

DZIEDZICTWO KULTUROWE W REWITALIZACJI

„Zasady programowania i wdrażania procesu rewitalizacji”

*Seminarium dla Wojewódzkich Urzędów Ochrony Zabytków
oraz uczestników projektu pn. „Regiony Rewitalizacji”*

22-23 września 2021, Warszawa



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



O szkoleniu

- **Katarzyna Spadło** – ekspert ds. rewitalizacji, kierownik Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, doradca merytoryczny samorządów w procesie programowania rewitalizacji, autorka poradników, m.in. dotyczących opracowania gminnego programu rewitalizacji i prowadzenia działań monitoringowych, narzędzi ustawy o rewitalizacji, a także ekspertyz dot. rewitalizacji.

Nasze doświadczenia:

- Poradniki i publikacje w zakresie rewitalizacji
- Szkolenia dotyczące rewitalizacji
- Obsługa centrów wiedzy w zakresie rewitalizacji

Czas spotkania: 11.20 - 14.00 (w tym przerwa 15 min.)



Rewitalizacja 2.0

Rewitalizacja (łac. *re-vita*) - **przywrócenie do życia, ożywienie.**

Przez lata w Polsce utarł się pogląd, że rewitalizacja dotyczy przede wszystkim poprawy estetyki tkanki miejskiej, w szczególności **remontu zabytkowych obszarów** lub obiektów (np. suikzp/POnZ).

Art. 2 ust. 1 ustawy o rewitalizacji:

*„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.”*

Rewitalizacja jest zadaniem własnym gminy **o charakterze fakultatywnym!**

Podstawy prawne procesu

USTAWA z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym	WYTYCZNE w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020	USTAWA z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji
art. 18 ust. 2 pkt 6 przewiduje w kompetencjach rady gminy uchwalenie programów gospodarczych.	Definicje projektu rewitalizacyjnego, programu rewitalizacji, obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji. Cechy programu rewitalizacji oraz jego minimalne elementy. Wsparcie rewitalizacji w Regionalnym Programie Operacyjnym (RPO 2014-2020).	Definicje obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Reguły sporządzania i wymagane elementy gminnego programu rewitalizacji (GPR), zasady partycypacji społecznej, narzędzia planistyczne i prawno-podatkowe dedykowane Specjalnej Strefie Rewitalizacji (SSR) oraz miejscowemu planowi rewitalizacji (MPR).

Programy rewitalizacji w okresie przejściowym

Art. 52 ust. 1 ustawy o rewitalizacji wprowadził okres przejściowy dla programów pozaustawowych, przyjmowanych w trybie ustawy o samorządzie gminnym, który trwa do dnia 31 grudnia 2023 roku.



*Źródło: Rewitalizacja warta zachodu.
Praktyczny poradnik i dobre praktyki*

Od 1 stycznia 2024 r. jedyną podstawą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w gminach będzie GPR przyjęty uchwałą gminy i opracowany zgodnie z wymogami wskazanymi w ww. ustawie.

Programy rewitalizacji w Polsce

Według danych MFiPR w Polsce uchwalono blisko 1500 programów rewitalizacji, z czego ok. **300 to gminne programy rewitalizacji (21%)**.

Główne przesłanki związane z opracowaniem LPR:

