejskich. W efekcie w wielu miastach i dzielnicach doszło do degradacji tkanki miejskiej (w zakresie zużycia technicznego i zestarzenia funkcjonalnego zarówno infrastruktury, jak i zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej) oraz erozji stosunków społecznych i powstania licznych problemów gospodarczych. Na ten stan nakładają się niekorzystne procesy demograficzne i przestrzenne, wśród nich przede wszystkim: niekontrolowane rozpraszanie zabudowy miejskiej, wyludnianie się centrów i spadek liczby mieszkańców miast, dominacja indywidualnego transportu samochodowego w podróżach na obszarach miejskich. Sytuacja ta wymaga zdecydowanego i konsekwentnego przeciwdziałania tym negatywnym zjawiskom.

Najbardziej kompleksowe badania skali degradacji polskich miast przeprowadzone przez Instytut Rozwoju Miast w 2007 r. (w ramach projektu zamawianego przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju pt. Rewitalizacja miast polskich jako sposób zachowania dziedzictwa materialnego i duchowego oraz czynnik zrównoważonego rozwoju) wskazują, że aż 20% obszarów miejskich wymaga skoordynowanych działań w celu przeciwdziałania temu negatywnemu zjawisku<sup>1)</sup>. Dane te, choć szacunkowe, pozwalają ocenić skalę potrzeb i koniecznych zmian na obszarach zdegradowanych. Odpowiedzią na te wyzwania staje się rewitalizacja – rozumiana jako wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez działania, integrujące interwencje na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i prowadzone przez interesariuszy tego procesu, na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Bogate doświadczenia państw Europy Zachodniej wskazują, że prowadzenie zintegrowanych działań rewitalizacyjnych pozwala na osiągnięcie pozytywnych

---

<sup>1)</sup> Wyniki ankiety objęły tak znaczną część populacji miast (w tym bardzo wysoki wskaźnik zwrotu ankiet dla miast na prawach powiatu i miast stanowiących siedzibę powiatu, odpowiednio 86% i 67,4% zwrotów ankiet), że wynik ten można wskazywać jako średni dla całej Polski. Otrzymano wypełnione ankiety od miast liczących w sumie ponad 17 mln mieszkańców, czyli blisko 74% wszystkich mieszkańców miast.

skutków w sferze społecznej, ekonomicznej, a także w zakresie jakości tkanki miejskiej. Idea przywracania świetności zdegradowanym obszarom traktowana jest już powszechnie jako czynnik warunkujący rozwój i poprawę warunków życia mieszkańców i innych użytkowników tych terenów. Prowadzone analizy tendencji europejskich są zgodne z obserwowanymi w Polsce zjawiskami – i często wyrażanymi oczekiwaniami społecznymi – potrzeby promowania idei „powrotu do miast” – miast zwartych, niskoemisyjnych i przyjaznych dla mieszkańców. To m.in. rewitalizacja poprzez wzmacnianie funkcji mieszkaniowych, gospodarczych i kulturalnych ma sprzyjać poprawie jakości życia mieszkańców i obniżyć presję urbanistyczną na terenach podmiejskich oraz koszty funkcjonowania miasta lub aglomeracji (infrastruktury komunalnej, dojazdów itd.).

Analiza dotychczasowych, ponad 20-letnich doświadczeń samorządów w prowadzeniu rewitalizacji, ujawniła konieczność wprowadzenia zmian prawnych zapewniających jej kompleksowość i efektywność. Dodatkowo szczegółowa analiza projektów rewitalizacyjnych realizowanych m.in. z wykorzystaniem środków UE często wskazuje na deficyty w zakresie kompleksowości projektów rewitalizacyjnych i całego procesu rewitalizacji w ogóle. Wyniki badań ewaluacyjnych<sup>2)</sup> dotyczących projektów rewitalizacyjnych współfinansowanych ze środków UE w ramach regionalnych programów operacyjnych na lata 2007–2013 pokazują, że działania te w coraz większej mierze ukierunkowane są na inwestycje kompleksowe (z coraz silniejszym akcentem kładzionym na aspekty społeczne działań), nadal jednak niewystarczające jest powiązanie projektów infrastrukturalnych z projektami społecznymi czy gospodarczymi. W okresie 2007–2013 niejednokrotnie realizowano przedsięwzięcia

---

<sup>2)</sup> Wnioski oparto o informacje zawarte w siedmiu raportach: 1. Ewaluacja wpływu projektów rewitalizacyjnych realizowanych w ramach RPO Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2007–2013 na poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej obszarów objętych rewitalizacją. 2. Ocena skuteczności zastosowania wybranych mechanizmów programowych wpływających na efekty wdrażania Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, w tym planów rozwoju uzdrowisk oraz programów rewitalizacji. 3. Wpływ projektów zrealizowanych w ramach Priorytetu IV. LRPO Działanie 4.3 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich i wiejskich na ożywienie gospodarcze zdegradowanych obszarów oraz na uzdrowienie ich funkcji społecznych i kulturalnych. 4. Znaczenie projektów realizowanych w ramach RPO WP dla rozwoju miast województwa podkarpackiego. 5. Ocena oraz wyznaczenie pożądanych kierunków działań rewitalizacyjnych realizowanych w ramach Priorytetu 9 RPO WD „Odnowa zdegradowanych obszarów miejskich na terenie Dolnego Śląska”. 6. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych – ocena procesu i identyfikacja pożądanych kierunków działania podmiotów publicznych i prywatnych w województwie śląskim. 7. Kierunki i zasady wspierania działań społecznych ukierunkowanych na aktywizację społeczną i gospodarczą zdegradowanych obszarów miejskich w subregionalnych i regionalnych ośrodkach rozwojowych województwa pomorskiego w kontekście perspektywy finansowej UE 2014–2020.



dotyczące budynków, publicznych przestrzeni miejskich (ulice, rynki, skwery, parki), ale bez uwzględnienia, że rewitalizacja wymaga działań „miękkich” adresowanych do lokalnych społeczności oraz przedsiębiorców. Podczas przygotowywania i wdrażania programów rewitalizacji nie zawsze zapewniony był także pełny udział w nich społeczności lokalnych. Skupiano się głównie na informowaniu o planach i efektach, niedostatecznie wykorzystując możliwości, jakie dają konsultacje i szeroko traktowana partycypacja społeczna. Obserwacje te prowadzą do najważniejszego wniosku, że potrzebne jest zwiększanie kompleksowości działań rewitalizacyjnych poprzez zadbanie o synergię działań w sferze infrastrukturalnej, społecznej, gospodarczej, środowiskowej, efektywności energetycznej itd. oraz w oparciu o określoną przez samorząd i innych interesariuszy spójną wizję i program wyprowadzenia danego obszaru z sytuacji kryzysowej.

Doświadczenia perspektywy 2007–2013 pokazują, że działania rewitalizacyjne były często niewystarczająco skoncentrowane (i problemowo, i terytorialnie). Potrzebne jest także większe angażowanie organizacji pozarządowych oraz innych podmiotów bezpośrednio zainteresowanych rezultatami rewitalizacji, nie tylko poprzez pozyskiwanie danych i informacji, ale także stymulowanie bezpośredniego zaangażowania, w tym powierzanie im realizacji działań społecznych. Raporty ewaluacyjne zgodnie podkreślają, że jedynie podejmowanie zintegrowanych, ściśle dopasowanych terytorialnie przedsięwzięć, łączących wiele sfer i wykorzystujących różne źródła finansowania, daje szansę zahamowania lub odwrócenia niekorzystnych procesów zachodzących w obszarach kryzysowych oraz umożliwienia ich samodzielnego rozwoju.

Analizując główne niedostatki i bariery prowadzonych działań rewitalizacyjnych należy podkreślić, że wiele z nich wynika z faktu, że rewitalizacja prowadzona jest często w sposób punktowy i brak jest rozumienia programów rewitalizacji jako ram operacyjnych i płaszczyzny koordynacji działań. Tym samym, mając na względzie wszystkie poniżej przedstawione rekomendacje, jako nadrzędne należy uznać: konieczność przygotowywania programów rewitalizacji dla lepszego powiązania i synchronizacji projektów oraz potrzebę właściwego rozumienia rewitalizacji.

Nadając odpowiednie ramy prawne poprzez projektowaną ustawę o rewitalizacji możliwe będzie stworzenie skutecznych narzędzi, które pozwolą na sprawniejsze

wyprowadzanie zdegradowanych obszarów ze stanu kryzysowego. Efektem wejścia w życie proponowanych rozwiązań będzie funkcjonowanie kompleksowych ram prawnych dla prowadzenia procesów rewitalizacji. Ustawa o rewitalizacji dokonuje regulacji prawnej zagadnień związanych z przygotowaniem i prowadzeniem skutecznej rewitalizacji. Warunkiem udanej rewitalizacji jest bowiem holistyczne uwzględnienie czynników społecznych, gospodarczych, infrastrukturalnych czy środowiskowych. Niewystarczające jest – jak to często miało miejsce – ograniczanie rewitalizacji do procesu budowlanego z pominięciem lub niepełnym uwzględnieniem aspektu społecznego i gospodarczego. Dzięki projektowanej ustawie łatwiejsze będzie skuteczniejsze przeciwdziałanie i niwelowanie najważniejszych słabości otoczenia prawnego uniemożliwiającego prowadzenie efektywnych działań rewitalizacyjnych, w tym w szczególności brak uznania rewitalizacji jako zadania własnego gminy, niewystarczająca skuteczność narzędzi planistycznych i z zakresu gospodarowania nieruchomościami, mały zakres uznaniowości w stosunkach gminy z inwestorami, brak zachęt do włączenia się w proces rewitalizacji wszystkich interesariuszy.

Oczekiwany efektem regulacji jest także bardziej kompleksowe i lepiej zaplanowane, a co za tym idzie skuteczniejsze prowadzenie rewitalizacji, jako procesu prowadzącego do trwałego wyprowadzenia obszarów kryzysowych i ich mieszkańców ze stanu degradacji i wykluczenia.

Niniejsza ustawa przyczyni się również do likwidacji identyfikowanych obecnie barier organizacyjnych procesów rewitalizacji, takich jak:

- brak świadomego wyznaczania celów prowadzonych działań, przygotowywanie projektów bez kompleksowej diagnozy sytuacji danego obszaru,
- wykorzystywanie programów rewitalizacji wyłącznie jako narzędzia pozyskiwania środków europejskich, a nie sformułowania realnych działań na rzecz poprawy sytuacji w obszarze kryzysowym,
- brak kompleksowości prowadzonych działań, sprowadzanie rewitalizacji do procesu budowlanego, pomijanie czynników społecznych w przygotowaniu i realizacji procesów rewitalizacji,
- brak niezbędnej koordynacji między instytucjami publicznymi przy opracowywaniu programów rewitalizacji (służby ochrony zabytków, pomocy społecznej, urzędy pracy etc.),

- brak trwałości, ciągłości działań rewitalizacyjnych w gminach (które niejednokrotnie są obecnie podejmowane *ad hoc*, jedynie gdy pojawia się możliwość otrzymania zewnętrznych środków),
- brak możliwości umieszczania w planach miejscowych ustaleń o charakterze realizacyjnym, umożliwiających sprawne prowadzenie działań funkcjonalno-przestrzennych w ramach procesów rewitalizacji, z poszanowaniem ładu przestrzennego.

Ustawa ma także w swoim założeniu charakter narzędziowy – wskazuje rodzaje aktów prawa miejscowego, które mogą być wykorzystywane w zależności od indywidualnej sytuacji gminy i jej specyficznych potrzeb. Jest to podejście zgodne z postulatami samorządów, prowadzącymi do wzmocnienia efektywności oraz optymalizacji skuteczności interwencji publicznej (wydatkowania środków publicznych), a jednocześnie wyposażenia ich w zestaw narzędzi, które ułatwią prowadzenie tego procesu.

Projektowane rozwiązania wpisują się również w szerszy nurt działań Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju na rzecz rewitalizacji, tj. Narodowy Plan Rewitalizacji. Stanowi on pakiet rozwiązań systemowych oparty na stworzeniu odpowiednich dokumentów, zmian w regulacjach i nowych regulacji (rozwiązań legislacyjnych), instrumentów wsparcia (krajowych i unijnych) oraz informacji i edukacji. Narodowy Plan Rewitalizacji stanowi szeroko rozumianą wykładnię dla prowadzenia procesów rewitalizacyjnych jako działań kompleksowych i zintegrowanych oraz definiuje programy rewitalizacji jako ramy operacyjne i płaszczyznę koordynacji działań rewitalizacyjnych, formułując zasady ich tworzenia i wdrażania.

Rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie wpisują się także w działania Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w nurt dotyczący polityki przestrzennej. Należy wskazać na wysoki stopień współzależności efektów rewitalizacji od zmian w systemie lokalnego planowania przestrzennego, prowadzących do ograniczenia niekontrolowanej suburbanizacji i skierowania strumienia inwestycji na obszary już zagospodarowane (*brown fields*). Zmiany te wprowadzane są w ramach projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt ten zakłada ponadto m.in. poszerzenie katalogu celów publicznych o elementy konieczne do tworzenia wysokiej jakości życia w miastach (np. tereny zieleni miejskiej) oraz pakiet zmian

ułatwiających realizację inwestycji w zwartej zabudowie śródmiejskiej. Wszystkie proponowane działania mają na celu wzrost spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej na poziomie lokalnym, a szczególnie jakości życia mieszkańców obszarów zurbanizowanych, zarówno mieszkających na obszarach zdegradowanych, jak i pozostałych.

## **Najważniejsze rozwiązania projektowanej ustawy**

### ***Rozdział 1 – Przepisy ogólne***

W art. 1 zdefiniowano zakres przedmiotowy ustawy wskazując, że określa ona zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji. Właściwe rozumienie tego przepisu wymaga lektury art. 2 ust. 1, definiującego na potrzeby ustawy pojęcie rewitalizacji, oraz art. 9 ust. 1, opisującego obszar zdegradowany. Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1, rewitalizacja stanowi proces, którego celem jest wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych. Następuje to poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy tego procesu. Rewitalizacja jako proces prowadzona musi być na podstawie gminnego programu rewitalizacji, stanowiącego zasadniczy dokument programujący działania w tym zakresie.

W art. 2 ust. 2 zdefiniowano, w sposób niezwykle szeroki, pojęcie interesariusza. Szerokie ujęcie oddaje istotę rewitalizacji jako procesu włączającego. Interesariusz to każdy podmiot zainteresowany przebiegiem rewitalizacji. W definicji wymieniono jedynie przykładowych interesariuszy, do których należą zarówno osoby fizyczne, osoby prawne, jak i inne podmioty, w tym np. organizacje pozarządowe. Otwarty katalog interesariuszy pozwala, aby w procesie rewitalizacji brały udział inne, niewymienione podmioty, np. syndyk masy upadłościowej przedsiębiorstwa położonego na obszarze rewitalizacji, deweloperzy zainteresowani inwestowaniem na obszarze, podmioty ekonomii społecznej itd.

W art. 3 ust. 1 przesądzono, że przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji stanowi dobrowolne zadanie własne gminy. Do zakresu tego zadania dodano również realizację procesu rewitalizacji w zakresie właściwości gminy (wynikającej z ustawowego katalogu jej zadań). Zgodnie z art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (dalej jako: *usg*) do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Przepis ten przesądza o

domniemaniu własności gminy w przypadku zadań o charakterze publicznym. Zawarte w nim przykładowe wyliczenie zadań własnych może być uzupełniane przepisami szczególnymi. Zgodnie z art. 7 ust. 2 *usg* wskazane jest, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy (zaś nieobowiązkowość wynika z charakteru zamieszczonych w ustawie przepisów, stąd w art. 8 projektu wskazano na fakultatywność rozpoczęcia procesu rewitalizacji – tylko w przypadku, gdy gmina zamierza rozpocząć proces rewitalizacji, przystępuje ona do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji).

Mimo, że większość działań składających się na odnowę obszarów zdegradowanych stanowi już w obecnym stanie prawnym zadania własne odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, niezbędne stało się wprowadzenie elementów realizacyjnych rewitalizacji jako odrębnego zadania własnego gminy. Jest to również zgodne z trendem trwającym od dziesięcioleci w państwach Europy Zachodniej, w których rewitalizacja znajduje szerokie oparcie w przepisach prawa, stanowi bowiem szczególną formę programowania i realizacji działań prowadzących do odnowy obszaru zdegradowanego. Koncentracja terytorialna interwencji, a także kompleksowy charakter działań łączących wiele dziedzin polityk publicznych, w tym zwłaszcza w sferze społecznej, oraz prowadzonych we współpracy z szeregiem podmiotów – uzasadnia powyższe rozwiązanie. Celem ustawy jest ukształtowanie podstaw formalnoprawnych rewitalizacji w sposób umożliwiający realizację tych zadań według rzadko obecnie stosowanej filozofii i praktyki, w ramach której następuje koncentracja interwencji publicznej, mająca przeciwdziałać zjawisku o charakterze szczególnym (zdegradowane obszary wykazują bowiem dysfunkcje w wielu aspektach). Istotny jest także wymiar edukacyjny i promocyjny ustawowego zdefiniowania rewitalizacji, ponieważ prawidłowo prowadzone kompleksowe procesy rewitalizacji przyczyniać się będą do efektywniejszego gospodarowania środkami (optymalizacji) różnych polityk publicznych, dzięki koncentracji terytorialnej i wieloletniemu planowaniu działań. Jest to ważne zwłaszcza w obliczu problemów budżetowych jednostek sektora finansów publicznych. Decydując się na przedmiotowe rozwiązanie wzięto również pod uwagę, że brak uznania ww. elementów za zadanie własne gminy powoduje istnienie rozbieżności interpretacyjnych, skutkujących niepewnością funkcjonowania gmin w otoczeniu prawnym, co przekłada się na problemy z realizacją procesów rewitalizacji.

Do rozbieżności tych należy zaliczyć m.in. to, że zgodnie z częścią orzecznictwa sądów administracyjnych oraz Regionalnych Izb Obrachunkowych w obecnym stanie prawnym gmina nie jest uprawniona do przyznania wspólnocie mieszkaniowej dotacji na remont elewacji budynku, o ile nie stanowi on obiektu objętego wpisem do rejestru zabytków (np. gmina Karpacz – uchwała ws. dotacji zakwestionowana wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 października 2008 r. w sprawie II GSK 411/08). Tego typu ograniczenia nie pozwalają na przeprowadzenie kompleksowej interwencji na obszarze zdegradowanym, która obejmować powinna również działania dotyczące niepublicznych zasobów mieszkaniowych. Co więcej, brak wskazania ww. zadania jako zadania własnego gminy uniemożliwia powoływanie spółek prawa handlowego bądź samorządowych zakładów budżetowych, których zadaniem będzie koordynowanie kompleksowych procesów rewitalizacji – obecnie bowiem, zgodnie z art. 1 *ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej*, te formy organizacyjno-prawne powoływane są wyłącznie w celu realizacji zadań własnych gminy. W dalszej części uzasadnienia omówione zostaną szczególne narzędzia prawne, jakie oddawane są do dyspozycji gminy w ustawie, w związku z potrzebą realizacji ww. zadania własnego. Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do realizacji procesu rewitalizacji przez jej interesariuszy, jako zadanie własne gminy, nie będzie zadaniem obowiązkowym – ustawa nie nakłada na gminy obowiązku uchwalania i realizacji gminnych programów rewitalizacji, zachowując całkowicie fakultatywny charakter, przejawiający się w możliwości niepodejmowania działań w celu uchwalenia gminnego programu rewitalizacji lub kontynuowania rozpoczętych procesów odnowy obszarów zdegradowanych na podstawie posiadanych przez gminę dokumentów strategicznych, co znalazło swoje odzwierciedlenie w przepisach przejściowych.

W art. 3 ust. 2 opisano warunki realizacji przez gminę zadania własnego. Wskazano, że wykonywane jest ono w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem rzeczywistego udziału interesariuszy na każdym etapie procesu rewitalizacji (patrz: rozdział 2 – partycypacja społeczna). W art. 3 ust. 2 pkt 2 zawarto zasadę włączenia społecznego w projektowaniu i prowadzeniu rewitalizacji. Przepis ten stanowi, że rewitalizację projektuje się i prowadzi w taki sposób, aby zapobiegać wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów tego procesu. Zasadę uzupełniono o stwierdzenie, zawarte w art. 15 ust. 4, stanowiące, że jeżeli w

związku z rewitalizacją następuje czasowa lub trwała zmiana miejsca zamieszkania, na miejsce położone poza obszarem rewitalizacji, zaplanowane w gminnym programie rewitalizacji działania obejmują również osoby, które znalazły się poza tym obszarem. Omawiany przepis, umieszczony wysoko w systematyce ustawy, stanowi jedną z podstawowych dyrektyw adresowanych do podmiotów przygotowujących i realizujących ten proces, wskazującą na nakaz uwzględniania w rewitalizacji przede wszystkim mieszkańców obszaru zdegradowanego, którzy w wyniku rewitalizacji mają doznać poprawy jakości życia (będącej efektem odnowy obszaru zdegradowanego), nie zaś zostać w toku tego procesu wykluczeni z możliwości uczestnictwa poprzez zjawisko gentryfikacji. Zasadę tę w art. 15 ust. 1 pkt 12 doprecyzowano ponadto wskazując, że jednym z jej przejawów jest obowiązek kształtowania polityki czynszowej przez gminę w sposób zapobiegający wykluczeniu (w tym zakresie patrz: zmiany w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*).