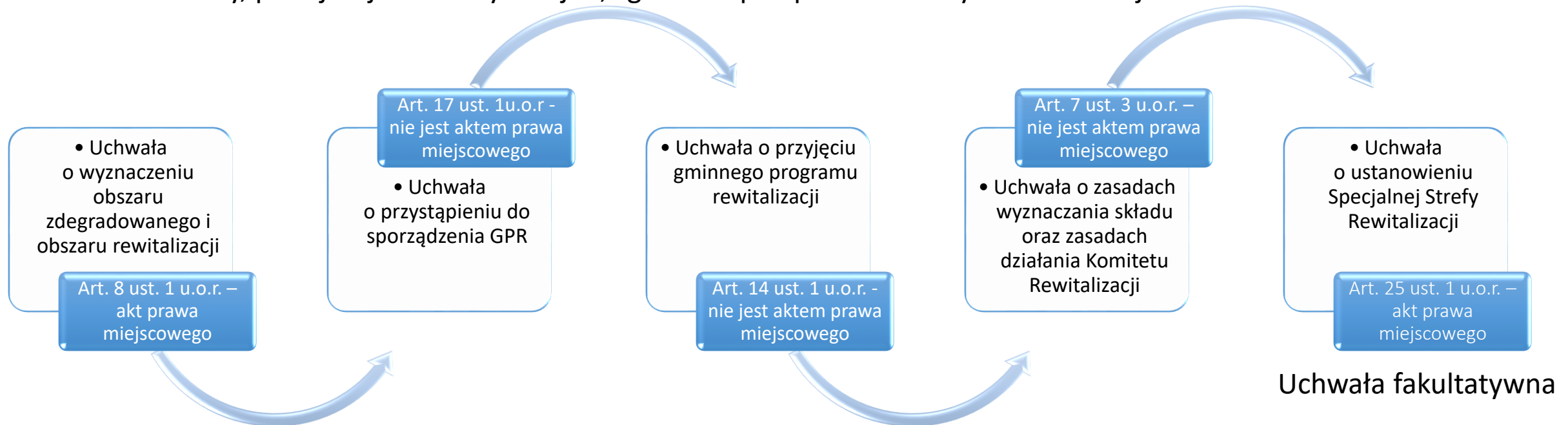
- krótszy czas na opracowanie programu pozaustawowego,
- brak dobrych praktyk w zakresie GPR,
- brak zapotrzebowania na narzędzia ustawy o rewitalizacji (nastawienie funduszowe),
- brak różnic pomiędzy LPR a GPR w zakresie dostępu do dofinansowania zewnętrznego,
- długi okres przejściowy dla programów pozaustawowych wynikający z uor.

Województwo	Liczba gmin z GPR
dolnośląskie	12
kujawsko-pomorskie	15
lubelskie	7
lubuskie	9
łódzkie	7
małopolskie	135
mazowieckie	18
opolskie	2
podkarpackie	12
podlaskie	16
pomorskie	14
śląskie	16
świętokrzyskie	10
warmińsko-mazurskie	1
wielkopolskie	19
zachodniopomorskie	6
SUMA	299

Podstawy prawne procesu rewitalizacji w Polsce

Art. 8. ust. 1

- W przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne w zakresie rewitalizacji, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.
- Rada Gminy, podejmuje uchwały kolejno, zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji:



Partycypacja społeczna w procesie rewitalizacji



- Obowiązek przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji w sposób zapewniający **aktywny udział interesariuszy**.
- Obowiązek dążenia do **wypowiedzenia się wszystkich interesariuszy**, w szczególności prowadzących lub zamierzających prowadzić działalność społeczną bądź gospodarczą.

Źródło: Rewitalizacja warta zachodu.
Praktyczny poradnik i dobre praktyki



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

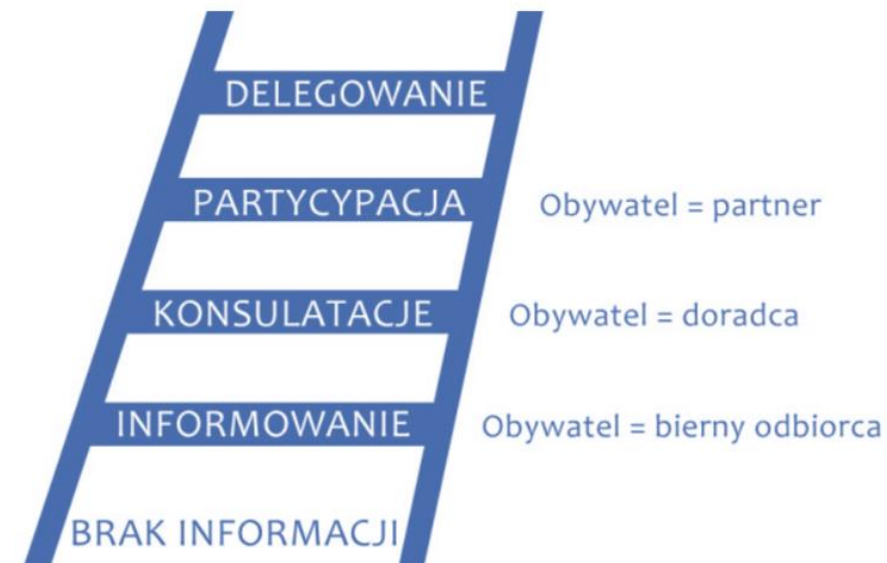
Unia Europejska
Fundusz Spójności



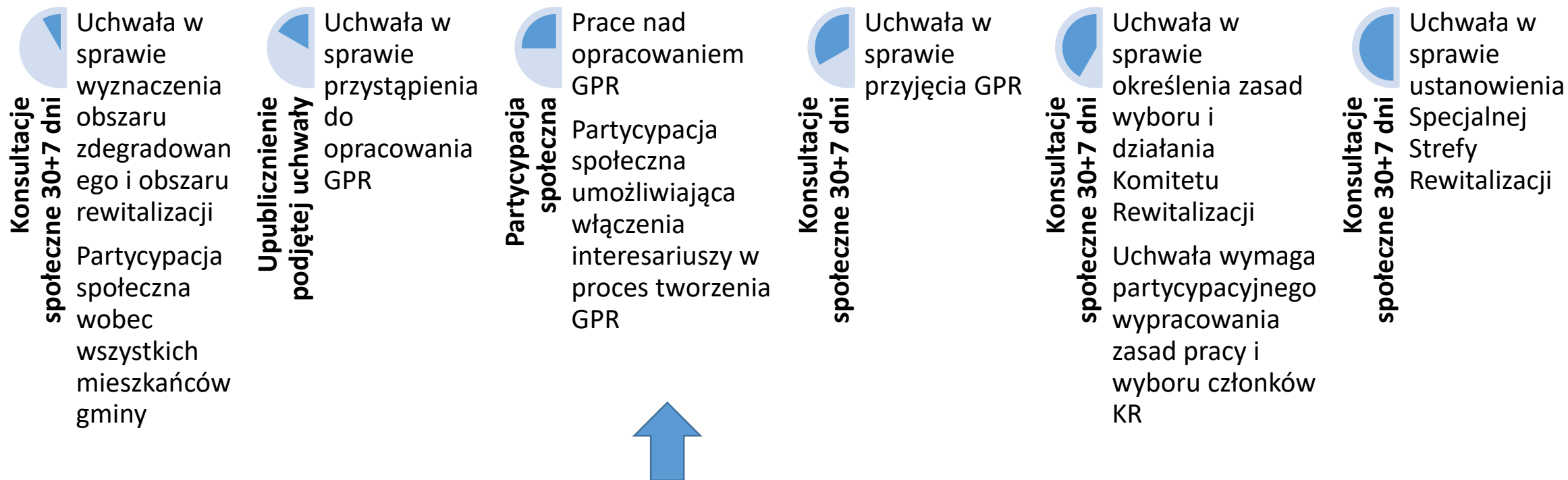
Partycypacja społeczna w procesie rewitalizacji

Obowiązki gminy:

- poznanie potrzeb i oczekiwań interesariuszy oraz dążenie do spójności planowanych działań z tymi potrzebami,
- prowadzenie działań edukacyjnych i informacyjnych o procesie rewitalizacji,
- inicjowanie i wspieranie działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami oraz ich integracji wokół rewitalizacji,
- zapewnienie udziału interesariuszy w przygotowaniu dokumentów dotyczących rewitalizacji, w szczególności GPR,
- wspieranie inicjatyw zmierzających do zwiększania udziału interesariuszy w realizacji GPR,
- zapewnienie w czasie przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji możliwości wypowiedzenia się przez interesariuszy.



Partycypacja społeczna w procesie rewitalizacji



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Czym jest obszar zdegradowany?



Sfera przestrzenno-funkcjonalna:

- niewystarczające wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej zły stan techniczny,
- brak dostępu do podstawowych usług lub ich niska jakość,
- niedostosowanie rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru,
- niedostosowanie infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności,
- niski poziom obsługi komunikacyjnej,
- niedobór lub niska jakość terenów publicznych.



Sfera techniczna:

- degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym,
- niefunkcjonowanie rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Sfera społeczna



bezrobocie



ubóstwo



przestępczość



osoby ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności



niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym



niski poziom edukacji lub kapitału społecznego



Sfera gospodarcza:

- niski stopień przedsiębiorczości,
- słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw.