Zasadę włączenia społecznego uzupełnia art. 3 ust. 2 pkt 3 wskazujący, że rewitalizację projektuje się i prowadzi z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego, w rozumieniu art. 2 *Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r.*, który stwierdza, że projektowanie uniwersalne to projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Zasadę tę rozwija m.in. art. 9 *Konwencji*, stwierdzający, że aby umożliwić osobom niepełnosprawnym niezależne życie i pełny udział we wszystkich sferach życia, państwa podejmą odpowiednie środki w celu zapewnienia im, na zasadzie równości z innymi osobami, dostępu do środowiska fizycznego, środków transportu, informacji i komunikacji, w technologii i systemów informacyjno-komunikacyjnych, a także do innych urządzeń i usług, powszechnie dostępnych lub powszechnie zapewnianych zarówno na obszarach miejskich, jak i wiejskich. Środki te, obejmujące rozpoznanie i eliminację przeszkód i barier w zakresie dostępności, stosują się m.in. do budynków, dróg, transportu, a także mieszkań.

W art. 3 ust. 3 wskazano, że gmina, realizując proces rewitalizacji, współpracuje z powiatem, województwem, administracją rządową oraz innymi podmiotami realizującymi na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa. W

przedmiotowym przepisie przede wszystkim wskazano, że realizacja zadania własnego gminy następuje w warunkach koordynacji zamierzeń z organami powiatu, województwa oraz organami administracji rządowej. Wyraża to przekonanie autorów, że kompleksowość rewitalizacji przejawia się nie tylko w zakresie merytorycznym podejmowanych działań, lecz także w złożoności podmiotowej ich realizatorów i uczestników, o czym świadczy definicja interesariuszy. Tym samym ustawa stworzy ramy prawne do koordynowania (na wniosek gminy i za zgodą pozostałych podmiotów) zamierzeń inwestycyjnych oraz interwencji publicznych w różnych obszarach polityk (m.in. pomoc społeczna, bezpieczeństwo publiczne, kultura) pomiędzy gminą a innymi jednostkami samorządu terytorialnego i administracji rządowej, w celu wspólnego dążenia przez te podmioty do wyprowadzania obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego. Wpisze się to w istotę rewitalizacji jako skoncentrowanej terytorialnie interwencji o charakterze publiczno-publicznym i publiczno-privatnym, przebiegającej w warunkach współpracy zarówno pomiędzy organami administracji publicznej, jak i z pozostałymi interesariuszami. Art. 16 uzupełnia regulacje współpracy podmiotów, wprowadzając przepisy o charakterze koordynacyjnym, wskazujące na zasady współpracy różnych organów w procesie rewitalizacji.

W art. 4 wskazano zasady i narzędzia sporządzania dokumentów diagnostycznych niezbędnych do: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, sporządzania albo zmiany gminnego programu rewitalizacji oraz oceny aktualności i stopnia realizacji gminnego programu rewitalizacji. W celu sporządzenia powyższych diagnoz wójt, burmistrz albo prezydent miasta (dalej: wójt) prowadzi analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Przepis ust. 2 umożliwia wójtowi pozyskanie wszystkich danych niebędących danymi osobowymi, o ile te dane służą do prowadzenia analiz i opracowania dokumentów diagnostycznych dla rewitalizacji. Organy dysponujące danymi mają obowiązek niezwłocznie przekazać dane na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2014 r. poz. 782 i 1662).

## ***Rozdział 2 – Partycypacja społeczna w rewitalizacji***

Chociaż w *Konstytucji RP* brak jest zapisów odnoszących się wprost do terminu „partycypacja”, występują w niej jednak liczne odniesienia zapewniające obywatelom



szereg uprawnień związanych z realizacją tej idei. Z punktu widzenia rewitalizacji szczególnie ważne są przepisy dotyczące prawa do informacji dla każdego obywatela, w tym prawa do uzyskania informacji o działalności organów władzy publicznej oraz osób pełniących funkcje publiczne (art. 61), a także dialogu społecznego, w tym potrzeby dialogu oraz współpracy różnych grup społecznych (art. 20). Istnieje także szereg innych dokumentów<sup>3)</sup> odwołujących się do tego terminu, a partycypacja jest w nich rozumiana jako uczestnictwo obywateli w procesach zarządzania publicznego. Uczestnictwo to może przybierać różne formy, które różnią się zakresem wpływu mieszkańców na podejmowane decyzje w zależności od stopnia i zakresu gotowości władz publicznych do uznania roli mieszkańców w tych procesach. W rewitalizacji, ze względu na jej kompleksowy charakter i przedmiot działania – wieloaspektowy kryzys dotyczący przede wszystkim społeczności zamieszkujących obszar zdegradowany – konieczne jest, aby partycypacja społeczna przybierała jak najpełniejszą formę angażowania interesariuszy. Wyrazem tego podejścia w ustawie jest ustanowienie generalnej zasady, że partycypacja społeczna jest niezbędnym elementem działań rewitalizacyjnych, od etapu projektowania tych działań, przez ich realizację aż po ocenę przeprowadzonego procesu (patrz art. 2 – pojęcie rewitalizacji).

W związku z tym w art. 5 ust. 1 *ustawy* ustanowiono generalną zasadę, że przygotowanie, prowadzenie i ocena rewitalizacji musi przebiegać w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy. W ust. 2 wskazano, na czym polega zapewnienie partycypacji społecznej w zakresie przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji. Z jednej strony działania te zapewniają lepszą diagnozę sytuacji i pełniejszą analizę potrzeb, pozwalając podjąć trafniejsze decyzje i uzyskać społeczny konsensus wokół proponowanych rozwiązań. Dzięki społecznej akceptacji zmian zwiększa się szansa na utrzymanie trwałości rezultatów interwencji i minimalizację społecznych konfliktów. Z drugiej strony bezpośrednie uczestnictwo interesariuszy w procesie kształtowania zmian bezpośrednio związanych z podnoszeniem jakości życia może się przełożyć na zwiększenie wiedzy wśród uczestników procesu, pogłębienie ich identyfikacji z miejscem, a także podniesienie poziomu motywacji związanej z

---

<sup>3)</sup> M.in.: dokumenty opracowane przez Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji we współpracy z partnerami społecznymi i odnoszące się do zasad prowadzenia konsultacji w ramach prac nad Kodeksem Konsultacji i Siedmioma Zasadami Konsultacji czy dokumenty, które zostały opracowane w ramach projektu „Decydujmy razem” prowadzone w partnerstwie Ministerstwa Rozwoju Regionalnego z sześcioma partnerami społecznymi.

aktywnością społeczną. Ważnym aspektem jest także podniesienie wiedzy wszystkich interesariuszy o procesie rewitalizacji (w tym jej istocie, celach i sposobach ich osiągnięcia) oraz wszelkie działania ukierunkowane na wspieranie działań i inicjatyw (szczególnie tych oddolnych). Działania z zakresu partycypacji społecznej mają obejmować wszystkich mieszkańców, właścicieli i zarządców nieruchomości na obszarze rewitalizacji, a także podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić tam działalność gospodarczą i społeczną.

Art. 6 *ustawy* zawiera regulacje dotyczące konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne to sposób uzyskiwania opinii, stanowisk, propozycji itp. od instytucji i osób, których w pewien sposób dotkną, bezpośrednio lub pośrednio, skutki proponowanych przez administrację działań. Konsultacje społeczne są ważnym elementem procesu partycypacji społecznej w procesach rewitalizacji i muszą być przeprowadzane z uwzględnieniem zasad zawartych w tym przepisie.

W art. 6 ust. 3 *ustawy* sprecyzowano możliwe do wykorzystania formy konsultacji społecznych. Należy do nich szeroka paleta możliwości służących budowaniu dialogu i zacieśnianiu współpracy. Jako formę obowiązkową art. 6 wskazuje zbieranie uwag w postaci papierowej lub elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w tym poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy poprzedzone publicznym zaproszeniem do składania tych uwag. Do form dodatkowych, z których co najmniej dwie muszą być wykorzystane w procesie konsultacji, należą: spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjne (spotkania terenowe, które łączą w sobie elementy zwiedzania, wykładu o terenie, dyskusji i bieżącego zbierania uwag ustnych itp.), ankiety, wywiady, wykorzystanie grup przedstawicielskich lub zbieranie uwag ustnych, poprzedzone publicznym zaproszeniem do ich składania. Art. 6 ust. 2 *ustawy* zobowiązuje podmiot prowadzący konsultacje społeczne do zachowania co najmniej 7-dniowego terminu powiadomienia o formach prowadzonych konsultacji przed jej przeprowadzeniem, a także wyboru sposobów komunikacji umożliwiających dotarcie do jak najszerszego grona interesariuszy. Zasadę tę uważa się za zachowaną w wystarczającym stopniu w przypadku obwieszczenia na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy. Mają tam również być zamieszczane dokumenty poddawane

konsultacjom społecznym, a także sprawozdania z przebiegu konsultacji oraz zestawienia uwag pisemnych wraz ze sposobem odniesienia się do nich.

W ramach konsultacji społecznych należy dążyć do możliwie optymalnego stopnia spójności rozstrzygnięć w zakresie rewitalizacji z oczekiwaniami interesariuszy zaangażowanymi w ten proces. Za inicjowanie i prowadzenie konsultacji społecznych odpowiedzialny jest organ wykonawczy gminy. W czasie prowadzenia konsultacji społecznych niezbędne jest dołożenie wszelkich starań, aby objąć nimi możliwie szerokie grono interesariuszy. Organ prowadzący konsultacje społeczne dba o to, aby treści podlegające konsultacjom były sformułowane w sposób powszechnie zrozumiały, wykorzystując do tego celu wizualizacje, skróty i omówienia treści językiem niespecjalistycznym. W efekcie treści poddawane konsultacjom są w atrakcyjnej formie i zachęcającej interesariuszy do zaangażowania w konsultacje.

Podmiot prowadzący konsultacje społeczne zobowiązany jest do niezwłocznego opracowania i publikacji dokumentów podsumowujących przebieg każdej z faz konsultacji, wskazując w nich miejsce i czas jej przeprowadzenia oraz omawiając przebieg. Poza udostępnianiem informacji na stronie BIP oraz wykorzystaniem innych, adekwatnych dla danego obszaru sposobów komunikacji, na żądanie osób zainteresowanych, dokumenty należy udostępnić w formie papierowej w siedzibie urzędu gminy.

Konsultacje społeczne, aktywna współpraca i udostępnianie interesariuszom możliwości podejmowania inicjatywy są ważnymi elementami budowania zaufania społecznego i zachęty współuczestnictwa społeczności w całym procesie rewitalizacji. Z tego względu przepisy ust. 10 wskazują na to, że działania konsultacyjne, o ile tylko jest to możliwe, powinny być prowadzone na obszarze rewitalizacji. Takie podejście ma umożliwić i zachęcić szczególnie mieszkańców tego obszaru do jak najaktywniejszego włączenia się w proces rewitalizacji.

W odpowiedzi na potrzebę wzmocnienia dialogu między różnymi grupami interesariuszy procesu rewitalizacji przepis art. 7 przewiduje obowiązek powołania Komitetu Rewitalizacji, pełniącego funkcję opiniotwórczo-doradczą dla wójta. W przypadku gdy w gminie wyznaczono podobszary rewitalizacji, dopuszcza się powołanie Komitetów Rewitalizacji dla każdego z podobszarów. Podstawowe zasady dotyczące składu oraz działania Komitetu Rewitalizacji w drodze uchwały określa rada

gminy, uwzględniając cel i funkcję Komitetu oraz zapewniając reprezentatywny udział interesariuszy, przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji lub najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego uchwaleniu. Komitet powoływany jest przez wójta niezwłocznie po uchwaleniu zasad wyznaczania składu i działania Komitetu. Jeżeli zasady działania i składu Komitetu zostały określone przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji, a gmina określa w programie zmiany w zasadach jego funkcjonowania, w tym dotyczące powołania Komitetu Rewitalizacji dla podobszaru rewitalizacji objętego tym programem, uchwała regulująca zasady wyznaczania składu i działania Komitetu musi być niezwłocznie dostosowana do zmian. Wójt zmienia również zarządzenie powołujące Komitet.

Urząd obsługujący wójta zapewnia obsługę organizacyjną Komitetu. W art. 7 ust. 8 przewidziano zasadę, zgodnie z którą, w przypadku gdy Komitet zajmuje stanowisko w drodze głosowania, przedstawiciele gminy, gminnych jednostek organizacyjnych oraz gminnych osób prawnych nie biorą udziału w głosowaniu, jeżeli dotyczy ono dokumentów, których opracowanie jest zadaniem wójta. Ma to na celu wyeliminowanie sytuacji, w której członek Komitetu z ramienia gminy stawiany jest w sytuacji konfliktu interesów.

### ***Rozdział 3 – Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji***

W art. 8 wprowadzono uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, która, zgodnie z art. 13, stanowi akt prawa miejscowego. Jej uchwalenie może nastąpić na wniosek wójta albo z urzędu. W art. 9 ust. 1 zdefiniowano obszar zdegradowany jako obszar gminy, znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk, przy czym najistotniejsze jest wskazanie na zjawiska ze sfery społecznej, które wystąpić muszą w każdym przypadku. Pozostałe zjawiska, ze sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej, mają w stosunku do nich charakter uzupełniający, składając się na wielowątkowy charakter degradacji, która jednak zawsze musi zawierać w sobie element społeczny.

W definicji wskazano ponadto na przykładowe rodzaje negatywnych zjawisk w poszczególnych sferach. I tak dla zjawisk społecznych wskazano na: bezrobocie – niemożność znalezienia pracy przez osoby deklarujące chęć i zdolne do podjęcia zatrudnienia, również w niepełnym wymiarze godzin; ubóstwo – traktowane zarówno

jako kategoria prawna, na podstawie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (Dz. U. z 2015 r. poz. 163 i 693), jak również wartość relatywna, obliczona w oparciu o dane dla poszczególnych gmin; przestępczość – określana np. na podstawie rodzajów popełnianych przestępstw, częstości ich występowania, udziału przestępców w ogólnej liczbie ludności; problemy edukacyjne – traktowane jako niezadowalające wyniki w nauce (wyniki testów, oceny roczne itp.), problemy w realizacji programów nauczania, rozkład stopnia wykształcenia wśród osób dorosłych; niski kapitał społeczny – oznaczający słabo wykształcone relacje wewnątrz społeczności lokalnej, np. poziom zaufania, zasady współżycia społecznego, zdolność do współdziałania i sieć powiązań między poszczególnymi jednostkami; niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym – np. frekwencja wyborcza, niewielki odsetek mieszkańców, którzy biorą udział w wydarzeniach kulturalnych (np. odwiedzają wystawy sztuki, teatru, ale także biorą udział w imprezach masowych). Dla sfery gospodarczej wymieniono: niski stopień przedsiębiorczości, słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw wyrażoną np. w wielkości obrotów i zgromadzonym majątku czy sieci kontaktów biznesowych; dla sfery środowiskowej: przekroczenie standardów jakości środowiska, obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi bądź stanu środowiska; dla sfery przestrzenno-funkcjonalnej: niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną (np. przedszkola i szkoły, obiekty ochrony zdrowia, instytucje kultury, ośrodki sportowe i rekreacyjne itp.), brak dostępu do podstawowych usług lub ich niską jakość, niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niski poziom obsługi komunikacyjnej (w tym dostęp do środków komunikacji publicznej, sieci drogowej, ciągów i przejść pieszych), deficyt lub niską jakość terenów publicznych; zaś dla sfery technicznej: degradację stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, brak wyposażenia w rozwiązania techniczne umożliwiające efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

W przepisie art. 9 ust. 2 zastrzeżono, że obszar zdegradowany nie musi mieć charakteru jednego zwartego obszaru, lecz może być podzielony na podobszary położone w różnych częściach gminy (nieposiadające punktów stycznych). Ma to na celu lepsze uwzględnienie specyfiki stanów kryzysowych występujących w gminach, przy czym

każdy z podobszarów, zgodnie z ust. 2, musi cechować się negatywnymi zjawiskami społecznymi.

Obszar zdegradowany stanowi kategorię faktyczną. Z uwagi na specjalny charakter rozwiązań zaprojektowanych w ustawie oraz konieczność zachowania skoncentrowanego charakteru interwencji uznano, że proces rewitalizacji nie w każdym przypadku powinien być prowadzony jednocześnie na całym obszarze zdegradowanym (mogącym obejmować nawet większość terytorium gminy). Z uwagi na to wprowadzono w art. 10 prawną kategorię obszaru rewitalizacji. Obszar ten stanowi całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju gminy, przygotowywana lub prowadzona jest rewitalizacja. W przepisie art. 10 ust. 2 wprowadzono ograniczenie zasięgu obszaru rewitalizacji przesądzając, że nie może on obejmować łącznie terenów większych niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkałych przez więcej niż 30% mieszkańców gminy, przy czym może być – wzorem obszaru zdegradowanego – podzielony na podobszary. W ten sposób gmina zyskuje elastyczne kryteria wyboru obszaru rewitalizacji, zależne przede wszystkim od samego stopnia nasilenia stanu kryzysowego, lecz pozwalające również na uwzględnienie innych przesłanek. Dla obszaru rewitalizacji opracowuje się następnie gminny program rewitalizacji, który jest podstawą do stosowania na obszarze rewitalizacji specjalnych rozwiązań ustawowych – Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz miejscowego planu rewitalizacji.

W art. 10 ust. 3 wskazano ponadto, że – pomimo zasadniczego znaczenia problemów społecznych – w skład obszaru rewitalizacji możliwe jest włączenie terenów niezamieszkałych (wykazujących się pozostałymi formami degradacji, takich jak tereny poportowe, przemysłowe, powojenne i pokolejowe), ale wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się bezpośrednio do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym, o których mowa w art. 9 ust. 1. Stanowi to swojego rodzaju wyjątek od reguły przyjmowania za podstawę zdegradowania problemów społecznych, jest jednak zasadne w przypadku gdy obszary te mogą służyć osiągnięciu celów rewitalizacji i w sposób wyraźny przeciwdziałać negatywnym zjawiskom społecznym.

Jak wskazano w art. 11 do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji należy załączyć mapę umożliwiającą jednoznaczne wskazanie nieruchomości wchodzących w skład obszaru rewitalizacji, sporządzoną z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku, z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej. Ponadto dołącza się diagnozę, która potwierdza spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek, o których mowa odpowiednio w art. 9 ust. 1 i art. 10 ust. 1 i 3. Jeżeli w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub innym dokumencie strategicznym dotyczącym rozwoju gminy, przyjętym uchwałą rady gminy, określono obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych lub obszarów rewitalizacji, dopuszcza się podjęcie tej uchwały bez konieczności sporządzenia i załączenia do wniosku diagnozy. W takim przypadku do wniosku dołączenia wymaga jedynie informacja o zawierającym diagnozę dokumencie.

W uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji rada gminy może ustanowić szczególne regulacje, mające na celu zabezpieczenie prawidłowego programowania i realizacji rewitalizacji. Pierwszą z nich jest ustanowienie prawa pierwokupu w odniesieniu do wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze rewitalizacji, drugą zaś – ograniczenie lub zakaz wydawania dla obszaru rewitalizacji decyzji o warunkach zabudowy. Gmina może ustanowić na obszarze rewitalizacji zakaz wydawania ww. decyzji, jeżeli stan jego zagospodarowania oraz stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru, pogłębiających negatywne zjawiska, które są podstawą do wyznaczenia tego obszaru rewitalizacji. Ograniczenia te, w przedmiotowej uchwale, wygasają, jeżeli gmina w ciągu 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nie podejmie uchwały w przedmiocie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w której wymienione regulacje można powtórzyć (patrz: uzasadnienie rozdz. 5 oraz zmian w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* w zakresie prawa pierwokupu).

#### ***Rozdział 4 – Gminny program rewitalizacji***

Przepisy rozdziału 4 regulują gminny program rewitalizacji (dalej jako: *GPR*), który – zgodnie z art. 2 ust. 1, stanowi podstawę prowadzenia rewitalizacji. *GPR* przyjmowany jest przez radę gminy w formie uchwały, nie stanowiąc aktu prawa miejscowego

(art. 19), lecz dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego, wiążący organy gminy w podejmowanych działaniach. *GPR* stanowi również podstawę do wydania szeregu aktów prawa miejscowego, takich jak: uchwała w sprawie Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz miejscowy plan rewitalizacji.