Sfera środowiskowa:

- przekroczenie standardów jakości środowiska,
- obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia, ludzi lub stanu środowiska.

Źródło: Rewitalizacja warta zachodu.
Praktyczny poradnik i dobre praktyki



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



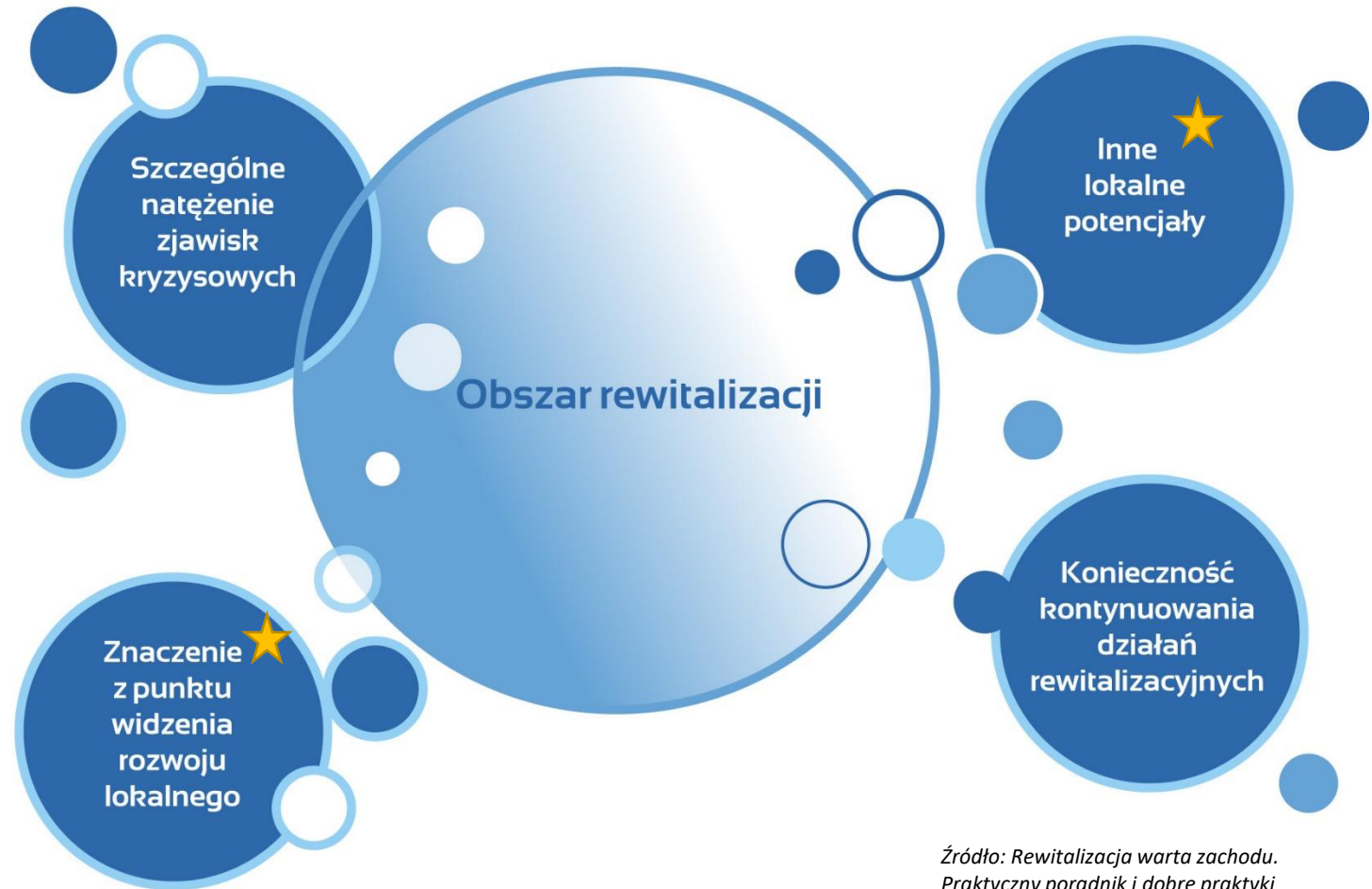
Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Czym jest obszar rewitalizacji?

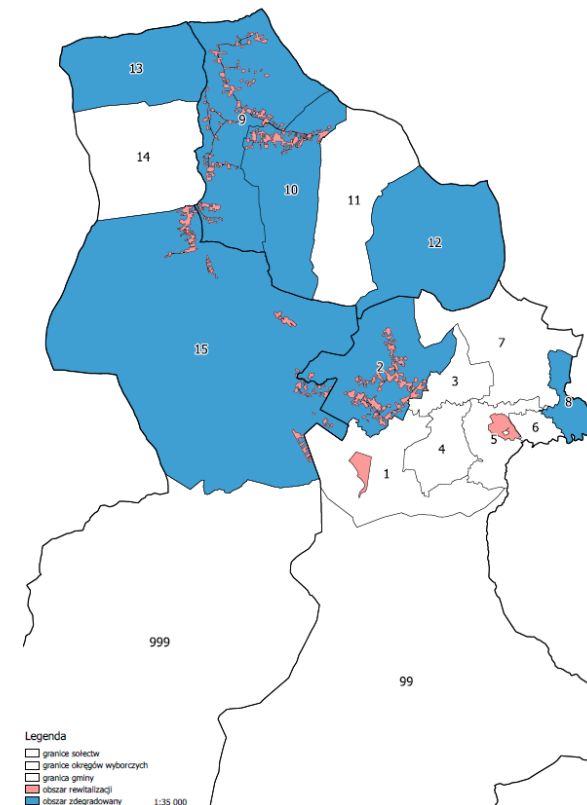
- wyznaczany w granicach obszaru zdegradowanego,
- istotny z punktu widzenia rozwoju lokalnego,
- skoncentrowany: nie większy niż 20% powierzchni gminy, zamieszkały przez nie więcej niż 30% mieszkańców gminy.



*Źródło: Rewitalizacja warta zachodu.
Praktyczny poradnik i dobre praktyki*

Typy obszarów rewitalizacji

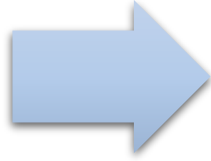
TYPY OBSZARÓW REWITALIZACJI W ŚWIETLE USTAWY		
TYP I - zasadniczy przedmiot rewitalizacji ★	TYP II – obszary warunkowej rewitalizacji ★	TYP III – obszary nie podlegające rewitalizacji
Tereny zabudowy mieszkaniowej, gdzie koncentrują się problemy społeczne.	Obszary poprzemysłowe, powojkowe, pokolejowe, poportowe, wydobywcze.	Tereny niezurbanizowane: pola, łąki, lasy, wody powierzchniowe, nieużytki i in. Tereny zurbanizowane, na których nie jest realizowana funkcja mieszkaniowa.



Tereny poprzemysłowe i in. 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 zidentyfikowanym w zamieszkannej części obszaru rewitalizacji.

Uchwała delimitacyjna - pierwsze narzędzia uor

Uchwała w sprawie
wyznaczenia obszaru
zdegradowanego i
obszaru rewitalizacji



Uchwała w sprawie SSR

- prawo pierwokupu
- zakaz wydawania decyzji "WZ"
- okres ważności 2 lata lub do czasu ustanowienia SSR

- pełen zestaw narzędzi ustawowych
- okres ważności 10 lat od daty wejścia w życie uchwały SSR

Obowiązuje na całym obszarze rewitalizacji

Obowiązuje na całym obszarze rewitalizacji lub wybranym podobszarze rewitalizacji

Gminny program rewitalizacji - struktura

CZĘŚĆ DIAGNOSTYCZNA	CZĘŚĆ STRATEGICZNA	CZĘŚĆ ZARZĄDCZA
Art. 15 ust. 1 pkt 1-2 •szczegółowa diagnoza obszaru, •opis powiązań z dokumentami strategicznymi gminy,	Art. 15 ust. 1 pkt 3-5,7 •opis wizji stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji •cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służące eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk •opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w tym celu publicznego •szacunkowe ramy finansowe, •wskazanie, czy powstanie SSR, gdzie i na jaki okres, •wskazanie sposobu realizacji GPR w zakresie planowania przestrzennego	Art. 15 ust. 1 pkt 6, 8-11 •opis struktury zarządzania realizacją GPR •mechanizmy integrowania działań •system monitorowania i oceny gminnego programu rewitalizacji •określenie niezbędnych zmian w uchwałach (gminny zasób mieszkaniowy, Komitet Rewitalizacji i in. •załącznik graficzny (1:5000) – kierunki zmian przestrzenno-funkcjonalnych OR.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Gminny program rewitalizacji - cechy