Uchwalenie *GPR*, a przez to wykonywanie przez gminę zadań własnych, o których mowa w art. 3 ust. 1, jest fakultatywne, jednak gmina, chcąc realizować te zadania własne, może to robić wyłącznie na podstawie przepisów ustawy (uwzględniając przepis przejściowy zawarty w art. 55). *GPR* sporządza się dla obszaru rewitalizacji, a w przypadku gdy dzieli się on na podobszary – dla każdego z nich osobno.

W art. 15 ust. 1 ustanowiono zakres przedmiotowy *GPR* – ustalenia stanowiące podstawę prowadzenia rewitalizacji. W zakresie zawartości części realizacyjnej *GPR* należy zwrócić uwagę na wymóg umieszczenia w niej listy szczególnie tych przedsięwzięć rewitalizacyjnych (art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a), które są planowane, a ich znaczenie dla sukcesu procesu rewitalizacji jest podstawowe. Obok przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w *GPR* (art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a) należy wspomnieć o ogólnej charakterystyce pozostałych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które z *GPR* wynikają bądź będą wynikały w przyszłości (art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. b), a nie mogą być szczegółowo zaplanowane na etapie uchwalania *GPR*. Przedsięwzięcia te mieszczą się w kierunkach działań określonych w *GPR*. Istotne jest również zamieszczenie w *GPR* szeregu postanowień dotyczących prawnych uwarunkowań realizacji programu, w tym w zakresie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, koniecznych zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wykonania *GPR* w części planistycznej, za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowych planów rewitalizacji.

Przepis art. 15 ust. 1 pkt 5 opisuje przedsięwzięcie rewitalizacyjne, które stanowi formę działania podmiotów prowadzących rewitalizację, nakierowane na wyprowadzenie obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego. Mogą to być przedsięwzięcia służące realizacji celu publicznego lub przedsięwzięcia prywatne (art. 15 ust. 2). Z uwagi na wielowątkowość i złożoność rewitalizacji, jako procesu obejmującego wiele dziedzin polityki publicznej, zachowano otwartą formułę przedsięwzięcia, którym może być zarówno realizacja danej inwestycji (np. przebudowa, remont budynku), poprawa dostępności do infrastruktury technicznej na danym obszarze (np. wyposażenie



dzielnicą w sieć ciepłowniczą), jak i program działań społecznych, edukacyjnych, kulturalnych. Wskazać należy jedynie przykładowo, że przedsięwzięciem może być w szczególności zamierzenie budowlane (w rozumieniu przepisów *Prawa budowlanego*) lub przedsięwzięcie, o którym mowa w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Jednocześnie, gdy wynika to ze specyfiki przedsięwzięcia, może być ono realizowane również poza obszarem rewitalizacji.

Jak wspomniano powyżej, należy podkreślić, że zawarcie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego w *GPR* jest podstawą do stosowania przy jego realizacji specjalnych rozwiązań prawnych obowiązujących na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

W art. 15 ust. 4 rozwinięto wspomnianą wcześniej zasadę włączenia społecznego, uregulowaną w art. 3 ust. 2 pkt 2. Zgodnie z przepisem, w przypadku gdy w związku z rewitalizacją następuje czasowa lub trwała zmiana miejsca zamieszkania osób, na położone poza obszarem rewitalizacji, zaplanowane w gminnym programie rewitalizacji działania obejmują również te osoby. Wymogi związane z zapobieganiem wykluczeniu uwzględnia się, w szczególności kształtując wysokość czynszów i innych opłat dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy. Przepis art. 15 ust. 4 nie narusza przepisów regulujących właściwość miejscową organów administracji publicznej.

W art. 16 ust. 1 zawarto regulację, dotyczącą kwalifikowanej postaci współpracy, o której mowa w art. 3 ust. 3. Zgodnie z tym przepisem, zamieszczenie w gminnym programie rewitalizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, które stanowi zadanie podmiotu publicznego innego niż gmina, wymaga zgody podmiotu właściwego do realizacji przedsięwzięcia. Według art. 16 ust. 2, po wyrażeniu zgody, na podmiocie tym ciąży obowiązek jego realizacji na warunkach określonych w gminnym programie rewitalizacji.

W art. 17 zawarto procedurę opracowywania i uchwalania *GPR*. Rada gminy uchwała *GPR* z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta. Sporządzanie *GPR* następuje z zachowaniem zasad partycypacji, opisanych w rozdziale 2. Projekt *GPR* podlega również zaopiniowaniu przez szereg organów i podmiotów, w tym Komitet Rewitalizacji (o ile został już powołany na tym etapie). *GPR* lub jego zmiana będzie podlegać przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w

przypadkach określonych przepisami *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Kwalifikacja do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dokonywana będzie na podstawie art. 46 pkt 2 i 3 lub art. 47 *ustawy o oś.*

W celu zapewnienia sprawnego przebiegu procesu opiniowania w art. 18 uregulowano sposób jego przeprowadzania, wskazując na termin wydania opinii oraz skutki jego niedotrzymania. Opinie wyrażane do projektu *GPR* stanowią niewiążące gminy stanowiska podmiotów je wydających.

Przepis art. 20 reguluje procedurę dostosowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do ustaleń wynikających z gminnego programu rewitalizacji, w szczególności w zakresie wyznaczenia w studium obszaru zdegradowanego. W ust. 3 dopuszczono jednoczesne prowadzenie postępowania w przedmiocie zmiany studium oraz w przedmiocie uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zastrzegając, że uchwalenie zmiany studium następuje przed wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany. Z kolei w ust. 4 wskazano, że postępowanie w przedmiocie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można wszcząć przed uchwaleniem gminnego programu rewitalizacji, a po wyznaczeniu, w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji. W takim przypadku uchwalenie zmiany studium następuje po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji.

Regulację dotyczącą powiązania przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w *GPR* z polityką finansową gminy wyrażoną w wieloletniej prognozie finansowej zawarto w art. 21, nakazującym gminie wprowadzenie przedsięwzięcia rewitalizacyjnego zawartego w *GPR*, służącego realizacji zadań własnych gminy, do załącznika do wieloletniej prognozy finansowej gminy, o którym mowa w art. 226 ust. 3 *ustawy o finansach publicznych* (patrz również: zmiany w tej ustawie).

W przepisie art. 22 uregulowano dalsze etapy funkcjonowania *GPR*, tj. obowiązek okresowej oceny jego aktualności oraz, ewentualnej, jeżeli wynika to z przeprowadzonej oceny, aktualizacji, dokonywanej przez wójta. Zasada partycypacji

społecznej wskazuje, że w działania te powinni być zaangażowani także interesariusze, a przed dokonaniem oceny wójt musi uzyskać opinię Komitetu Rewitalizacji. W tym artykule uregulowano również kwestię zakończenia procesu rewitalizacji. W przypadku gdy stwierdzi się osiągnięcie celów rewitalizacji zawartych w gminnym programie rewitalizacji, rada gminy, z własnej inicjatywy bądź na wniosek wójta, uchyla *GPR* w całości lub w części.

Art. 23 wprowadza zasadę, zgodnie z którą zmiana *GPR* następuje w trybie właściwym dla jego uchwalenia, przewidując jednocześnie wyjątek od tej zasady, umieszczony w ust. 2 (zmiana nieistotna). Do zmian *GPR* przeprowadzanych w uproszczonej procedurze należą zmiany niedotyczące przedsięwzięć rewitalizacyjnych i niewymagające modyfikacji uchwały w sprawie Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W art. 24 wskazano gminę jako podmiot właściwy do poniesienia kosztów sporządzenia i zmiany *GPR*.

#### ***Rozdział 5 – Specjalna strefa rewitalizacji***

Regulacje rozdziału 5 dotyczą przypadków, w których w gminnym programie rewitalizacji wskazano na konieczność ustanowienia, dla obszaru (lub podobszarów) rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji (dalej jako: *SSR*). Strefa, ustanawiana zgodnie z art. 25–26 w drodze uchwały rady gminy stanowiącej akt prawa miejscowego, jest obszarem stosowania szczególnych norm prawnych z zakresu planowania przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, mieszkalnictwa, prawa podatkowego oraz cywilnego. Celem wprowadzenia tych rozwiązań jest zapewnienie sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, podejmowanych w ścisłym związku z celami rewitalizacji. Biorąc pod uwagę szczególny charakter rozwiązań obowiązujących w Strefie, czasowy zakres jej obowiązywania ograniczono do maksymalnie 10 lat, bez możliwości przedłużenia. Ustalenia uchwały w sprawie *SSR* oparte są o gminny program rewitalizacji, stąd brak jest konieczności przeprowadzenia kolejnych konsultacji społecznych tego aktu. Kolejne przepisy ustawy zawierają szczególne regulacje prawne obowiązujące w *SSR*. Katalog tych rozwiązań, zawartych w rozdziale 5, nie jest wyczerpujący. Dodatkowe specjalne elementy reżimu prawnego *SSR* zawarte są ponadto w ustawach odrębnych, zmienianych w rozdziale 6 ustawy.

Przepis art. 27 ustanawia nowy cel publiczny, stanowiąc w tym zakresie realizację normy zawartej w przepisie art. 6 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

*gospodarce nieruchomościami* (dalej jako: *ugn*), stanowiącym, że inne ustawy mogą określać cele publiczne, stanowiąc w tym zakresie uzupełnienie katalogu zawartego w ww. przepisie. Cel publiczny to prawna kategoria działań, głównie o charakterze inwestycyjnym (budowlanym), w ramach których możliwe jest między innymi dokonanie wywłaszczenia nieruchomości. Już w obecnym stanie prawnym wiele działań objętych procesami rewitalizacji znajduje się w katalogu celów publicznych, zamieszczonym w art. 6 *ugn*, jednak proponowane rozszerzenie stanowi w ocenie autorów element niezbędny do nadania rewitalizacji kompleksowego charakteru, skierowanego na odnowę obszarów zdegradowanych.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, jeżeli realizowana jest na obszarze rewitalizacji oraz została zawarta w gminnym programie rewitalizacji. Proponowany przepis wprowadza zatem – w bardzo ograniczonym stopniu – cel publiczny związany z mieszkalnictwem. Zgodnie z art. 75 *Konstytucji RP* władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Określenie obowiązków publicznych w dziedzinie mieszkalnictwa jako konstytucyjnej funkcji władzy publicznej stanowi dostateczne uzasadnienie dla wprowadzenia do systemu prawnego kolejnego celu publicznego, sprzyjającego pozyskiwaniu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 1 *usg*, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, zaś do zadań tych zaliczono w szczególności sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego (art. 7 ust. 1 pkt 7 *usg*). Tworzenie i posiadanie gminnego zasobu mieszkaniowego jest sferą aktywności gminy również na podstawie art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

Przepis art. 27 zawiera szereg obostrzeń ograniczających możliwość uznania danej inwestycji mieszkaniowej za cel publiczny. Inwestycję w społeczne budownictwo czynszowe – opisano jako przedsięwzięcie spełniające łącznie następujące warunki: dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych, na podstawie

kryteriów określonych przez władze publiczne, na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi oraz inwestycja jest realizowana przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.

Ponadto w przepisie art. 27 ust. 2 wskazano, że lokalizację inwestycji mieszkaniowych uznanych za cel publiczny, określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Prawdopodobność i niezbędność wyznaczenia w planie miejscowym celów publicznych podlega kontroli sądownoadministracyjnej w ramach badania przesłanki legalności w aspekcie nieprzekroczenia władztwa planistycznego gminy. Należy ponadto wskazać, że mechanizmy administracyjnoprawnej ingerencji w prawa rzeczowe będą – tak jak dotychczas – stosowane jedynie w przypadku niemożności realizacji celu publicznego w inny sposób oraz po stwierdzeniu niepowodzenia negocjacji w zakresie dobrowolnego wykupu nieruchomości (art. 112 ust. 3 *ugn*). Jednocześnie, zgodnie z art. 132 ust. 5 *ugn*, koszty odszkodowań za wywłaszczenie ponosi Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, na rzecz której dokonywane jest wywłaszczenie – w przypadku realizacji opisanego wyżej celu będzie nią gmina. W praktyce realizacji inwestycji celu publicznego wywłaszczenie traktowane jest przez podmioty publiczne jedynie jako uzupełniający sposób nabycia praw do nieruchomości, w przypadku niemożności nabycia jej w inny sposób. Wszystkie wyżej opisane ograniczenia pozwalają na stwierdzenie, że tak opisany cel publiczny spełnia warunki zgodności z Konstytucją.

W art. 28 zawarto szczególną regulację dotyczącą gminnego zasobu mieszkaniowego. Podstawowe regulacje w tym zakresie zawarte są w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Przedmiotowy przepis dokonuje modyfikacji warunków wykonywania umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, poprzez przyjęcie, że jeżeli opróżnienie tego lokalu jest niezbędne do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w gminnym programie rewitalizacji, polegających na remoncie lub przebudowie obiektu budowlanego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta uprawniony jest do wypowiedzenia umowy najmu oraz wskazania terminu opróżnienia lokalu mieszkalnego, wynoszącego co najmniej 60 dni od dnia dokonania wypowiedzenia. W takim przypadku na gminie ciąży – analogicznie

jak na podstawie przepisów ogólnych – obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego, a także obowiązek pokrycia kosztów przeprowadzki. Zakończenie robót budowlanych wykonywanych w ramach rewitalizacji wiąże się z obowiązkiem zawarcia z najemcą nowej umowy najmu dotyczącej, co do zasady, tego samego lokalu. Regulacja ta wykonuje wyrażoną w art. 3 ust. 2 pkt 2 *ustawy* zasadę włączenia społecznego, nie ma jednak charakteru bezwzględny. W przypadku gdy w wyniku robót budowlanych zmieniły się warunki techniczne budynku (np. lokal uległ podziałowi lub połączeniu) albo gdy wolę taką wyraża sam najemca – możliwe jest zawarcie z lokatorem nowej umowy najmu dotyczącej innego lokalu o powierzchni, wyposażeniu i stanie technicznym równych lub korzystniejszych niż w lokalu zajmowanym pierwotnie, a w przypadku gdy powierzchnia, wyposażenie i stan techniczny lokalu zajmowanego pierwotnie był mniej korzystny niż określony dla lokalu zamiennego – lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 pkt 6 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Od spełnienia powyższych warunków można odstąpić, jeżeli zgodę na to wyrazi lokator.

W art. 29 wskazano dodatkowe instrumenty władcze, których celem jest zapewnienie sprawnej przeprowadzki lokatora, która nie będzie uniemożliwiać zaplanowanych robót budowlanych. W tym celu zapewniono wójtowi możliwość wystąpienia do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji o opróżnieniu lokalu – administracyjnoprawny tryb postępowania w tej sprawie uzasadniony jest przede wszystkim publicznym charakterem przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wprowadzany jest jednak także z uwagi na konieczność zapewnienia sprawności orzekania (wyższej niż w przypadku wniosku eksmisyjnego pozostającego na podstawie przepisów ogólnych w kognicji sądów cywilnych). Z tych samych powodów dopuszczono nadanie tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności oraz wskazano termin na przeprowadzenie egzekucji administracyjnej opróżnienia lokalu. Opisany w art. 29 sposób zapewnienia opróżnienia lokalu w żaden sposób nie ogranicza uprawnień lokatora wynikających z art. 28 ust. 3.

W art. 30 umożliwiono uchwalenie przez radę gminy zakazu wydawania na obszarze *SSR* decyzji o warunkach zabudowy. Analogicznie jak w przypadku zakazu na obszarze rewitalizacji (regulacja wprowadzona w przepisie art. 11 ust. 4 pkt 2), gmina może ustanowić na obszarze *SSR* zakaz wydawania ww. decyzji, jeżeli stopień pokrycia

obszaru SSR miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub treść wniesionych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wskazuje, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu SSR, niezgodnych z GPR albo utrudniających jego realizację. Zakaz ten można ograniczyć do wybranych rodzajów zmian sposobu zagospodarowania terenu. Decyzja o warunkach zabudowy, uregulowana w przepisach art. 59 i nast. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi uzupełniający sposób ustalenia warunków zagospodarowania terenu w przypadku nieuchwalenia przez gminę zasadniczego instrumentu reglamentacji przestrzennej – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponad 12-letnia praktyka stosowania przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy ujawniła szereg negatywnych konsekwencji opierania na niej rozwoju przestrzennego gminy (opisane są one chociażby w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*). Skoro rewitalizacja ma być procesem cechującym się spójnością i celowością interwencji, niezbędne jest w ocenie projektodawcy wyposażenie gmin w narzędzie pozwalające na kontrolowanie rozwoju przestrzennego w fazie przygotowania i realizacji gminnego programu rewitalizacji, zaś decyzja o warunkach zabudowy, która w obecnym stanie prawnym nie musi być zgodna z polityką przestrzenną gminy, stanowi narzędzie zaburzające istotnie tę spójność. Zachowano przy tym możliwość określenia przez radę gminy rodzajów zmian zagospodarowania, dla których możliwe jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (np. przebudowy).

W art. 31 zawarto regulację szczególną wobec przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczącą sposobu postępowania w przypadku wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zgodnie z zasadą ogólną, wyrażoną w art. 118a *ugn*, nieustalenie osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, nie uniemożliwia stwierdzenia jej nabycia przez podmiot wnioskujący o wywłaszczenie, jednak w takim przypadku równowartość kwoty odszkodowania należy złożyć do depozytu sądowego na okres 10 lat, umożliwiając tym samym podjęcie kwoty odszkodowania w wypadku zgłoszenia się osób legitymujących się prawami do wywłaszczonej nieruchomości. Regulacja ta stanowi poważne obciążenie budżetów gmin, w przypadku gdy w ramach rewitalizacji przewłaszczeniu podlegają nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym, w odniesieniu do których

niezbędne jest wykonanie przedsięwzięć zawartych w gminnym programie rewitalizacji. Dlatego zgodnie z art. 31 *ustawy*, na obszarze *SSR* nie jest wymagane składanie kwoty odszkodowania do depozytu sądowego, zaś w przypadku zgłoszenia się osób uprawnionych do jej uzyskania, gmina zobowiązana będzie do wypłaty odszkodowania w terminie trzech miesięcy od dnia wystąpienia osoby uprawnionej z wnioskiem.

W art. 32 *ustawy* wprowadzono na obszarze *SSR* ułatwienie proceduralne dotyczące nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym. Stan ten rozumiany jest, zgodnie z art. 113 ust. 6–7 *ugn*, jako sytuacja, w której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości lub sytuacja, w której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe. W takim przypadku konieczne jest wprowadzenie regulacji proceduralnych ułatwiających przeprowadzenie postępowań administracyjnych, chociażby w sprawie pozwolenia na budowę – w obszarach śródmiejskich polskich miast powszechny jest bowiem problem nieruchomości, w odniesieniu do których nie jest możliwe ustalenie osób występujących w tych postępowaniach w charakterze stron. W związku z tym na obszarze *SSR* ustalenie kręgu stron postępowania następuje na podstawie danych zawartych w katastrze nieruchomości, zaś doręczenie na adres wskazany w katastrze nieruchomości uznaje się za skuteczne.

Art. 33 ustanawia zasadę, że zaspokojenie roszczeń majątkowych dotyczących nieruchomości położonych na obszarze Strefy może nastąpić poprzez świadczenie w pieniądzu, a wysokość odszkodowania ustala się według stanu z dnia uchwalenia gminnego programu rewitalizacji. Przepis ma na celu ograniczenie zakresu przedmiotowego roszczeń kierowanych przez właścicieli nieruchomości, które były przedmiotem inwestycji budowlanych w ramach rewitalizacji. Uzupełniająco wójt może zaproponować tytułem zaspokojenia roszczenia nieruchomości zamienną.

Przepis art. 34 przewiduje specjalny sposób zastosowania art. 199 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co



najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przepis poszerza katalog przesłanek analizowanych przez sąd cywilny wydający w tej sprawie orzeczenie, wskazując konieczność wzięcia pod uwagę również potrzebę realizacji gminnego programu rewitalizacji.

Art. 35 *ustawy* wprowadza szczególną podstawę do udzielenia przez gminę dotacji na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, która służyć ma pokryciu (w wysokości do 50%) kosztów robót budowlanych lub kosztów prac konserwatorskich i restauratorskich (w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, jednak w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych niewpisanych do rejestru zabytków – bowiem zabytki rejestrowe objęte są możliwością udzielania dotacji na podstawie wskazanych przepisów). Podstawowym warunkiem uzyskania dotacji jest zgodność wnioskowanych prac z gminnym programem rewitalizacji. Przedmiotowe rozwiązanie stanowi odpowiedź na formułowane przez samorządy oczekiwania dotyczące rozszerzenia mechanizmu wsparcia w drodze dotacji kierowanego nie tylko wobec nieruchomości znajdujących się w rejestrze zabytków, lecz także innej wartościowej tkanki budowlanej, której odnowa składa się na końcowy efekt rewitalizacji. Jego wprowadzenie możliwe jest dzięki uznaniu działań gminy w zakresie rewitalizacji za nieobowiązkowe zadanie własne. W przepisie ustanowiono kompetencję rady gminy dla określenia zasad przyznawania dotacji (nic nie stoi na przeszkodzie, aby regulacje w tym zakresie uchwalić łącznie z uchwałą w sprawie *SSR*). Do dotacji stosuje się ponadto przepis art. 77 *ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

W art. 36 *ustawy* wprowadzono specjalne regulacje dotyczące udzielania zamówień publicznych na obszarze *SSR* (patrz również: zmiany w *ustawie – Prawo zamówień publicznych*). Po pierwsze, na obszarze *SSR*, dla zamówień na usługi lub roboty budowlane, realizujące przedsięwzięcia zawarte w gminnym programie rewitalizacji, zlecane w celu aktywizacji mieszkańców Strefy, dokonano generalnego zwolnienia z obowiązku stosowania trybów przetargowych, o ile wartość zamówienia nie przekracza tzw. progów unijnych (ale jest wyższa niż tzw. próg bagatelności). Zachowano przy tym obowiązki informacyjne związane z udzielaniem zamówienia (Biuletyn Informacji Publicznej) oraz wymóg przestrzegania zasady przejrzystości, równego traktowania

podmiotów zainteresowanych wykonaniem zamówienia oraz z uwzględnieniem okoliczności mogących mieć wpływ na jego udzielenie. W ust. 3 doprecyzowano, że zasada równego traktowania podmiotów stosowana jest w sposób niekolidujący z celem udzielenia zamówienia, którym jest aktywizacja zawodowa osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W ust. 4 uregulowano problematykę tajemnicy przedsiębiorstwa. Po drugie, dla zamówień publicznych udzielanych przez urząd gminy lub jej jednostki organizacyjne organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym wyłączono tryb przetargowy, o ile zamówienie to spełnia łącznie wskazane w przepisach warunki. Przedmiot zamówienia musi być związany z realizacją przedsięwzięć zawartych w gminnym programie rewitalizacji i realizowanych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zaś wartość zamówienia musi być mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 *ustawy – Prawo zamówień publicznych*. Ponadto zasadnicza część działalności wykonawcy wykonywana ma być na obszarze rewitalizacji, zaś przedmiot zamówienia należy do działalności statutowej wykonawcy. W takim przypadku, oprócz wyłączenia trybów przetargowych wskazano, że zamówienie udzielane ma być w sposób zapewniający przejrzystość oraz z uwzględnieniem okoliczności mogących mieć wpływ na jego udzielenie.

## ***Rozdział 6 – Zmiany w przepisach obowiązujących***

### **Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych**

Zmiana w przedmiotowej ustawie (art. 37) wprowadza narzędzie fiskalne znajdujące zastosowanie na obszarze SSR, polegające na zwiększeniu stawki podatku od nieruchomości, które mimo przeznaczenia w planie miejscowym pod zabudowę, nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od dnia wejścia w życie planu. Zgodnie z zasadą braku skutku rzeczowego planów miejscowych (art. 35 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), postanowienia tych aktów prawa miejscowego odnośnie do docelowego stanu zagospodarowania nie nakładają na właścicieli nieruchomości obowiązku realizacji postanowień planu, a jedynie zabraniają podejmować działań sprzecznych z tymi ustaleniami. Proponowany przepis stanowi instrument finansowej zachęty dla właścicieli nieruchomości do realizacji zagospodarowania zgodnego z planem miejscowym lub – w razie braku takiego zamiaru – zadysponowania nieruchomością na rzecz podmiotu, który jest

zainteresowany takim działaniem. W związku z tym proponuje się uzupełnienie art. 5 tej ustawy poprzez wskazanie, że dla nieruchomości objętych uchwałą o SSR stawka podatku od nieruchomości niezabudowanych podlega zwiększeniu, w odniesieniu do nieruchomości, dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość wzniesienia budynków, w ten sposób, że po upływie czterech lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany – stawka wynosi 3 zł od 1 m<sup>2</sup>. Ponadto w ustawie zmieniono brzmienie art. 1a ust. 1 pkt 3, który definiuje grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

#### **Ustawa – Prawo budowlane**

Zmiana wprowadzana art. 38 *ustawy* ma na celu umożliwienie stosowania instytucji umowy urbanistycznej, opisanej w zmianach w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

#### **Ustawa o gospodarce nieruchomościami**

Art. 39 wprowadza zmiany w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, które dotyczą wprowadzenia do jej przepisów wybranych instrumentów regulujących kwestię gospodarowania nieruchomościami na obszarze SSR. Dotyczy to prawa pierwokupu, możliwości udzielania bonifikaty od sprzedaży nieruchomości oraz stawki jednej z opłat adiacenckich. W przepisie art. 109 ust. 1 *ugn*, do katalogu przypadków sprzedaży nieruchomości, w których gminie przysługuje prawo jej pierwokupu, dopisano – w dodawanym pkt 4a – nieruchomości położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Prawo pierwokupu, uregulowane w przepisach rozdziału IV działu IV tytułu XI księgi trzeciej *Kodeksu cywilnego*, „przejawia się w istnieniu pierwszeństwa nabycia określonej rzeczy, w razie gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej, nawet na warunkach z osobą trzecią umówionych”<sup>4)</sup>. W przepisach *ugn* zastrzeżono szczególne przypadki, w których prawo pierwokupu nieruchomości przysługuje gminie – do katalogu tego dodano sytuację ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, przy czym możliwość wprowadzenia tej regulacji na etapie wyznaczenia obszaru rewitalizacji (a zatem przed możliwością wprowadzenia SSR) przewiduje art. 11. Celem ustanowienia prawa pierwokupu na rzecz gminy jest zapewnienie, w ramach koordynacyjnej roli gminy w rewitalizacji, szerszej możliwości

---

<sup>4)</sup> A. Kidyba (red.) – Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna. Wydanie II. LEX 2014.

nabywania nieruchomości w celu realizacji przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji. Prawo pierwokupu działa w tym przypadku jako instrument uzupełniający możliwość wywłaszczenia, w tym na nowo ustanowiony cel publiczny (art. 27). Ustanowienie prawa pierwokupu wzmacnia prawne narzędzia prowadzące do tworzenia i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zgodnie z art. 24 ust. 2 *ugn*, na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych mogą być wykorzystywane gminne zasoby nieruchomości. Rola tych zasobów w rewitalizacji jest niezwykle istotna, pozwalają one bowiem na pełnienie przez gminę koordynacyjnej roli w procesie, która określona została jako nieobowiązkowe zadanie własne gminy.

Drugą z wprowadzonych do *ugn* regulacji jest umożliwienie sprzedaży nieruchomości na obszarze SSR i na cele realizacji projektów rewitalizacyjnych, określonych w gminnym programie rewitalizacji, przy udzieleniu bonifikaty. Rozszerzeniu podlega w tym zakresie katalog przypadków opisanych w art. 68 ust. 1 *ugn*. Stanowi to instrument finansowy, leżący w gestii gminy, pozwalający na sformułowanie atrakcyjnej oferty sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze rewitalizacji, pod warunkiem zgodności zamiarów inwestycyjnych z zapisami gminnego programu rewitalizacji.

Trzecim z instrumentów wspierających rewitalizację, w zakresie gospodarki nieruchomościami, jest umożliwienie gminie ustalenia i poboru opłaty adiacenckiej, o której mowa w art. 144 ust. 1 *ugn*, w stawce wyższej niż na podstawie przepisów ogólnych, tj. 75% wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotem opłaty adiacenckiej, o której mowa w tym przepisie, jest wzrost wartości nieruchomości spowodowany wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej. Przedmiotowy przepis ma na celu umożliwienie gminie swobodniejszego ustalania stawek tej opłaty, w przypadku gdy założenia finansowania inwestycji zawartych w gminnym programie rewitalizacji będą oparte o tę opłatę. Wyższa stawka opłaty adiacenckiej służy zwiększeniu udziału właścicieli nieruchomości w kosztach rewitalizacji. Pozostałe regulacje dotyczące opłaty adiacenckiej zawarte w rozdziale 7 działu III *ugn* pozostają bez zmian.

## **Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

W ustawie tej wprowadzono podstawę do uwzględniania w programach gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów tego procesu, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów (w związku z zasadą włączenia społecznego wyrażoną w art. 3 *ustawy*).

## **Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Największy zakres zmian obejmuje *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej jako: *upzp*), a to z uwagi na ścisłe powiązanie programowania i realizacji rewitalizacji z procesami zarządzania przestrzenią, regulowanymi m.in. tą ustawą. Zakres ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy poszerzono o obowiązek przeniesienia z gminnego programu rewitalizacji rozstrzygnięcia dotyczącego wyznaczenia obszaru zdegradowanego, stwierdzając w tym zakresie, że obecnie funkcjonujące w *upzp* pojęcia, takie jak „obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji” nie wyczerpują definicji tego obszaru nadanego *ustawą*. Procedura dostosowania studium do zapisów gminnego programu rewitalizacji opisana została w art. 20 *ustawy*. Najistotniejszą zmianą wprowadzaną do *upzp* jest dodanie przepisów art. 37f–37m, regulujących miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w jego szczególnej formie, dotyczącej obszaru rewitalizacji, dla którego zaproponowano w przepisach skróconą nazwę „miejscowy plan rewitalizacji” (dalej jako: *mpr*). Plan ten w istocie stanowi szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co rozstrzygnięto w przepisie art. 37f ust. 2.

Kolejne przepisy regulują odmienności materialne i proceduralne dotyczące miejscowego planu rewitalizacji. Najważniejszym ograniczeniem przedmiotowym jest możliwość jego uchwalenia wyłącznie dla obszaru rewitalizacji, a zatem dla obszaru wyznaczonego w drodze uchwały, o której mowa w art. 8 *ustawy*. Z uwagi na ścisłe powiązania funkcjonalne *mpr* zarówno ze studium, jak i z gminnym programem rewitalizacji, zgodnie z art. 37f ust. 3, rada gminy uchwała *mpr* po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń żadnego z tych aktów. Ponadto, jeżeli dla danego obszaru

obowiązuje plan miejscowy, uchwalenie *mpr* zastępuje ustalenia tego planu dla nieruchomości objętych *mpr*.

Kolejną z odmienności dotyczących *mpr* jest możliwość wyłączenia z obszaru objętego tym planem nieruchomości, których stan zagospodarowania nie wskazuje na konieczność dokonania w tym zakresie zmian. Obecne unormowania dotyczące planu miejscowego nie zawierają generalnego nakazu projektowania tego planu w ramach zwartego obszaru projektowego, jednak w celu usunięcia możliwych do powstania w tym zakresie rozbieżności orzeczniczych, zasadę odmienną przewidziano wprost w przepisach *upzp*. Oznacza to, że organy planistyczne mogą w sposób swobodny kształtować obszar objęty *mpr*, wyłączając z niego pojedyncze nieruchomości (lub ich grupy), w odniesieniu do których regulacja planistyczna nie znajduje uzasadnienia z uwagi na zrealizowany stan zagospodarowania. Odzwierciedleniem szczególnego charakteru *mpr* jest również możliwość sporządzania tego planu w skali mniejszej niż standardowe opracowania planistyczne.

Dla *mpr* określono dodatkowe, fakultatywne ustalenia, do których należą:

- 1) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- 2) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- 3) określenie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej oraz maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
- 4) określenie zakresu niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych, w przypadku gdy z nieruchomością powiązано obowiązek zawarcia umowy urbanistycznej;
- 5) określenie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą.

W odniesieniu do ustaleń z pkt 2, dotyczących koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, przewidziano w tym zakresie rozszerzenie kompetencji planistycznej gminy ponad wskazywaną w dotychczasowych planach miejscowych klasę drogi (§ 4 pkt 9 lit. a *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu*

*projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*). Miejscowy plan rewitalizacji umożliwi przesądzenie przez gminę zasad kształtowania pasa drogowego jako przestrzeni publicznej, przewidując środki mające na celu uspokojenie ruchu lub wprowadzenie przestrzeni wspólnych (np. opartych o wzorzec miejskiego podwórca – *woonerf*).

Dodatkowo zawarto możliwość wyposażenia planu w wizualizację przyjętych w nim rozwiązań. Jest to spełnienie postulatów zgłaszanych przez środowiska urbanistów oraz organizacji pozarządowych, podnoszące istotną rolę wizualizacji rozwiązań planistycznych dla czytelności planu i możliwości poddania go realnym konsultacjom społecznym – te zaś są jedną z głównych zasad postępowania w sprawach dotyczących rewitalizacji (patrz: rozdział 2). Dodatkowym elementem *mpr* może być koncepcja urbanistyczna, której szczegółowy zakres określono w art. 37g ust. 4 zmienianej ustawy. Koncepcja urbanistyczna, stanowiąc element pośredni pomiędzy planowaniem urbanistycznym a projektowaniem budowlanym, zbliża *mpr* do instrumentu urbanistyki operacyjnej, za pomocą których możliwa jest – w razie potrzeb – szczegółowa regulacja warunków zagospodarowania terenów szczególnie cennych. Zbliżone do roli koncepcji urbanistycznej są również ustalenia *mpr*, o których mowa w pkt 1 ww. wyliczenia.

W zakresie ustaleń z pkt 3, możliwych do zawarcia w *mpr*, dotyczących określenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie powierzchni sprzedaży, a także dopuszczalnych lub zabronionych rodzajów działalności handlowej, należy wskazać, że *upzp* w obecnym brzmieniu wprowadza w ograniczonym stopniu regulacje dotyczące handlu (art. 10 ust. 2 pkt 8 *upzp*), należy je jednak ocenić jako niewystarczające dla przeciwdziałania stanowi kryzysowemu, w przypadku gdy w gminnym programie rewitalizacji zidentyfikowano deficyty w zakresie dostępu do usług. Planowanie przestrzenne jest procesem interdyscyplinarnym, w ramach którego rozwiązywane są problemy z zakresu wielu polityk publicznych, które mają wymiar terytorialny. Istota interwencji planistycznej to określenie dopuszczalnych sposobów korzystania z nieruchomości – w celu poszanowania interesu publicznego, będącego funkcją ładu przestrzennego. W rozwiniętych systemach planistycznych istnieją rozbudowane regulacje dotyczące bilansowania działalności handlowej, która stanowi jedną z istotnych funkcji będących generatorem dalszych zjawisk przestrzennych (z

zakresu komunikacji, ale także w sferze ożywiania obszarów śródmiejskich). Można wskazać na przykład duńską ustawę planistyczną (tekst jednolity nr 813 z 21 lipca 2007 r.), która zawiera wyeksponowany rozdział (2D) poświęcony regulacji handlu. W art. 51 tej ustawy stwierdzono, że wśród celów planowania przestrzennego znajduje się promowanie dostępności do zróżnicowanych obiektów handlowych w małych i średnich miastach, a także dzielnicach dużych miast, zapewnienie, aby obszary przeznaczone pod cele handlowe miały zapewniony dobry dostęp za pomocą różnych środków transportu, włączając transport pieszy, rowerowy oraz publiczny, a także promowanie zrównoważonej struktury handlu, która ogranicza dystans, jaki mają do pokonania klienci. Dalsze regulacje tej ustawy dają gminie możliwość szerokiej regulacji w zakresie handlu detalicznego, m.in. poprzez ustalanie ilościowych limitów obiektów danego typu na obszarze objętym aktem planistycznym. Również w polskich regulacjach prawnych można natrafić na ograniczone rozwiązania mające cechy regulacji działalności handlowej – wspomniano o nich w kwestionowanym akapicie. Ponadto zarówno w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, jak i Europejskiego Trybunału Praw Człowieka podkreśla się, że państwo ma szeroko zakrojone kompetencje w zakresie kształtowania ładu przestrzennego za pomocą narzędzi władczych (tak np. ETPCz w wyroku w sprawie nr 10446/03 Buczkiewicz vs. Polska z dnia 26 lutego 2008 r.: *„W dziedzinie zagospodarowania i planowania przestrzennego Układające się Państwa cieszą się szerokim marginesem uznania przy realizowaniu swych polityk.”*). Niezbędne jest także przeanalizowanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 46/07, dotyczącej ustawy regulującej działalność obiektów wielkopowierzchniowych. Istotą badanego w sprawie problemu był uznaniowy i indywidualny charakter rozstrzygnięcia pozwalającego na funkcjonowanie takiego obiektu, mający w istocie charakter koncesji, do której uzyskania wymagane były np. opinie organów kolegialnych. W uzasadnieniu wyroku Trybunał zawarł jednak niezwykle istotne stwierdzenia. Przynajmniej TK stwierdził, że *„„Wolność działalności gospodarczej” [...] nie ma charakteru absolutnego, może i musi podlegać różnego rodzaju ograniczeniom, co wynika choćby z zaakcentowania w art. 20 „społecznego” charakteru gospodarki rynkowej. Ograniczenia te, ze względu na charakter działalności gospodarczej i jej bliski związek z interesami innych osób oraz interesem publicznym, mogą być większe niż w odniesieniu do praw lub wolności o*



charakterze osobistym bądź politycznym. W interesie państwa leży bowiem tworzenie ram prawnych obrotu gospodarczego, pozwalających zminimalizować niekorzystne skutki mechanizmów wolnorynkowych, o ile skutki te ujawniają się w sferze nieobojętnej dla państwa ze względu na ochronę powszechnie uznawanych wartości. Mimo powyższego ustawodawca nie może wolności działalności gospodarczej reglamentować w sposób dowolny, a art. 22 Konstytucji stawia w tym względzie dwa warunki: w płaszczyźnie formalnej wymaga, by ograniczenie było wprowadzone w drodze ustawy, w płaszczyźnie materialnej zaś – by uzasadnione było „ważnym interesem publicznym”. Ów „ważny interes publiczny” – choć jest kategorią ocenną – nie może być interpretowany rozszerzająco ani prowadzić do ograniczenia innego odrębnego prawa, a konstytucyjnie dopuszczalne ograniczenie musi być na tyle merytorycznie uzasadnione, by w konflikcie z zasadą swobodnej działalności gospodarczej rachunek aksjologiczny przeważał na jego korzyść”. W końcowej części uzasadnienia zawarto ponadto stwierdzenie, że „Trybunał Konstytucyjny nie traci z pola widzenia faktu, że funkcjonowanie sklepów, zwanych potocznie supermarketami, rodzi problemy, natury zarówno ekonomicznej, jak i społecznej.”. Projektowane rozwiązanie funkcjonować będzie w granicach władztwa planistycznego gminy, którego przekroczenie każdorazowo kontrolowane jest przez organy sprawujące nadzór jurydyczny nad gminą. Istnieć będzie zatem zarówno mechanizm wyważania celów i zakresu ingerencji przestrzennej (w ramach procedury planistycznej), jak i kontroli zasadności tych rozstrzygnięć. Rozwiązanie, zakładające wprowadzenie ograniczeń w drodze aktu prawa miejscowego, jest również zgodne z *dyrektywą usługową* (dyrektywa 2006/123/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. dotycząca usług na rynku wewnętrznym [Dz. Urz. UE. L 376 z 27.12.2006, str. 36]), której ograniczenia dotyczą w przeważającej mierze postępowań indywidualnych w przedmiocie umożliwienia wykonywania działalności gospodarczej.

Regulacje *mpr* wymienione w pkt 2 i 3 ww. wyliczenia nie będą podlegały zasadzie określonej w art. 35 *upzp*, która w doktrynie nazywana jest zasadą braku skutków rzeczowych planu miejscowego. Zgodnie z art. 35 *upzp*, tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Wejście w życie planu miejscowego nie wiąże

się zatem dla właściciela nieruchomości z żadnym obowiązkiem pozytywnym, lecz jedynie z niemożnością zmiany sposobu zagospodarowania w sposób sprzeczny z planem. W zakresie regulacji dotyczących organizacji ruchu w pasie drogowym, zgodnie z art. 37g ust. 5, ustalenia te stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po dostosowaniu przez zarządcę drogi oznakowania, w sposób określony w przepisach o ruchu drogowym. Zarządca drogi podejmuje działania, o których mowa w zdaniu pierwszym, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie planu, a w przypadku gdy droga publiczna, której dotyczy organizacja ruchu, nie istnieje – z dniem rozpoczęcia jej użytkowania. W przypadku regulacji dotyczących handlu, w ust. 6 zawarto zasadę opartą o rozwiązania dotyczące wejścia w życie uchwały o parku kulturowym, o której mowa w przepisach *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* – obowiązek dostosowania sposobu zagospodarowania terenu do ustaleń *mpr* w tym zakresie zaistnieje w terminie od 6 do 12 miesięcy od dnia wejścia w życie planu, przy czym jednocześnie, na podstawie art. 37h, możliwe będzie ubieganie się o odszkodowanie za czynności niezbędne do dostosowania nieruchomości do postanowień planu w tym zakresie. Na wniosek poszkodowanego starosta wyznaczy, w drodze decyzji, wysokość odszkodowania. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji starosty, wnieść powództwo do sądu powszechnego.

W pkt 4 ww. wyliczenia dopuszczono wprowadzenie do *mpr* ustaleń będących podstawą zawarcia umowy urbanistycznej uregulowanej w art. 37i *upzp*. Zgodnie z art. 37i ust. 1, *mpr* może przypisać danej nieruchomości szczególne warunki realizacji na niej inwestycji, przejawiające się w zobowiązaniu inwestora do wykonania na rzecz gminy określonych świadczeń, takich jak budowa, na swój koszt, i nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych. Zobowiązanie do realizacji tych świadczeń będzie przedmiotem zawieranej z gminą umowy urbanistycznej, określającej na podstawie planu zakres i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych elementów. Zabezpieczeniem spełnienia świadczeń z umowy urbanistycznej jest nie tylko możliwość sądowego dochodzenia roszczeń z niej wynikających, lecz przede wszystkim mechanizm administracyjny – warunkiem przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną,

jest nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, zaś w przypadku, gdy znajduje się ona w ramach jednego obiektu budowlanego – zakończenie robót budowlanych jej dotyczących. Zatem inwestor, który nie wypełni obowiązków wynikających z umowy urbanistycznej, nie będzie mógł przystąpić do użytkowania obiektów budowlanych w ramach inwestycji głównej, przez siebie realizowanej. Umowa urbanistyczna stanowić ma kompleksowy mechanizm finansowania rozwoju urbanistycznego, w ramach którego gmina uprawniona jest do szerokiego uznania w określaniu warunków zagospodarowania danej nieruchomości. To uznanie, stanowiące istotę władztwa urbanistycznego, szeroko obecne jest w rozwiniętych systemach gospodarowania przestrzenią, tworząc jednocześnie ramy do współpracy z podmiotami prywatnymi w procesie urbanizacji. Z uwagi na możliwość szerokiego określenia obowiązków inwestora, w przypadku nieruchomości objętej obowiązkiem zawarcia umowy urbanistycznej wyłączono przepisy o ustaleniu i pobieraniu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej za wybudowanie infrastruktury technicznej.

Szczególony charakter *mpr* jako instrumentu realizacji gminnego programu rewitalizacji znajduje również odzwierciedlenie w procedurze jego uchwalania bądź zmiany. Zgodnie z art. 37j *upzp*, Komitet Rewitalizacji jest organem opiniującym projekt *mpr*. Zakresem opinii objęta jest również prognoza skutków finansowych uchwalenia tego planu. W ramach procedury opracowywania i uchwalania *mpr* umożliwiono również przeprowadzenie jednoczesnej procedury scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w przepisach rozdziału 2 działu III *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Według zasady ogólnej, wyrażonej w art. 102 ust. 1 *ugn*, szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy. Oznacza to, że procedurę tę można rozpocząć dopiero po wejściu w życie planu miejscowego. W przypadku *mpr* ustanowiono możliwość jednoczesnego procedowania zarówno w zakresie planu, jak i w zakresie procedury scaleniowo-podziałowej. Podjęcie uchwały dotyczące scaleń i podziałów (art. 104 ust. 1 *ugn*) nie jest jednak możliwe przed podjęciem uchwały przyjmującej miejscowy plan rewitalizacji. W art. 371 ust. 5–6 uregulowano również kwestię współistnienia w obrocie prawnym obu uchwał, precyzując, że stwierdzenie nieważności uchwały w sprawie *mpr* nie oznacza automatycznego wyeliminowania także uchwały scaleniowo-podziałowej. W przypadku

zaś, gdy skarga o stwierdzenie nieważności miejscowego planu rewitalizacji zawiera zarzuty w zakresie naruszenia zasad sporządzania tego planu w odniesieniu do ustalenia zasad scalenia i podziału nieruchomości – zakresem zaskarżenia obejmuje się również uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości. Sąd orzekając o nieważności miejscowego planu rewitalizacji orzeka również o nieważności uchwały w przedmiocie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości. W art. 37k zastrzeżono, że w przypadku uwzględnienia przez wojewódzki sąd administracyjny skargi na miejscowy plan rewitalizacji, przepisu art. 152 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi nie stosuje się*.

Odmienny zakres uregulowań *mpr* w stosunku do „normalnego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi również znaleźć odzwierciedlenie w przepisach wykonawczych, szczególnie regulujących kwestie związane z planem miejscowym. W związku z tym zmiany w *upzp*, w art. 37m, upoważniają ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do określenia, w drodze rozporządzenia, wymaganego zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej i graficznej, w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g ust. 2, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów.

Dodatkowo, w *upzp* wprowadzono dwie zmiany o charakterze dostosowawczym. W związku z wprowadzeniem do systemu prawnego nowego celu publicznego, który realizowany może być wyłącznie w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zastrzeżono, że w takim przypadku niedopuszczalne jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 *upzp*). Z kolei w art. 62 *upzp* uregulowano sytuację związaną z ustanowieniem przez gminę zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy – w uchwale o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji lub w uchwale w sprawie *SSR*.

### **Ustawa o działalności pożytku publicznego i wolontariacie**

Zmiany wprowadzane w ustawie o działalności pożytku publicznego i wolontariacie mają na celu uwzględnienie rewitalizacji jako zadania pozostającego w sferze zadań publicznych, w rozumieniu art. 4 ww. ustawy. Pozwoli to na uznanie, że rewitalizacja stanowi działanie będące działalnością pożytku publicznego (art. 3 ust. 1 ww. ustawy)

oraz spowoduje możliwość zastosowania jej przepisów do przedsięwzięć rewitalizacyjnych, przykładowo realizowanych w formule inicjatywy lokalnej, o której mowa w rozdziale 2a ww. ustawy.

### **Ustawa – Prawo zamówień publicznych**

Zmiana wprowadzona w ustawie – Prawo zamówień publicznych związana jest z rozszerzeniem bezprzetargowego trybu udzielania zamówień publicznych na działania wynikające z gminnego programu rewitalizacji, które realizowane są na obszarze SSR – w dwóch opisanych w ustawie przypadkach. Stanowi to uzupełnienie przepisu art. 36, który przewiduje możliwość udzielania w ten sposób zamówień publicznych.

### **Ustawa o partnerstwie publiczno-privatnym**

*Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym* przewiduje w art. 7, iż przez umowę o partnerstwie publiczno-privatnym partner prywatny zobowiązuje się między innymi do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem. W związku z faktem, iż w przypadku niektórych umów o PPP (przede wszystkim takich, w których mamy do czynienia z wytworzeniem środka trwałego, a następnie zarządzaniem nim przez partnera prywatnego) część płatności podmiotu publicznego w ramach wynagrodzenia na rzecz partnera prywatnego jest ponoszonych faktycznie na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych, powstały wątpliwości, sygnalizowane głównie przez jednostki samorządu terytorialnego, odnośnie możliwości zakwalifikowania takich wydatków, jako wydatków majątkowych podmiotu publicznego, zgodnie z *ustawą o finansach publicznych*.

Biorąc pod uwagę fakt, iż klasyfikacji wydatków podmiotu publicznego związanych z realizacją przedsięwzięcia PPP należy dokonywać w oparciu o konkretne zapisy umowy o PPP, w celu wyjaśnienia i uniknięcia ww. wątpliwości, dodaje się ust. 2a w art. 7 *ustawy o partnerstwie publiczno-privatnym*. Zaproponowana zmiana umożliwi podmiotom publicznym realizującym przedsięwzięcia PPP wyodrębnienie w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia. Tak wyodrębnione wydatki przeznaczone na wspomniane cele będą mogły być

zakwalifikowane jako wydatki majątkowe podmiotu publicznego na mocy *ustawy o finansach publicznych*.

Należy jednakże wyraźnie zaznaczyć, iż klasyfikacja wydatków podmiotu publicznego musi być adekwatna do ich treści ekonomicznej. Stosownie do art. 236 ust. 4 *ustawy o finansach publicznych* do wydatków majątkowych jednostki samorządu terytorialnego zalicza się m.in. wydatki na inwestycje i zakupy inwestycyjne. Natomiast, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 17 *ustawy o rachunkowości* przez inwestycje rozumie się aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów. Oznacza to, iż podmiot publiczny, który będzie ponosił wydatki majątkowe na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia PPP, będzie zobowiązany do ich ujęcia w swoim bilansie. Ujmując sprawę z innej strony, podmiot publiczny będzie mógł zaklasyfikować jako wydatki majątkowe tylko te wydatki, które przeznaczy na sfinansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środka trwałego stanowiącego jego aktywo.

### **Specustawy inwestycyjne**

*Ustawa* dokonuje zmian specustaw inwestycyjnych, ustanawiających odmienny tryb przygotowania i realizacji opisanych w nich inwestycji. Wszystkie specustawy zawierają przepisy wyłączające stosowanie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do objętych nimi inwestycji. Celowe było zatem przesądzenie, że również *ustawa o rewitalizacji* nie znajduje zastosowania przy korzystaniu z tych aktów prawnych. Dotyczy to: ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych oraz ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej

oraz inwestycji towarzyszących. Uznano w tym zakresie, że wymogi interesu publicznego skłaniają do potwierdzenia nadrzędnego charakteru tych ustaw, regulujących krytyczne inwestycje infrastrukturalne i pozwalających na ich sprawną realizację.

### ***Rozdział 7 – Przepisy przejściowe i końcowe***

Przepis art. 52 jest normą kolizyjną, wynikającą z fakultatywnego charakteru ustawy oraz faktu, że już w obecnym stanie prawnym szereg gmin prowadzi działania spełniające przesłanki rewitalizacji w rozumieniu *ustawy*, na podstawie dokumentów programowych i strategicznych, przyjmowanych w oparciu o ogólne normy kompetencyjne dotyczące gminy. W przepisie tym określono, że jeżeli przed dniem wejścia w życie *ustawy* w gminie przyjęto, w drodze uchwały rady gminy, program zawierający działania służące rewitalizacji obszaru zdegradowanego, to na jego podstawie może zostać opracowany i uchwalony gminny program rewitalizacji. Tym samym gmina otwiera sobie możliwość zastosowania specjalnych rozwiązań prawnych, takich jak miejscowy plan rewitalizacji czy *SSR*. Przekształcenie to nastąpić może, o ile dokument spełnia warunki brzegowe poddania procedurze, tj. posiada diagnozę, na podstawie której możliwe jest wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. W takim przypadku wójt kieruje do rady gminy wnioski o podjęcie uchwały w tej sprawie (art. 8 *ustawy*), a następnie opracowuje projekt zmian dokumentu mający na celu przekształcenie go w gminny program rewitalizacji i poddaje go konsultacjom społecznym (prowadzonym w sposób określony w rozdziale 2 *ustawy*).

Gmina może kontynuować działania rewitalizacyjne na podstawie dotychczasowego programu do dnia 31 grudnia 2023 r., jednak bez możliwości korzystania z narzędzi *ustawy*, tj. *SSR* oraz miejscowego planu rewitalizacji.

Ostatni z przepisów ustawy reguluje termin jej wejścia w życie. Wynosi on 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Z uwagi na brak bezpośrednich skutków wejścia w życie ustawy dla gmin (nie nakłada ona obowiązku prowadzenia rewitalizacji, a jedynie daje taką możliwość), zaproponowane *vacatio legis* należy uznać za wystarczające. Jedynym odstępstwem jest wejście w życie art. 37 z dniem 1 stycznia 2016 r. Przepis ten dotyczy zmian w *ustawie o podatkach i opłatach lokalnych*, zatem jego obowiązywanie przesunięto na początek nowego roku podatkowego.

### ***Pozostałe informacje***

Projekt *ustawy o rewitalizacji* wpisany jest do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod pozycją UD217.

Na stronach internetowych Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny” znajdują się materiały dotyczące kolejnych wersji projektu założeń ustawy o rewitalizacji, który procedowany był pod numerem ZD114 i został w dniu 24 marca 2015 r. przyjęty przez Radę Ministrów.

Z dniem przesłania projektu *ustawy* do konsultacji publicznych został on zamieszczony na stronach internetowych Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Do projektu *ustawy o rewitalizacji* nie wpłynęły zgłoszenia zainteresowania pracami nad projektem, w rozumieniu art. 7 ust. 1 *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa*.

Projektowane regulacje są zgodne z przepisami prawa Unii Europejskiej.

Projekt *ustawy* nie będzie podlegał notyfikacji, zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.



<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o rewitalizacji</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Paweł Orłowski – Podsekretarz Stanu w MliR</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Rajmund Ryś, Dyrektor Departamentu Polityki Przestrzennej MliR, <a href="mailto:rajmund.rys@mir.gov.pl">rajmund.rys@mir.gov.pl</a>, tel. 22 273-76-50</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 19 czerwca 2015 r.</p> <p><b>Źródło</b> Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UD 217</p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W wielu polskich gminach od dziesięcioleci postępuje degradacja (społeczna, techniczna, środowiskowa, przestrzenna) ich istotnych obszarów – szacuje się, że problem ten dotyczy dużej części obszarów zurbanizowanych w Polsce, zamieszkałych przez ok. 2,4 miliona mieszkańców.

Mimo tego, że wiele gmin od lat podejmuje już działania mające na celu rewitalizację obszarów zdegradowanych (np. w formie Lokalnych Programów Rewitalizacji – LPR) to doświadczenia wskazują, że dotychczas prowadzona rewitalizacja była często niepełna, nieskoordynowana, rozproszona, a przez to nieefektywna. Główną tego przyczyną jest brak skoordynowanych mechanizmów i narzędzi do skutecznego prowadzenia procesów rewitalizacji. Często rewitalizacja rozumiana była błędnie i ograniczona do działań tylko budowlanych i technicznych. Innym problemem był częsty brak realnej partycypacji społecznej w prowadzonych działaniach – działania projektowano i przeprowadzano bez szerokiej konsultacji z mieszkańcami rewitalizowanych terenów i niejednokrotnie nie miały one akceptacji społecznej.

Problemem jest też finansowanie działań rewitalizacyjnych, zarówno brak pozyskania współfinansowania rewitalizacji przez prywatnych inwestorów, jak i sama możliwość finansowania rewitalizacji przez gminę. Wiele organów nadzorczych kwestionowało zasadność wydatków poniesionych przez gminy na rewitalizację, jako niemających wyraźnej podstawy prawnej, a zatem niedopuszczalnej w świetle przepisów o finansach publicznych.

Innym istotnym problemem przy prowadzeniu działań rewitalizacyjnych są kwestie związane z gospodarką mieszkaniową. Rewitalizacja w Polsce bardzo często koncentrowała się np. tylko na poprawie jakości dróg i placów oraz parków i innej przestrzeni publicznej, a także remontach wybranych nieruchomości miejskich, w tym zabytkowych kamienic, a inwestycje mieszkaniowe były zwykle pomijane jako działania wymagające większego wysiłku finansowego i organizacyjnego (w tym zapewnienia mieszkańcom lokali zamiennych).

W dotychczasowych działaniach rewitalizacyjnych problemem było również zjawisko gentryfikacji. Po zrealizowaniu inwestycji nieraz następowała żywiolowa gentryfikacja polegająca na tym, że dotychczasowi mieszkańcy byli w różny sposób „wypychani” z obszaru, który stawał się atrakcyjny. Prowadzi to do silnej segregacji przestrzennej, tworząc w mieście „wyspy” dobrobytu, a jednocześnie w skrajnych przypadkach – nawet pogłębiając natężenie kryzysu w sąsiednich dzielnicach.

Doświadczenia wskazują również na zjawisko zbyt szerokiego określania obszarów przeznaczonych do rewitalizacji – zgodnie z założeniem, że zwiększy to szanse potencjalnych partnerów gospodarczych i społecznych na pozyskanie środków. Większy powierzchniowo obszar rewitalizacji dawał większej liczbie podmiotów możliwość aplikowania o środki przeznaczone na rewitalizację, nie było więc woli politycznej, aby koncentrować działania na małym obszarze wymagającym wsparcia. Powodowało to, że działania rewitalizacyjne były rozproszone, gorzej skoordynowane, a przez to nieefektywne i nie przynosiły znaczących zmian w mieście.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Ustawa wprowadza definicję legalną rewitalizacji, uwzględniającą wymaganą kompleksowość procesu – za rewitalizację uznane będą tylko przedsięwzięcia całościowe, integrujące działania na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i prowadzone we współpracy z lokalną społecznością, w sposób zaplanowany oraz zintegrowany. Ustawa przewiduje, że rewitalizacja prowadzona będzie na podstawie gminnych programów rewitalizacji (dalej jako: GPR). GPR jest programem obejmującym wszystkie obszary zdegradowane w gminie i stanowiącym kompleksową strategię przeprowadzenia na tych obszarach działań rewitalizacyjnych. Zapewni to niezbędną kompleksowość i skoncentrowanie prowadzenia rewitalizacji i objęcie nią wszystkich sfer objętych kryzysem. Ustawa przewiduje, że programowanie, koordynacja i tworzenie warunków do realizacji rewitalizacji przez jej interesariuszy będzie nieobowiązkowym zadaniem własnym gminy. Rozwiązanie to ma na celu usunięcie rozbieżności interpretacyjnych (w orzecznictwie sądów administracyjnych i Regionalnych Izb Obrachunkowych), co do możliwości występowania przez gminę w roli organizatora rewitalizacji. Skutkiem wprowadzenia przedmiotowej zmiany będzie również umożliwienie gminie większego zaangażowania w poprawę stanu tkanki mieszkaniowej na obszarze zdegradowanym, niezależnie od struktury właścicielskiej (pod warunkiem, że będą to działania w ramach gminnego

programu rewitalizacji).

Ustawa wprowadzi mechanizmy zapewniające realną partycypację społeczną w procesie rewitalizacji oraz obowiązek takiego przygotowania i prowadzenia konsultacji społecznych, aby zapewnić skuteczne włączenie w proces rewitalizacji mieszkańców – tak, aby poczuli się oni partnerami, mającymi realny wpływ na cały proces. Projekt przewiduje powołanie Komitetu Rewitalizacji – z udziałem wszystkich interesariuszy procesu rewitalizacji, z szerokim udziałem lokalnych społeczności, ekspertów. Komitet Rewitalizacji posiadać będzie wyłącznie kompetencje opiniotwórcze i doradcze. Dodatkowo w ustawie określone będą zasady partycypacji społecznej, wpisane będą obowiązki konsultacji wszystkich dokumentów związanych z przygotowaniem, prowadzeniem i monitorowaniem procesów rewitalizacji.

Ustawa o rewitalizacji przewiduje regulacje przeciwdziałające gentryfikacji poprzez zagwarantowanie mieszkańcom prawa do powrotu do zajmowanych lokali mieszkalnych (czasowo opróżnionych w związku z wykonywaniem robót budowlanych), rozwój form budownictwa mieszkaniowego nienastawionych na zysk oraz instrumenty kształtowania polityki czynszowej przez gminy.

Ustawa uznaje za cel publiczny działania polegające na budowie lub przebudowie budynków społecznego budownictwa czynszowego, realizowanych w ramach gminnego programu rewitalizacji. Dotyczyć to będzie działań realizowanych wyłącznie w Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Takie rozwiązanie powinno ułatwić gminom inwestowanie w rozwój mieszkalnictwa na obszarach rewitalizowanych.

Ustawa wprowadza ograniczenia powierzchni obszarów rewitalizacji możliwych do wyznaczenia w gminnych programach rewitalizacji do maksymalnie 20% powierzchni gminy oraz poprzez objęcie nimi maksymalnie 30% mieszkańców gminy – zapewni to konieczną koncentrację interwencji i zapobiegnie rozpraszaniu środków finansowych na zbyt dużym obszarze.

Nie będzie jednak ograniczeń w wyznaczaniu obszaru zdegradowanego, którego fragmenty o największej intensywności negatywnych zjawisk powinny zostać zakwalifikowane do rewitalizacji w pierwszej kolejności.

### **3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?**

Proponowane rozwiązania oparte są o wieloletnie doświadczenia państw Europy Zachodniej, które dysponują specjalnymi narzędziami prawnymi do prowadzenia kompleksowych procesów rewitalizacji (wobec zaistnienia w nich analogicznych niekorzystnych zjawisk społeczno-gospodarczych). Można w tym zakresie wskazać przykłady trzech państw o dużych doświadczeniach w prowadzeniu rewitalizacji: Niemiec, Francji oraz Wielkiej Brytanii.

Jedną z najważniejszych regulacji w prawie niemieckim dotyczącą problematyki rewitalizacji była ustawa o rozwoju miast z 27 lipca 1971 r. – *Städtebauförderungsgesetz* (StBauFG), która następnie została włączona do federalnego Kodeksu Budowlanego z 1987 r. (*Baugesetzbuch* – BauGB). Rewitalizacji miast, działaniom na rzecz rozwoju miejskiego i urbanistycznym przedsięwzięciom rozwojowym (UPR) poświęcona jest Księga II Kodeksu, w art. 136–191. Ustawa niemiecka nie wprowadza definicji rewitalizacji, ale wymienia cele, które muszą być osiągnięte, aby uznać przedsięwzięcie za rewitalizację lub UPR (m.in. poprawa i przekształcenie obszaru o złym stanie urbanistycznym, dobre przygotowanie procesu, jego realizacja musi leżeć w interesie publicznym). Rewitalizacja realizowana jest poprzez programy rewitalizacji, przygotowywane przez burmistrza lub urząd planowania urbanistycznego (w zależności od wielkości miasta). Całym procesem rewitalizacji zarządza zwykle powiernik rewitalizacji, przedsiębiorstwo komunalne działające na rzecz gminy. Ważnym elementem niemieckich uregulowań jest przyznanie gminie prawa do decydowania, czy dany obszar jest obszarem kryzysowym. Rada gminy określa obszar, który podlegać będzie rewitalizacji w formie decyzji, która jest aktem prawa miejscowego.

Oprócz uregulowań federalnych również na poziomie krajów związkowych istnieją regulacje sprzyjające działaniom odnowy miast, są to przede wszystkim specjalne strefy ekonomiczne i specjalne strefy miejskie (specjalne strefy mieszkaniowe – *Housing Improvement Districts* – HIDs oraz specjalne strefy poprawy środowiska mieszkaniowego – *Neighbourhood Improvement Districts* – NIDs).

We Francji system wsparcia dla działań rewitalizacyjnych od lat stale ewoluuje i nie ma jednego aktu poświęconego rewitalizacji. Obecnie odnowa miast stanowi jeden z najważniejszych elementów polityki mieszkalnictwa (uregulowała to ustawa o ukierunkowaniu i programowaniu na rzecz miast i rewitalizacji z 1 sierpnia 2003 r.). Powołano również specjalne ciało zajmujące się rewitalizacją – Narodową Agencję Odnowy Miast (ANRU). Wkład finansowy państwa w działalność Agencji w latach 2004–2011 wynosił maksymalnie 4 mld euro rocznie. Dodatkowo pulę środków zasilają wpływy pochodzące od pracodawców, w postaci 1% podatku mieszkaniowego w wysokości 550 mln euro rocznie, a także finansowanie ze strony Kasy Depozytowo-Konsygnacyjnej (CDC) i Unii Społecznej Mieszkalnictwa (USH). Głównym zadaniem ANRU jest realizacja Narodowego Programu Odnowy Miasta (PNRU). O dużej skali PNRU świadczy fakt, że do roku 2013 zaplanowano zrewitalizowanie 530 dzielnic, program dotyczy około 5 mln mieszkańców, a budżet na realizację zadań ANRU określono na ok. 30 mld euro.

Oprócz Narodowego Programu Odnowy Miasta (PNRU) funkcjonuje we Francji wiele instrumentów polityki miejskiej wspierających rewitalizację, są to m.in. programy adresowane do młodzieży z dzielnic znajdujących się w obszarach kryzysowych, działają również mediatorzy społeczni, warsztaty mające na celu poprawienie poziomu opieki zdrowotnej dla mieszkańców obszarów zdegradowanych. Innym rozwiązaniem są też Specjalne Ekonomiczne Strefy Miejskie (ZFU

*Zones franches urbaines*) – w których przedsiębiorcy korzystają ze zwolnień podatkowych i z płacenia składek, w zamian za zobowiązanie do przeznaczania 1/3 utworzonych miejsc pracy dla mieszkańców ZFU.

Badając konkretne rozwiązania i instrumenty stosowane w procesach rewitalizacji we Francji, można m.in. wskazać na:

– ZAC (*Zone d'Aménagement Concerté* – obszar uzgodnionego rozwoju) to podstawowy instrument urbanistyki operacyjnej, służący do skoordynowania przekształceń urbanistycznych na danym obszarze i tylko dla podmiotów publicznych. Gmina w procedurze ZAC jest uprawniona do dokonywania wywłaszczeń terenów, które po uzbrojeniu i ustaleniu zasad zagospodarowania może sprzedawać inwestorom. W trybie ZAC funkcję realizatora projektu może przejąć np. spółka z udziałem gminy, na podstawie koncesji.

– DPU (*Droit de preemption urbain*) – strefa interwencji gruntowej, jej ustanowienie umożliwia wprowadzenie powszechnego prawa pierwokupu na rzecz gminy, uniemożliwiając spekulację gruntami na wczesnym etapie działań rewitalizacyjnych.

Cel publiczny we Francji. We Francji nie funkcjonuje zamknięty katalog celów publicznych. Procesy przekształceń urbanistycznych (w tym w trybie rewitalizacji) poprzedzają szerokie konsultacje społeczne, w toku których interesariusze wskazują na priorytetowe inwestycje, które organ gminy uznaje za cel publiczny – mogą nimi być także inwestycje komercyjne, turystyczne. Na tej podstawie możliwe jest nawet wywłaszczenie pod ten cel, dokonywane w ZAC.

Najważniejszymi podmiotami w prowadzeniu rewitalizacji w Wielkiej Brytanii są obecnie władze lokalne oraz rząd, który za pośrednictwem wyspecjalizowanych agencji (*English Partnerships*, Agencje Rozwoju Regionalnego) współfinansuje i decyduje o większości projektów rewitalizacyjnych. Na szczeblu centralnym kształtowane są również akty prawne (proponuje je rząd, a przyjmuje parlament). Instytucje centralne odpowiedzialne są także za nadzór i audyt finansowy projektów rewitalizacyjnych. W działania rewitalizacyjne zaangażowane są niemal wszystkie ministerstwa, przy czym kluczowa jest rola dwóch resortów:

- *The Department For Communities And Local Government* (Ministerstwo ds. Społeczności i Władz Lokalnych), które odpowiada za politykę miejską, mieszkalnictwo, władze lokalne, planowanie przestrzenne, prawo i przepisy budowlane, problemy wykluczenia społecznego i bezdomności, straż pożarną oraz jest odpowiedzialne za funkcjonowanie Biur Rządu w Regionach (*Regional Government Offices*)
- *The Department For Business, Enterprise And Regulatory Reform* (BERR) (Ministerstwo Gospodarki) ministerstwo przy działaniach rewitalizacyjnych odpowiada za politykę rozwoju gospodarczego, politykę zatrudnienia i rozwój regionalny
- *English Partnerships* (EP – Partnerstwo dla Anglii) – Narodowa Agencja Rewitalizacji powołana w maju 1999 roku. EP jest agencją rządową odpowiedzialną za politykę i strategię rewitalizacji na poziomie krajowym. W regionach odpowiednikami EP są Agencje Rozwoju Regionalnego.

Bardzo ważnym czynnikiem dla rewitalizacji w Wielkiej Brytanii było wprowadzenie w 1994 roku Jednolitego Budżetu Rewitalizacyjnego (SRB). Zaowocowało to uruchomieniem olbrzymich środków na działania związane z rewitalizacją. Single Regeneration Budget (SRB) skupiał środki pochodzące z budżetów wielu ministerstw i sprawował bezpośrednią kontrolę tych instytucji co do sposobu wydawania tych środków, a także wprowadzał element koordynujący i upraszczający dla starających się o finansowanie.

#### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2478		<p>Oszacowanie liczby gmin, która skorzysta z projektowanych rozwiązań jest trudne, gdyż gminy samodzielnie podejmować będą decyzje, czy chcą skorzystać z narzędzi zawartych w ustawie w celu rozwiązywania lokalnych problemów społecznych i infrastrukturalnych.</p> <p>Projekt nie generuje żadnych <u>obowiązkowych</u> wydatków po stronie gmin. Nowe zadanie własne ma charakter nieobowiązkowy, co wynika wprost z przepisów ustawy. W konsekwencji, nieobowiązkowe będzie również opracowywanie gminnych programów rewitalizacji i ich realizacja.</p> <p>Ustawa nie wprowadza nowych obowiązków w zakresie polityki przestrzennej – w szczególności na podstawie obecnie obowiązujących przepisów gminy mają obowiązek analizowania aktualności studiów i planów miejscowych oraz dokonywania w tym zakresie zmian (art. 32 <i>ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>).</p> <p>Ustawa będzie miała pozytywny wpływ na gminy w wielu</p>

		<p>aspektach – zarówno poprzez poprawę jakości życia mieszkańców obszarów zdegradowanych, jak i szerzej – poprawę jakości życia w ogóle dzięki poprawie jakości przestrzeni, usług publicznych, zmniejszeniu niekorzystnych zjawisk i patologii społecznych. Ponadto ustawa dzięki wprowadzonym rozwiązaniom przyczyni się do zwiększania efektywności wydatkowania środków jst.</p> <p><b>Gminny program rewitalizacji</b> – będzie podstawowym narzędziem prowadzenia rewitalizacji, będzie to dokument strategiczny w sposób kompleksowy integrujący wszystkie elementy składające się na proces rewitalizacji. GPR obejmować też będzie mógł zagadnienia przestrzenne w gminie. Takie kompleksowe ujęcie wielu aspektów działań gminy w jednym, „strategicznym” dokumencie powinno skutkować zmniejszeniem liczby dokumentów i obciążeń administracyjnych.</p> <p><b>Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR)</b> – ustawa przewiduje możliwość wprowadzenia uchwałą (na określony czas – do 10 lat) specjalnych stref rewitalizacji na obszarze rewitalizacji. Uchwała taka pozwoli gminie na stosowanie specjalnych rozwiązań prawnych na terenie objętym strefą, które m.in. będą zachęcać przedsiębiorców do zaangażowania w proces rewitalizacji (instrumenty ekonomiczne, społeczne). W konsekwencji powinno to mieć pozytywny wpływ na sytuację gospodarczą w gminie.</p> <p>W Specjalnej Strefie Rewitalizacji gmina może też ustanowić rozwiązania ułatwiające jej przeprowadzanie rewitalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wójt może dokonać wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, jeżeli opróżnienie tego lokalu jest niezbędne do realizacji projektów rewitalizacyjnych wynikających z GPR, termin opróżnienia lokalu mieszkalnego wynosi co najmniej 60 dni od dnia dokonania wypowiedzenia,</li> <li>– gmina może również ustanowić na obszarze SSR zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich lub wybranych zmian sposobu zagospodarowania terenu.</li> </ul> <p><b>Komitet Rewitalizacji</b> – będzie to forum dialogu, opiniujące realizację GPR i składające się z przedstawicieli lokalnej społeczności. Co do zasady jego funkcjonowanie nie powinno być odpłatne (np. rady gospodarcze przy prezydentach miast, młodzieżowa rada konsultacyjna). Urzędnicy miejscy, wchodzący w skład zespołów koordynujących działania rewitalizacyjne, powinni brać udział w pracach Komitetów w ramach swoich obowiązków. W głównej części będą to więc koszty organizacyjne, stanowiące <b>promil wydatków</b> związanych z przygotowaniem i realizacją działań rewitalizacyjnych przewidzianych w GPR-ach.</p> <p><b>Miejscowy plan rewitalizacji</b> – będzie to specjalna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poza odmiennosciami wymienionymi w ustawie będą mieć do niego zastosowanie już obowiązujące przepisy dotyczące planów miejscowych, które są już uchwalane przez gminy. Innym z narzędzi ułatwiających gminie działania rewitalizacyjne jest możliwość ustanowienia na rzecz gminy (w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji) prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych w</p>
--	--	--

			<p>Specjalnej Strefie Rewitalizacji. Rozwiązanie to zapewni gminie możliwość łatwiejszego nabywania nieruchomości w celu realizacji przedsięwzięć wynikających z gminnego programu rewitalizacji.</p> <p>W miejscowym planie rewitalizacji będzie można przypisać do danej nieruchomości szczególne warunki realizacji na niej określonych inwestycji. Możliwe będzie zobowiązanie inwestora do wykonania na rzecz gminy określonych świadczeń (np. budowa, na swój koszt, i nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy infrastruktury technicznej, społecznej lub potrzebnych lokali). Zobowiązanie do realizacji tych świadczeń będzie przedmiotem zawieranej z gminą umowy urbanistycznej. W przypadku zawarcia takiej umowy z inwestorem gmina nie będzie pobierać opłaty adiacenckiej i opłaty („renty”) planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji. Możliwe będzie np. zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.</p> <p>Ustawa wprowadza również możliwość udzielenia przez gminę dotacji na rzecz właścicieli, użytkowników wieczystych lub podmiotów sprawujących trwałe zarząd nieruchomością, która służyć ma pokryciu (w wysokości do 50%) kosztów robót budowlanych dotyczących nieruchomości lub kosztów prac konserwatorskich i restauratorskich. Rozwiązanie to z jednej strony umożliwi gminie wsparcie kosztów rewitalizacji w tych obszarach, które mogą być szczególnie cenne (a dotychczas gmina nie miała jasnych podstaw prawnych do takich działań) – z drugiej strony powinno to zachęcić właścicieli nieruchomości do szerszego współuczestnictwa w kosztach rewitalizacji.</p>
Województwa	16	–	<p>Ze względu na fakt, że strategie rozwoju województw akcentują wyzwania związane z obszarami zdegradowanymi i wskazują konieczność działań, ustawa pozytywnie wpłynie na możliwości realizacji strategicznych celów województw.</p> <p>Efekty wdrażania rozwiązań ustawy wpłyną pozytywnie na spójność społeczną, gospodarczą i przestrzenną województw.</p> <p>Wpływ projektowanej regulacji na województwa wiąże się także z ich rolą jako Instytucji Zarządzających Regionalnymi Programami Operacyjnymi w perspektywie finansowej 2014–2020, w ramach której odbywać się będzie finansowanie istotnej części działań rewitalizacyjnych.</p>
Sektor finansów publicznych	–	–	<p>W perspektywie długoterminowej nastąpi zmniejszenie wydatków pokrywających koszty negatywnych zjawisk społeczno-ekonomicznych takich jak bezrobocie, wykluczenie społeczne, przestępczość.</p> <p>Ustawa, dzięki wprowadzonym rozwiązaniom przyczyni się do zwiększania efektywności wydatkowania środków publicznych.</p>
Mieszkańcy obszarów zdegradowanych poddanych	Ok. 2,4 mln	Dane szacunkowe: Z. Ziobrowski (red.) – Rewitalizacja miast polskich – diagnoza,	<p>Liczba ludności objętych działaniami może wynosić około 2,4 mln (na obszarze ok. 120 tys. ha) – należy zwrócić uwagę na to, że są to najczęściej najgęściej zaludnione obszary śródmiejskie, a oddziaływanie rewitalizacji nie ogranicza się</p>

rewitalizacji /lokatorzy mieszkań komunalnych		s. 63 i nast. (IRM, Kraków 2010)	<p>tylko do obszaru kryzysowego. Działania rewitalizacyjne prowadzone kompleksowo będą wpływać na poprawę jakości życia mieszkańców terenów przyległych oraz innych użytkowników. Mieszkańcy obszarów objętych rewitalizacją są grupą bezpośrednio odczuwającą pozytywne skutki prowadzonych działań.</p> <p>Dzięki wprowadzeniu przez ustawę obowiązku określania programów rewitalizacji o określonych cechach i zawartości, rewitalizacja prowadzona będzie z dużym akcentem na włączenie społeczne mieszkańców. Dzięki realizacji programów rewitalizacji ulegać będą poprawie warunki bytowe. Ponadto dzięki działaniom rewitalizacyjnym związanym z lokalnymi rynkami pracy i stymulowaniem rozwoju przedsiębiorstw na obszarach rewitalizacji, mieszkańcy będą mieli zwiększone szanse na podjęcie pracy lub rozpoczęcie działalności gospodarczej.</p> <p>Ustawa wprowadzi zmiany dotyczące stosowania prawa zamówień publicznych na terenach rewitalizowanych, zamówień publicznych udzielanych przez urząd gminy organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym wyłączonego trybu przetargowy, pod warunkiem że spełnią określone warunki. Przedmiot zamówienia będzie musiał być związany z realizacją przedsięwzięć zawartych w gminnym programie rewitalizacji i realizowanych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zaś wartość zamówienia musi być mniejsza niż kwoty określone w przepisach Prawa zamówień publicznych wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 <i>ustawy</i>. Ponadto zasadnicza część działalności wykonawcy wykonywana ma być na obszarze rewitalizacji, zaś przedmiot zamówienia należy do działalności statutowej wykonawcy. Zastrzeżono jednocześnie, że zamówienie udzielane ma być w sposób zapewniający przejrzystość oraz z uwzględnieniem okoliczności mogących mieć wpływ na jego udzielenie.</p> <p>W przypadku skorzystania przez gminy z przepisów umożliwiających dokonanie modyfikacji warunków wykonywania umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, którego opróżnienie uznane zostanie za niezbędne do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w gminnym programie rewitalizacji, wójt będzie mógł dokonać wypowiedzenia umowy najmu oraz wskazania terminu opróżnienia lokalu mieszkalnego, wynoszącego co najmniej 60 dni od dnia dokonania wypowiedzenia. Jednocześnie ustawa, jako jedną z zasad ogólnych prowadzonych działań, ustanawia prawo mieszkańców do powrotu do wyremontowanego lokalu. Po zakończeniu wykonywania remontu lub przebudowy lokator uprawniony jest do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu, a jeżeli jest to niemożliwe z uwagi na przebudowę lokalu, zmianę jego funkcji lub brak zgody lokatora – innego lokalu docelowego o parametrach technicznych nie niższych niż miał zajmowany przez niego pierwotnie lokal.</p> <p>Ustawa nakłada również na wójta obowiązek poniesienia kosztów przeprowadzki do lokalu zamiennego oraz do lokalu docelowego.</p>
Właściciele nieruchomości	–	–	Długofalowym skutkiem dla właścicieli nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji będzie wzrost wartości

położonych na obszarze rewitalizowanym			<p>nieruchomości (lub mniejszy niż średnia w regionie spadek wartości, w przypadku gdy na rynku występować będzie tendencja spadkowa). Projekt zakłada, że właściciele nieruchomości powinni włączyć się w procesy rewitalizacyjne i partycypować w kosztach (dobrowolnie) – jednak oszacowanie konkretnych wartości nie jest możliwe.</p> <p>Jednocześnie ustawa zawiera specjalne rozwiązania prawne, które podzielić można na ograniczenia dla właścicieli nieruchomości oraz rozwiązania pozytywne w wymiarze finansowym.</p> <p>Również zmiany w podatku od nieruchomości, związane z brakiem realizacji ustaleń planu miejscowego (stawki maksymalne dla takich gruntów będą mogły być zwiększone przez gminę) ocenić można jako niekorzystne dla właścicieli nieruchomości, lecz sprzyjające sprawnej realizacji procesu rewitalizacji poprzez wykonanie docelowego zagospodarowania określonego w planie.</p> <p>Instrumentem równoważącym wprowadzane dla właścicieli nieruchomości ograniczenia są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dotacje na wykonanie robót budowlanych lub konserwatorskich, udzielane przez gminę;</li> <li>– możliwość nabywania nieruchomości na cele zgodne z GPR z bonifikatą.</li> </ul>
--	--	--	---

### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Przed przygotowaniem projektu założeń ustawy o rewitalizacji w ramach tzw. pre-konsultacji w 2014 r. przeprowadzono szereg warsztatów, konferencji i spotkań konsultacyjnych z udziałem szerokiego kręgu podmiotów: ekspertów z zakresu rewitalizacji, przedstawicieli samorządów, środowisk naukowych i praktyków. Projekt założeń ustawy o rewitalizacji był również przedmiotem formalnych konsultacji publicznych, przeprowadzonych w dniach 22 listopada 2014 r. – 28 stycznia 2015 r. Projekt założeń został przesłany do opinii organizacji reprezentujących przedsiębiorców. Opinię do projektu założeń wyraził Polski Związek Firm Deweloperskich w dniach 15–16 stycznia 2015 r. W wyniku konsultacji publicznych zgromadzono około 550 uwag od kilkudziesięciu podmiotów (jst, stowarzyszenia branżowe, organizacje pozarządowe, osoby prywatne, przedstawiciele nauki etc.).

Najwięcej uwag dotyczyło: zapewnienia finansowania procesów rewitalizacyjnych, kwestii dotyczących partycypacji społecznej i Komitetu Rewitalizacji, unormowania zasad współpracy samorządów różnego szczebla oraz współpracy samorządu i administracji centralnej. Szczegółowe omówienie uwag zawarte jest w raporcie z konsultacji publicznych, sporządzonym zgodnie z wymogami Regulaminu pracy Rady Ministrów (raport z zestawieniem zgłoszonych uwag znajduje się na stronie RCL). Projekt Założeń został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

Projekt ustawy o rewitalizacji został poddany konsultacjom publicznym równoległe z uzgodnieniami międzyresortowymi w dniach 23 kwietnia 2015 r. – 7 maja 2015 r. W ramach konsultacji publicznych projekt przesłano do: korporacji samorządowych miast, powiatów, województw, organizacji samorządowych architektów i urbanistów, Głównej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, przedstawicieli ruchów miejskich i organizacji samorządowych i stowarzyszeń zajmujących się tematyką miejską, a także osób zawodowo zajmujących się tematyką rewitalizacji (naukowców i praktyków).

Podstawa prawna przeprowadzenia uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych to § 35 i § 40 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979).

Projekt ustawy został zamieszczony na stronie internetowej Ministra Infrastruktury i Rozwoju w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.). Projekt ustawy został umieszczony także na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 27 maja 2015 r.

### 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ..... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
<b>Dochody ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródła finansowania	<p>Projekt ustawy nie generuje skutków finansowych dla sektora finansów publicznych oraz nie wpłynie na wzrost wydatków oraz zmniejszenie dochodów sektora budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego, co skutkuje brakiem konieczności zapewnienia źródeł finansowania. W konsekwencji zastosowania nie znajduje również art. 50 <i>ustawy o finansach publicznych</i>, nakazujący określenie dopuszczalnego limitu wydatków j.s.t. w związku z przepisami ustawy.</p> <p>Przepisy ustawy nie definiują skali zaangażowania środków publicznych w realizację programów rewitalizacji. Projektowana ustawa włącza aspekty rewitalizacji do katalogu zadań własnych samorządów gminnych jako zadanie nieobowiązkowe, nie wszystkie samorządy muszą więc skorzystać z możliwości prowadzenia działań rewitalizacyjnych, ale tylko te, które ich rzeczywiście potrzebują. W istotnym zakresie zapis ten sankcjonuje obecną praktykę finansowania działań rewitalizacyjnych w przeważającej części z budżetów miast, z pomocniczym wykorzystaniem środków UE.</p> <p>Poszczególne instytucje prawne projektowanej ustawy doprowadzą do zwiększenia efektywności finansowej prowadzonych procesów rewitalizacji. Należą do nich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Możliwość skutecznego i terminowego opróżnienia lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu/przebudowy wykonywanej przez gminę.</li> <li>2. Możliwość podniesienia opłaty adiacenckiej.</li> <li>3. Wyjątki dotyczące zamówień publicznych, umożliwiające ich udzielanie bez procedur przetargowych.</li> <li>4. Możliwość wstrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które prowadzą do pogłębienia chaosu przestrzennego i są źródłem deficytu finansów gminnych (szerzej zjawisko to opisują publikacje dot. planowania przestrzennego).</li> <li>5. Mechanizm umowy urbanistycznej, umożliwiający efektywne i przewidywalne określenie stopnia pokrycia przez inwestorów kosztów urbanizacji.</li> </ol>
---------------------	---

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Należy podkreślić, że stosowanie przepisów ustawy dla wszystkich gmin <u>nie będzie obowiązkowe</u>. Ustawa stworzy tylko ramy prawne i pewne instrumentarium narzędzi wspomagających działania rewitalizacyjne, ale ich zastosowanie będzie zależne od decyzji każdej gminy.</p> <p>Skutki finansowe ustawy zostaną sfinansowane w ramach obecnego limitu wydatków i nie będą stanowiły podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki.</p>
--	---

### 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0		
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0		
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0		
	duże przedsiębiorstwa	Zaangażowanie znacznych środków w prowadzenie działań rewitalizacyjnych (wymagać będzie tego kompleksowość prowadzonych							
	sektor mikro-, małych i średnich								



przedsiębiorstw	<p>przedsięwzięć) będzie mieć pozytywny wpływ na sytuację gospodarczą w gminie i na sektor małych i średnich przedsiębiorstw.</p> <p>Ustawa tworzy ramy prawne dla sformułowania przez gminy korzystnej oferty inwestycyjnej dla przedsiębiorców zainteresowanych inwestowaniem na obszarze rewitalizacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zasadniczą zachętą inwestycyjną jest sam fakt skoncentrowania miejscowego i czasowego rewitalizacji, co pozwala na ocenę, że prawdopodobieństwo jej pozytywnego przeprowadzenia jest bardzo wysokie. Zwiększa to skłonność sektora prywatnego do zainwestowania w nieruchomości znajdujące się na obszarze rewitalizacji.</li> <li>2. Gminny program rewitalizacji będzie mógł zawierać również przedsięwzięcia o charakterze komercyjnym, skierowane do deweloperów. W takim przypadku gmina będzie mogła stosować w szerszym niż obecnie zakresie instrumenty zarządzania gruntami. Po pierwsze, rozszerzone zostanie prawo pierwokupu, pozwalające na efektywne nabywanie nieruchomości w celu prowadzenia gminnego zasobu gruntowego (art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Po drugie, z zasobu tego możliwe będzie sprzedawanie nieruchomości z <b>bonifikatą</b>, na cele zgodne z GPR.</li> <li>3. Uznanie wybranych form budownictwa mieszkaniowego za cel publiczny, a także umożliwienie gminom zawierania z deweloperami umów urbanistycznych, pobudzi rynek budownictwa mieszkaniowego i pozwoli na zwiększenie skali zleceń na roboty budowlane w tym zakresie.</li> <li>4. Możliwość przyznania właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym oraz podmiotom sprawującym trwałe zarząd nieruchomością dotacji na ich remonty, co pozwala na wykorzystanie środków publicznych w działaniach modernizujących nieruchomość.</li> </ol> <p>Z uwagi na ograniczenia konstytucyjne, niemożliwe było wskazanie szerszego zakresu możliwości wyłączenia (w tym na cele budownictwa mieszkaniowego komercyjnego), jednak zaproponowane wyżej mechanizmy stanowią w ocenie projektodawców skuteczny system zachęt proinwestycyjnych, zwłaszcza w połączeniu z mechanizmami finansowymi projektowanymi w ramach NPR.</p> <p>Gmina będzie miała również prawo do określenia w miejscowym planie rewitalizacji szczególnych zasad obowiązujących na obszarze objętym planem, np. ustalenia maksymalnej powierzchni obiektów handlowych, ich dopuszczalną liczbę, zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej. Wpłyne to korzystnie głównie na mikro- i małe przedsiębiorstwa lokalne.</p> <p>Ustawa przewiduje możliwość ustanowienia przez gminę (po przyjęciu gminnego programu rewitalizacji) dla obszaru rewitalizacji tzw. Specjalnej Strefy Rewitalizacji – Strefa, ustanawianej w drodze uchwały rady gminy, stanowiącej akt prawa miejscowego, jest obszarem stosowania szczególnych norm prawnych. Celem wprowadzenia tych rozwiązań jest zapewnienie sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, podejmowanych w ścisłym związku z celami rewitalizacji. Biorąc pod uwagę szczególnie charakter rozwiązań obowiązujących w Strefie, czasowy zakres jej obowiązywania ograniczono do maksymalnie 10 lat.</p>
rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Zapisy projektowanej ustawy przyczynią się do poprawy jakości życia na obszarach miejskich. Dzięki modernizacji przestrzeni publicznych i oddziaływaniu na sferę społeczną poprawi się środowisko społeczne.

		<p>Stopniowo obszary zdegradowane będą stawać się miejscami bezpiecznymi i zintegrowanymi z pozostałymi dzielnicami miast. Dzięki podniesieniu ogólnego poziomu dobrobytu mieszkańców wzrośnie poczucie więzi z miejscem zamieszkania i zaangażowanie w sprawy lokalne. W wyniku zwiększenia dostępności mieszkań społecznych stopniowo na obszary rewitalizowane będą też przybywać nowi mieszkańcy, zainteresowani uczestnictwem w dokonujących się przemianach, będą je stymulować i wzmacniać.</p> <p>Dzięki działaniom nakierowanym na włączenie społeczne i rozwiązywanie problemów społecznych stanowiących element programów rewitalizacji, sytuacja rodzin (szczególnie borykających się z dysfunkcjami, długotrwałym bezrobociem itd.) na obszarach rewitalizacji ulegnie poprawie.</p> <p>Efekty społeczne realizacji programów rewitalizacji w założonym scenariuszu będą znaczące i obejmą nie tylko bezpośrednich interesariuszy, ale i całą społeczność lokalną i regionalną. Główne znaczenie będzie miała poprawa stosunków społecznych w obszarze programu rewitalizacji – wzrost integracji społecznej, w tym więzi międzysąsiedzkich, aktywności społecznej i kapitału społecznego, ograniczenie problemów i patologii społecznych. Oczekuje się zwiększenia, w miarę postępu programów rewitalizacji, identyfikacji z miejscem zamieszkania i działalności oraz zadowolenia z tego miejsca. Rozwiązanie bądź istotne ograniczenie degradacji społecznej obszaru rewitalizacji spowoduje wzrost spójności społecznej całego miasta i jego regionu, zniweluje część nierówności społecznych.</p> <p>Ważnym wpływem ustawy będzie także pozytywny wpływ na zatrudnienie osób zamieszkujących obszary zdegradowane, dzięki akcentowaniu sfery gospodarczej w zakresie GPR.</p>
	Podmioty ekonomii społecznej, spółdzielnie społeczne, grupy nieformalne	W projekcie ustawy przewiduje się zmiany w ustawie – Prawo zamówień publicznych, umożliwiające bezprzetargowe udzielanie zamówień podmiotom działającym na obszarze rewitalizacji. Ponadto odpowiednie zmiany ustawowe zaliczają rewitalizację do sfery działalności pożytku publicznego oraz umożliwiają skorzystanie w ramach działań rewitalizacyjnych z instytucji inicjatywy lokalnej.
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p><b>Informacje o skali potrzeb finansowych dotyczących rewitalizacji (nie są to skutki finansowe projektowanej ustawy – tylko zobrazowanie rzędu kosztów związanych z rewitalizacją obszarów zdegradowanych):</b></p> <p>Projektowana regulacja nie jest ograniczona czasowo i nie wskazuje wyczerpującego katalogu źródeł finansowania zadania własnego w niej ustanowionego.</p> <p>Przykładowo zakłada się, że do 2022 roku (tj. do końca bieżącej perspektywy unijnej polityki spójności), przy założeniu że działania rewitalizacyjne obejmą wszystkie obszary zdegradowane w kraju, szacunkowe potrzeby gmin na działania rewitalizacyjne na terenie całego kraju w okresie 2015–2022 mogą wynieść ok. 23 mld złotych. Szacunkowy koszt ok. 23 mld zł dotyczy prowadzenia działań rewitalizacyjnych uwzględniających przede wszystkim kwestie rozwiązywania zdiagnozowanych problemów społecznych: przedsięwzięcia ukierunkowane na aktywizację społeczną i zawodową mieszkańców obszarów zdegradowanych, a także sprzyjanie rozwojowi przedsiębiorczości, działania z zakresu efektywności energetycznej, zachowania i ochrony dziedzictwa kulturowego, poprawę stanu środowiska miejskiego, działania infrastrukturalne etc. W szacowaniu ww. kwoty wzięto pod uwagę wartości projektów inwestycyjnych (przebudowy i adaptacje budynków na cele społeczne i gospodarcze, koszty projektów społecznych i pobudzania aktywności ekonomicznej na obszarach zdegradowanych, a także remonty części wspólnych budynków mieszkalnych). Są to więc szacunki dotyczące potrzeb, które już w latach 2007–2013 mogły być współfinansowane ze środków UE, a ich oszacowanie bazuje na przykładowych projektach programów rewitalizacji na lata 2014–2020.</p> <p>W przypadku uwzględnienia potrzeb dotyczących mieszkań czynszowych, w tym komunalnych możliwy będzie wzrost wykazanej kwoty nawet dwukrotnie. Maksymalny szacunek potrzeb na</p>	

poziomie dwukrotnie wyższym – do ok. 46 mld zł – dotyczy działań, które będą realizowane na tym samym obszarze i oddziaływać będą na tę samą grupę mieszkańców obszarów zdegradowanych. Kwota 46 mld zł zawiera koszty nowych zasobów mieszkań czynszowych oraz remontów, a także koszty zapewnienia lokali zastępczych dla lokatorów wykwaterowanych z mieszkań na czas remontu i koszty zapewnienia docelowych lokali dla lokatorów, którzy z powodów obiektywnych nie będą mogli wrócić do zajmowanych lokali (koszty zapewnienia docelowych lokali, ew. budowy nowych mieszkań dla lokatorów, którzy nie będą mogli wrócić do uprzednio zajmowanych lokali z powodów finansowych zawierają się w szacunku, gdyż oni będą w pierwszej kolejności klientami społecznego budownictwa czynszowego).

Ocenia się, że do roku 2022 w ramach programów operacyjnych (tzw. unijnych) na realizację programów rewitalizacji zaangażowanych zostanie ok. 25 mld zł, z czego ok. 22 mld zł będzie pochodzić z funduszy europejskich, a ok. 3 mld zł ze środków budżetu państwa oraz budżetów samorządów. Ich wykorzystanie pociągnie za sobą wydatkowanie odpowiedniej kwoty środków krajowych ze źródeł prywatnych. Finansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych ze środków krajowych jest trudne do oszacowania, w szczególności to pochodzące ze źródeł prywatnych. Analiza danych historycznych za okres 2007–2013 wskazuje, że średni poziom dofinansowania projektów w działaniach dedykowanych rewitalizacji wynosił 59%.

Koszty funkcjonowania Komitetów Rewitalizacji to w większości koszty organizacyjne i nie powinny one przekraczać kwoty 5 tys. zł rocznie (materiały biurowe, koszty energii itp.) dla gminy. W skali kraju jest to koszt na poziomie około 2,060 mln zł rocznie (dla liczby 412 miast, które prowadziły w latach 2007–2013 działania rewitalizacyjne), a więc 14 420 000 zł w okresie 2016–2022.

Należy dobitnie podkreślić, że powyższe szacunki nie są skutkami wejścia w życie ustawy, ale szacunkami potrzeb i przewidywanych dostępnych środków. Rzeczywista skala i wielkość zaangażowanych środków, zarówno unijnych, jak i krajowych (publicznych i prywatnych) zależna jest od indywidualnych decyzji gmin o przystąpieniu do rewitalizacji, od treści programów rewitalizacji, stopnia przygotowania projektów, skali dźwigni finansowej itd.

#### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak  
 nie  
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów  
 zmniejszenie liczby procedur  
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

zwiększenie liczby dokumentów  
 zwiększenie liczby procedur  
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy  
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak  
 nie  
 nie dotyczy

Komentarz:

Projektowana regulacja nie zwiększa obowiązkowych obciążeń regulacyjnych dla podmiotów spoza sektora finansów publicznych. Wprowadzane regulacje nie powodują również zwiększenia obowiązkowych zadań jednostek administracji rządowej lub samorządowej. Projektowane programy rewitalizacji stanowiąc będą kontynuację sporządzanych obecnie Lokalnych Programów Rewitalizacji. W dziedzinie planowania przestrzennego obowiązki gmin nie są zwiększane ponad obecnie istniejące (np. aktualizacja studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w gminie stanowi obowiązek gminy już w obecnym stanie prawnym – art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ustawa nie przewiduje powstania nowych obowiązków informacyjnych dla gmin, poza tymi, które już obecnie są przewidziane w ustawie z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. W przypadku decyzji o przygotowaniu i realizacji gminnego programu rewitalizacji wójt (burmistrz albo prezydent miasta) opracowuje analizy, w których za pomocą mierników identyfikuje występujące na obszarze gminy negatywne zjawiska.

## 9. Wpływ na rynek pracy

Ustawa powinna mieć pozytywny wpływ na rynek pracy. Uruchomienie kompleksowych projektów rewitalizacyjnych wymagających działań w wielu sferach (technicznej, społecznej, gospodarczej, infrastrukturalnej etc.) powinno pobudzić lokalne rynki pracy.

Wpływ rozwiązań wprowadzonych ustawą na rynek pracy należy rozpatrywać w dwóch perspektywach czasowych: krótkoterminowej, na czas realizacji działań organizacyjnych i inwestycyjnych przewidzianych w programach rewitalizacji oraz długoterminowej, docelowej, w której popyt na pracę ustabilizuje się. W pierwszej fazie będziemy mieli do czynienia przede wszystkim z intensywnym popytem na prace projektowe, remontowo-budowlane, porządkowe. W drugiej fazie należy liczyć się ze zmniejszeniem liczby nowo powstających miejsc pracy, jednak powstaną trwałe miejsca pracy, przede wszystkim w usługach publicznych i innych usługach, wymagających zróżnicowanych umiejętności zawodowych. Część zapotrzebowania na pracę będzie obsługiwana przez podmioty ekonomii społecznej. Obecnie nie można jeszcze oszacować dokładnego wpływu projektowanej regulacji na rynek pracy, ponieważ będzie on pochodną uruchomienia szerokich procesów rozwojowych. Dzięki niwelowaniu sprzężeń zwrotnych na obszarach zdegradowanych będzie możliwy powrót na rynek pracy części osób długotrwale z niego wykluczonych, dzięki czemu nastąpi spadek bezrobocia oraz poziomu uzależnienia od pomocy społecznej, zwłaszcza na obszarach strategicznej interwencji. Doświadczenia zagraniczne pokazują prawidłowość, że osiągnięciu rozwoju gospodarczego obszarów rewitalizowanych jest aktywność ekonomiczna małych i średnich przedsiębiorstw tam działających i powstających. Promowanie aktywnych postaw zawodowych i stopniowe zwiększanie zatrudnienia wśród mieszkańców obszarów rewitalizowanych będzie prowadziło do tworzenia pozytywnych wzorców społecznych i może stopniowo w długim okresie ograniczać występowanie zjawiska „enklaw biedy”.

## 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne

sytuacja i rozwój regionalny

inne:

demografia

mienie państwowe

informatyzacja

zdrowie

Omówienie wpływu

### Sytuacja i rozwój regionalny

Działania rewitalizacyjne opisane projektowaną ustawą będą – zgodnie z delegacją zawartą w Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego – odbudowywać zdolności wzrostu i zatrudnienia niektórych miast charakteryzujących się gwałtownym, mającym przyczyny strukturalne, pogarszaniem się sytuacji społeczno-ekonomicznej. Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010–2020 (KSRR) wskazuje jako jedno z kluczowych wyzwań polityki rozwoju przeciwdziałanie zagrożeniu utraty dotychczasowych funkcji społeczno-gospodarczych niektórych obszarów miejskich. Dzięki kompleksowym programom rewitalizacji możliwe będzie sprostanie temu wyzwaniu i tym samym realizowanie jednego z głównych celów KPZK 2030 dotyczącego spójności wewnętrznej i terytorialnego równoważenia rozwoju.

Projektowane zapisy ustawy będą, dzięki wzmocnieniu krajowego systemu rewitalizacji obszarów zdegradowanych, prowadzić do bardziej efektywnego stosowania instrumentów polityki spójności, poprawiając sytuację polskich regionów w Europie.

Zagadnienie wpływu kompleksowej, skoordynowanej rewitalizacji na rozwój regionalny wiąże się z funkcjami i pozycją danego miasta (gminy) w regionie, strukturą funkcjonalną regionu. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na wzrost potencjałów rozwojowych miast w wyniku wyprowadzenia zdegradowanych obszarów ze stanu kryzysowego, dających podstawy stabilizacji rozwoju, wzrost atrakcyjności i konkurencyjności oraz spójności społecznej i przestrzennej. W części regionów można oczekiwać dodatkowych impulsów rozwojowych wskutek pojawienia się sieci miast rewitalizowanych, o wspólnych priorytetach rozwojowych, obejmujących np. rozwój turystyki, specjalizację w formule klastrowej.

Ustawa pozytywnie wpłynie na osiągnięcie celów rozwoju regionalnego wskazanych nie tylko w KSRR, ale także wskazanych w strategiach rozwoju województw. Województwa cechujące się największym natężeniem degradacji obszarów zurbanizowanych wskazują rewitalizację jako jeden z głównych celów swojego rozwoju.

## 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Wejście w życie ustawy nastąpi po upływie 14-dniowego okresu *vacatio legis*, przewiduje się, że będzie to koniec 2015 r., za wyjątkiem przepisu dotyczącego zmian w podatku od nieruchomości (wchodzi w życie z początkiem 2016 r.). Oszacowanie liczby gmin, która skorzysta z projektowanych rozwiązań jest trudne, gdyż gminy samodzielnie podejmować będą decyzje, czy chcą skorzystać z narzędzi zawartych w ustawie w celu rozwiązywania lokalnych problemów społecznych i infrastrukturalnych. W przypadku podjęcia przez gminy działań rewitalizacyjnych realizowanych na podstawie ustawy zakłada się, że będą one miały charakter wieloletni.

## 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Po wejściu w życie projektowanej ustawy, monitorowaniu podlegać będzie skala stosowania jej przepisów w zakresie dotyczącym:

- liczby uchwalanych gminnych programów rewitalizacji oraz
- powierzchni gmin wskazanych w nich jako obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- liczby uchwał ustanawiających miejscowe plany rewitalizacji,
- Specjalnych Stref Rewitalizacji i zakresu korzystania z poszczególnych przewidzianych w ustawie rozwiązań.

Dane te powinny być zbierane w ramach badania stanu gospodarki przestrzennej w gminach, np. w ramach badania prowadzonego przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju na formularzu PZP-1 – *Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*.

Do oceny skuteczności prowadzonych działań rewitalizacyjnych można wskazać dane z różnych obszarów oraz odniesienie ich do średniej w regionie (lub innym przyjętym obszarze odniesienia) m.in. w zakresie:

- rynku pracy,
- dochodów ludności,
- kwestii społecznych.

Dla badania efektywności zainwestowanych środków na obszarze rewitalizowanym można wskazać dane m.in. w zakresie:

- rynku pracy,
- aktywności gospodarczej,
- gospodarki społecznej,
- gospodarki mieszkaniowej,
- edukacji i wychowania,
- kultury,
- ochrony zdrowia.

Monitorowanie efektów ustawy będzie stanowić część monitorowania realizacji celów Strategii Rozwoju Kraju, KSRR, KPZK, a także strategii rozwoju województw. Monitorowanie działań rewitalizacyjnych, a więc efektów ustawy będzie przedmiotem prac m.in. Zespołu KKPR ds. wymiaru terytorialnego, ładu przestrzennego i krajowej polityki miejskiej; Krajowego Obserwatorium Terytorialnego, Krajowego Forum Terytorialnego, a na poziomie regionalnym – regionalnych forów i obserwatoriów terytorialnych.

## 13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)



Warszawa 26 czerwca 2015 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1703.2014 / 16 /MSz/DK

dot.: RM-10-20-15 z 23.06.2015 r.

**Pan Maciej Berek**  
**Sekretarz Rady Ministrów**

**Opinia**

**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o rewitalizacji, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

*Szanowny Panie Ministrze,*

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

*Z poważaniem*

Z up. Ministra Spraw Zagranicznych

SEKRETARZ STANU

*Rafał Trzaskowski*

Do wiadomości:

Pani Maria Wasiak  
Minister Infrastruktury i Rozwoju

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU**<sup>1)</sup>

z dnia ...

**w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w zakresie  
ustaleń fakultatywnych oraz wymaganego zakresu i formy wizualizacji miejscowego  
planu rewitalizacji**

Na podstawie art. 37m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Rozporządzenie określa:

- 1) wymagany zakres projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wymagany zakres i formę wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, o której mowa w art. 37g ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Ustala się następujący zakres ustaleń części tekstowej projektu miejscowego planu rewitalizacji:

- 1) w zakresie ustaleń dotyczących zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, zapisy miejscowego planu rewitalizacji zawierają określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie:
  - a) kształtowania formy budynków w nawiązaniu do otoczenia z określeniem:
    - proporcji i kształtu bryły,

---

<sup>1)</sup> Minister Infrastruktury i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 września 2014 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury i Rozwoju (Dz. U. poz. 1257).

- poziomu posadowienia parteru, dopuszczalnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz podcieni i procentu przeszklenia elewacji,
  - układu kalenicy dachu względem drogi lub terenu przestrzeni publicznej,
- b) stosowania materiałów wykończeniowych, charakterystycznych dla obszaru objętego miejscowym planem rewitalizacji i jego bezpośredniego otoczenia oraz wpływających na poprawę estetyki otoczenia,
- c) eksponowania elementów konstrukcji tradycyjnych rozwiązań lokalnych i stosowania regionalnych elementów zdobniczych,
- d) rodzajów dopuszczalnych materiałów budowlanych dla ogrodzeń oraz ich wysokości, a także zakazu grodzenia;
- 2) w zakresie ustaleń dotyczących charakterystycznych cech elewacji budynków, zapisy miejscowego planu rewitalizacji zawierają określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie:
- a) kolorystyki elewacji,
  - b) kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) zakazu docieplania elewacji oraz obowiązku zachowania lub odtworzenia materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania,
  - d) zakazu przekształcania elewacji;
- 3) w zakresie szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, zapisy miejscowego planu rewitalizacji zawierają określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie:
- a) sposobów użytkowania przestrzeni publicznych,
  - b) powiązań funkcjonalnych przestrzeni publicznych z:
    - infrastrukturą transportową, to jest: przystankami komunikacji publicznej oraz ciągami rowerowymi,
    - otaczającą zabudową,
    - innymi przestrzeniami publicznymi,
  - c) urządzania i sytuowania zieleni, z określeniem dopuszczalnych gatunków roślin oraz stosowanych struktur roślinnych,
  - d) koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 10 ust. 12



ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2012 r. poz. 1137, z późn. zm.<sup>2)</sup>),

- e) przekrojów ulic, w tym z określeniem:
- części składowych, tj. w szczególności jezdni, opasek pasów dzielących, poboczy, skarp nasypów i wykopów, rowów drogowych, pasów lub zatok postojowych, zatok autobusowych, ścieżek rowerowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, pasów zieleni, zbiorników wodnych, pasów terenu pod lokalizację tzw. ogródków gastronomicznych rozumianych jako wyznaczone miejsca do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych, dróg zbiorczych, a także pasów drogowych przeznaczonych na inne urządzenia do obsługi ruchu drogowego,
  - proporcji przekroju ulicy, rozumianych jako stosunek wysokości budynków do szerokości ulicy, mierzonej pomiędzy ścianami naprzeciwległych budynków;
- 4) w zakresie ustaleń dotyczących maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby, zapisy miejscowego planu rewitalizacji zawierają określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie tej powierzchni, wyrażonej w metrach kwadratowych, w tym z podziałem na poszczególne obszary objęte planem;
- 5) w zakresie ustaleń dotyczących zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej, zapisy miejscowego planu rewitalizacji zawierają określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie:
- a) dopuszczalnych i zakazanych rodzajów tej działalności,
  - b) udziału procentowego poszczególnych rodzajów tej działalności w obrębie kwartału zabudowy lub na obszarze objętym planem, jeżeli plan obejmuje obszar mniejszy, niż jeden kwartał zabudowy,
  - c) prowadzenia określonych rodzajów tej działalności w parterach budynków;
- 6) w zakresie ustaleń dotyczących zakresu niezbędnych do wybudowania: infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisy miejscowego planu rewitalizacji zawierają określenie charakterystyki inwestycji,

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1448, z 2013 r. poz. 700, 991, 1446 i 1611, z 2014 r. poz. 312, 486, 529, 768 i 822 oraz z 2015 r. poz. 211, 541 i 591.

obejmującej w szczególności jej szczegółową lokalizację oraz opis podstawowych parametrów technicznych, a ponadto:

- a) w odniesieniu do infrastruktury technicznej – opis powiązań z sieciami uzbrojenia terenu oraz sieciami przesyłowymi i dystrybucyjnymi,
- b) w odniesieniu do infrastruktury społecznej – określenie funkcji inwestycji,
- c) w odniesieniu do lokali – określenie funkcji lokali (mieszkalne, niemieszkalne), ich powierzchni i lokalizacji w budynku.

**§ 3.** Wizualizacja ustaleń miejscowego planu rewitalizacji składa się z:

- 1) modelu struktury przestrzennej obszaru objętego planem wraz z niezbędnym otoczeniem;
- 2) koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem wraz z niezbędnym otoczeniem;
- 3) koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznych, sporządzonej w zależności od potrzeb w skali 1:200 – 1:500;
- 4) koncepcji wybranych charakterystycznych miejsc, sporządzonej w zależności od potrzeb w skali 1:100 – 1:200;
- 5) co najmniej 2 przekrojów terenu, sporządzonych co najmniej dla obszarów przestrzeni publicznych, w zależności od potrzeb w skali 1:100 – 1:200;
- 6) widoków elewacji z uwzględnieniem najbliższego otoczenia.

**§ 4. 1.** Model struktury przestrzennej obszaru objętego planem wraz z niezbędnym otoczeniem, o których mowa w § 3 pkt 1, jest sporządzany w postaci fotorealistycznej, umożliwiającej interaktywną zmianę punktu obserwacji w przestrzeni, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego.

2. Wizualizację ustaleń miejscowego planu rewitalizacji przedstawia się do wyłożenia w barwnej formie graficznej, w skalach wskazanych w § 3 lub większych.

**§ 5.** Rozporządzenie wchodzi w życie ... .

**MINISTER  
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU**

## UZASADNIENIE

Podstawą wydania rozporządzenia ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jest art. 37m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774) dalej „ustawą”.

Projekt rozporządzenia dotyczy nowego instrumentu planistycznego, umożliwiającego planowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia ... o rewitalizacji. Określa zakres ustaleń projektu miejscowego planu rewitalizacji oraz graficzną formę zobrazowania stanu docelowego przemian obszarów zdegradowanych. Miejscowy plan rewitalizacji wprowadza ustalenia fakultatywne uchwalane wyłącznie dla obszaru rewitalizacji. Taki plan stanowi szczególną formę „normalnego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan miejscowy), co rozstrzygnięto w przepisie art. 37f ust. 2 ustawy. Zatem, gdy dla danego obszaru obowiązuje plan miejscowy, uchwalenie mpr zastępuje ustalenia tego planu dla nieruchomości objętych mpr. Dlatego zakres ustaleń prezentowanych w niniejszym rozporządzeniu uzupełnia treści istniejące i te wskazane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W § 1 określono zakres przedmiotowy rozporządzenia, który został podzielony na dwie części. Odnoszą się one do stosowania standardów, jako fakultatywnego zakresu ustaleń projektu miejscowego planu rewitalizacji, o których mowa w art. 37g ust. 2 ustawy, oraz do wymagań zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, o których mowa w art. 37g ust. 4 ustawy.

W § 2 sformułowany został zakres standardów wymaganych przy zapisywaniu ustaleń tekstu miejscowego planu rewitalizacji. Zostają wprowadzone regulacje ważne dla procesu rewitalizacji. Umożliwiają one planowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które w sposób kompleksowy będą mogły być wskazane i realizowane. Zapisy § 2 pkt 1 pozwalają na uwzględnienie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowanie jej z istniejącą na obszarach zdegradowanych. Ustalenia w tym zakresie umożliwiają planowanie struktur przestrzennych powiązanych z szerszym kontekstem otoczenia architektonicznego lub urbanistycznego. Umożliwią one przywracanie ładu i spójności w budowaniu pierzei ulic oraz zwartej zabudowy w obszarach zurbanizowanych. Par. 2 pkt 1 lit. a odnosi się do wprowadzenia standardów w zakresie kształtowania formy budynków, nawiązującej do występującej na danym obszarze zabudowy, co jest związane z koniecznością ustalenia gabarytów i proporcji projektowych budynków. Par. 2 pkt 1 lit. b przedstawia ustalenia w zakresie standardów materiałowych i wykończeniowych dla projektowanych budynków. Powinny one uwzględniać charakter zabudowy, rodzaj oraz jakość materiałów elewacyjnych, wykończeniowych, zastosowanych w obszarach zdegradowanych, a także możliwości zastosowania regionalnych elementów zdobniczych, zgodnie z § 2 pkt 1 lit. c. W § 2 pkt 1 lit. d zostały wprowadzone ustalenia dotyczące rodzajów dopuszczalnych materiałów budowlanych dla ogrodzeń i ich wysokości, które wymagają precyzyjnego wskazania w miejscowych planach rewitalizacji, zwłaszcza w kontekście konieczności ograniczania zjawiska grodzenia przestrzeni. Dlatego wskazanie materiałów, stopnia przepiętności lub

wysokości ogrodzeń korespondujących z elewacją i otoczeniem jest również ważne dla poprawy stanu przestrzeni w obszarach rewitalizacji.

W § 2 w pkt 2 2 wskazano fakultatywne ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji, w tym kolorystyk budynków oraz stolarki okiennej i drzwiowej, które wynikają z konieczności dostosowania cech i estetyki planowanej zabudowy do charakteru miejsca. Jednocześnie ustalenia w zakresie zakazu przekształceń elewacji, zakazów dociepleń elewacji oraz zachowania lub odtworzenia materiałów i detali elewacyjnych w miejscowym planie rewitalizacji umożliwiają zachowanie oryginalnych i charakterystycznych cech zwłaszcza w obszarach śródmiejskiej zabudowy lub w obszarach gdzie lokalizowane są obiekty historyczne, które wymagają ochrony.

W § 2 w pkt 3 są przedstawione standardy związane z zagospodarowaniem i wyposażeniem przestrzeni publicznych. W miejscowym planie rewitalizacji wprowadzono zapisy uzupełniające ustalenia sformułowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Par. 2 pkt 3 wprowadza ustalenia dotyczące powiązania funkcjonalnego przestrzeni publicznych z infrastrukturą transportową, otaczającą zabudową oraz innymi przestrzeniami publicznymi. Wpływie to na budowanie systemu dostępnych dla użytkowników przestrzeni publicznych o zróżnicowanych funkcjach. Szczegółowe ustalenia obejmują także zakres urządzania i usytuowania zieleni oraz wskazania dopuszczalnych gatunków roślin. Takie ustalenia mają duże znaczenie w obszarach rewitalizacji, gdzie planowanie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, dostępnych w promieniu dojścia pieszego, uwzględniających liczbę mieszkańców, wpływa na poprawę warunków życia w obszarach zdegradowanych. W odniesieniu do ustaleń zawartych w § 2 pkt 3 lit. d i e, dotyczących koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, przewidziano w tym zakresie rozszerzenie kompetencji planistycznej gminy ponad wskazywaną w dotychczasowych planach miejscowych klasę drogi (§ 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Miejscowy plan rewitalizacji umożliwi przesądzenie przez gminę zasad kształtowania pasa drogowego jako przestrzeni publicznej, wprowadzając np. środki mające na celu uspokojenie ruchu lub wprowadzenie przestrzeni wspólnych (np. opartych o wzorzec miejskiego podwórca – woonerf). W tym celu w miejscowym planie rewitalizacji będzie można załączyć przekroje ulic wraz z częściami składowymi, umożliwiającymi szczegółowe zaplanowanie elementów pasa drogowego oraz jego relacji do wysokości budynków.

W odniesieniu do § 2 pkt 4 w miejscowym planie rewitalizacji będzie możliwość określenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby. Przepis ten należy czytać łącznie z § 2 pkt 5, zgodnie z którym mpr określać może zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej. Dopuszczenie lub ograniczenie rodzajów działalności gospodarczej i wskazanie ich liczby, umożliwi realizację celu aktywizacji gospodarczej obszaru rewitalizacji, zgodnie z zakresem gminnego programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia ... o rewitalizacji.

Dodatkowo określenie w miejscowych planach rewitalizacji procentowego udziału poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej w obrębie kwartału zabudowy, wskazanie rodzajów działalności gospodarczych, pozwala ograniczyć możliwość tworzenia monofunkcyjnych stref, np. ulic, banków lub restauracji w obszarach rewitalizacji.

W § 2 pkt 6 wprowadzono do miejscowego planu rewitalizacji ustalenia dotyczące charakterystyki inwestycji, lokalizacji i opis podstawowych parametrów technicznych infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych, jako zobowiązania inwestora, o których mowa w art. 37i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejszy projekt rozporządzenia umożliwia, aby w miejscowym planie rewitalizacji opisać i wskazać zasady powiązania planowanej infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami przesyłowymi oraz dystrybucyjnymi. W kontekście budowy infrastruktury społecznej umożliwia wprowadzenie ustaleń dla planowanych funkcji, a w odniesieniu do budowy lokali mieszkalnych wskazanie ich funkcji, powierzchni i lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Takie ustalenia umożliwią realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych, do których jest utrudniony dostęp lub brakuje go w obszarach zdegradowanych.

W § 3 i § 4 zawarto możliwość wyposażenia projektu planu w wizualizację przyjętych w nim rozwiązań, w postaci fotorealistycznego modelu 3D istniejących oraz docelowych elementów zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji, umożliwiającego interaktywną zmianę punktu obserwacji w przestrzeni. Rozwiązanie to ma istotne znaczenie dla czytelności planu i możliwości poddania go realnym konsultacjom społecznym – te zaś są jedną z głównych zasad postępowania w sprawach dotyczących rewitalizacji. Wizualizacja przedstawia model struktury przestrzennej obszaru objętego planem oraz koncepcję urbanistyczną zagospodarowania terenu obszarów rewitalizacji. W ramach ustaleń miejscowego planu rewitalizacji jest możliwe także opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznych, wybranych charakterystycznych miejsc i przekrojów terenu oraz widoków elewacji uwzględniających najbliższe otoczenie.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, o których mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju. Projekt zostanie również zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji.

Projekt będzie dodatkowo przedmiotem opiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

<p><b>Nazwa projektu:</b> rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w zakresie ustaleń fakultatywnych oraz wymaganego zakresu i formy wizualizacji miejscowego planu rewitalizacji.</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Paweł Orłowski – Podsekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Rajmund Ryś – Dyrektor Departamentu Polityki Przestrzennej MIiR, tel. 22-273-76-50</p>	<p><b>Data sporządzenia:</b> 19 czerwca 2015 r.</p> <p><b>Źródło:</b> delegacja ustawowa z art. 37m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p><b>Nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów:</b></p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Konieczność wydania rozporządzenia wynika z projektu ustawy o rewitalizacji, który zakresem zmian obejmuje ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Najistotniejszą zmianą wprowadzaną do upzp jest dodanie przepisów art. 37f–37m, regulujących miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w jego szczególnej formie, dotyczącej obszaru rewitalizacji, dla którego zaproponowano w przepisach skróconą nazwę „miejscowy plan rewitalizacji” (dalej jako: mpr). Plan ten w istocie stanowi kwalifikowaną formę „normalnego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projektowane rozporządzenie, uwzględniając regulacje wprowadzone do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa szczegółowy zakres miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej i graficznej, w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g ust. 2, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia kompletności, czytelności i powszechnej dostępności wizualizacji.

Odzwierciedleniem szczególnego charakteru mpr są dodatkowe, fakultatywne ustalenia, do których należą:

- 1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,
- 2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków,
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
- 4) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej,
- 5) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę,
- 6) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i.

Rozporządzenie wprowadza ponadto możliwość sporządzania miejscowego planu rewitalizacji w skali mniejszej niż standardowe opracowania planistyczne, możliwość wyposażenia planu w wizualizację przyjętych w nim rozwiązań, a także zawarcie w nim koncepcji urbanistycznej.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projektowane rozporządzenie ma charakter wykonawczy w stosunku do rozwiązań przyjętych w ustawie, w związku z tym nie przewiduje się konieczności prowadzenia analiz porównawczych z innymi państwami OECD/UE.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	GUS	Pozytywne – mechanizmy ułatwiające prowadzenie rewitalizacji przyczynią się do poprawy sytuacji w gminach i umożliwią poprawę sytuacji gmin, w porównaniu do obecnego stanu prawnego.
Właściciele (użytkownicy wieczystości) nieruchomości objętych inwestycjami realizowanymi na podstawie ustawy	-	-	Pozytywne – trwałe wyprowadzenie obszarów kryzysowych i ich mieszkańców ze stanu degradacji i wykluczenia.
Planiści	-	-	Pozytywne – większa ilość sporządzanych planów.
Inwestorzy	-	-	Pozytywne – przejrzyste procedury prowadzonych działań, jak np. umowa urbanistyczna.

Obywatele			Pozytywne – trwałe wyprowadzenie obszarów kryzysowych i ich mieszkańców ze stanu degradacji i wykluczenia.
-----------	--	--	--

**5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji**

Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt rozporządzenia zostanie udostępniony na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju oraz Rządowego Centrum Legislacji.

**6. Wpływ na sektor finansów publicznych**

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)
<b>Dochody ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródła finansowania	Projekt nie wymaga wskazania źródeł finansowania.
---------------------	---

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Rozporządzenie nie ma bezpośredniego wpływu na sektor finansów publicznych.
--	---

**7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe**

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe								
Niemierzalne									

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Rozporządzenie nie wywiera bezpośredniego wpływu w ww. zakresie.
--	--

**8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu**

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ułatwienia w stosowaniu przepisów wynikające z integracji różnych procedur prawnych w ramach jednej regulacji	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>		
Wprowadzenie do stosowania projektowanego rozporządzenia nie będzie miało wpływu na rynek pracy.		
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu		
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>		
Wejście w życie ustawy, zawierającej upoważnienie do wydania ww. rozporządzenia, nastąpi po upływie 14 dniowego okresu vacatio legis. Przewiduje się, że będzie to IV kwartał 2015 r. W przypadku podjęcia przez inwestorów działań realizowanych na podstawie ustawy, zakłada się, że będą one miały charakter wieloletni.		
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>		
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>		