Kompleksowość

- Konieczność osiągnięcia zmiany strukturalnej na obszarze rewitalizacji

Koncentracja

- Teren ograniczony wskaźnikami koncentracji (20% powierzchni, 30% mieszkańców)

Komplementarność przestrzenna

- Problemy nie są przenoszone, tylko rozwiązywane na obszarze rewitalizacji

Komplementarność problemowa

- Synergia działań w obszarze społ., gosp., przestrzenno-funkcjonalnym, technicznym, środowiskowym

Gminny program rewitalizacji - cechy

Komplementarność proceduralno-
instytucjonalna

- Osadzenie systemu zarządzania rewitalizacją w istniejącym systemie zarządzania gminą

Komplementarność międzyokresowa

- Zapewnienie kontynuacji działań zaprogramowanych w okresie 2007-2013/2014-2020

Komplementarność źródeł finansowania

- Zasada dodatkowości środków UE – konieczność zapewnienia wsparcia różnorodnymi środkami

Realizacja zasady partnerstwa i partycypacji

- Zapewnienie udziału wszystkich grup interesariuszy w etapie przygotowania programu, aktualizacji, wdrażania PR

Gminny program rewitalizacji – cykl życia

01	UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA GPR art. 14 ust. 2, art. 17 ust. 1
02	OGŁOSZENIE INFORMACJI O PRZYJĘCIU UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA GPR art. 14 ust. 2, art. 17 ust. 1
03	 POWOŁANIE KOMITETU REWITALIZACJI art. 7 ust. 3,4,5
04	 SPORZĄDZENIE PROJEKTU GPR art. 17 ust. 2
05	PRZEPROWADZENIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROJEKTU GPR (co najmniej 30 dni od ich ogłoszenia) art. 17 ust. 2
06	 WYSTĄPIENIE O ZAOPINIOWANIE PROJEKTU DO WŁAŚCIWYCH INSTYTUCJI (termin opiniowania nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia projektu GPR) art. 18 ust. 2
07	WPROWADZENIE ZMIAN DO PROJEKTU GPR WYNIKAJĄCYCH Z PROCESU KONSULTACJI I OPINIOWANIA art. 18 ust. 2
08	PRZEPROWADZENIE PROCEDURY STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA PROJEKTU GPR NA ŚRODOWISKO art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku
09	UCHWALENIE GPR art. 19
10	OCENA AKTUALNOŚCI I STOPNIA REALIZACJI GPR (przeprowadzana nie rzadziej niż co 3 lata od daty wejścia w życie GPR) art. 21 ust. 1

*Źródło: Rewitalizacja warta zachodu.
Praktyczny poradnik i dobre praktyki*



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



WKZ w procesie opiniowania GPR

Art. 17 ust. 2 pkt 4 lit. b

- Wójt, burmistrz albo prezydent miasta (...) występuje o zaopiniowanie projektu GPR - w przypadku gdy jest to **uzasadnione specyfiką obszaru rewitalizacji** – do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w zakresie **form ochrony zabytków**.

Art. 18

1. Podmioty, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 4, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują projekt GPR.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyznacza termin przedstawienia opinii, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia doręczenia projektu GPR.
3. Nieprzedstawienie opinii w wyznaczonym terminie uważa się za równoznaczne z pozytywnym zaopiniowaniem projektu GPR.

GPR a kierunki polityki planistycznej

Art. 20 ust. 1

- W przypadku gdy ustalenia GPR są niezgodne ze suikzp, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do GPR.

Art. 20 ust. 2

- Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt zmiany suikzp, uwzględniający ustalenia GPR, niezwłocznie po uchwaleniu tego programu (...).

Art. 20 ust. 3

- Dopuszcza się jednoczesne prowadzenie postępowania w sprawie zmiany suikzp oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

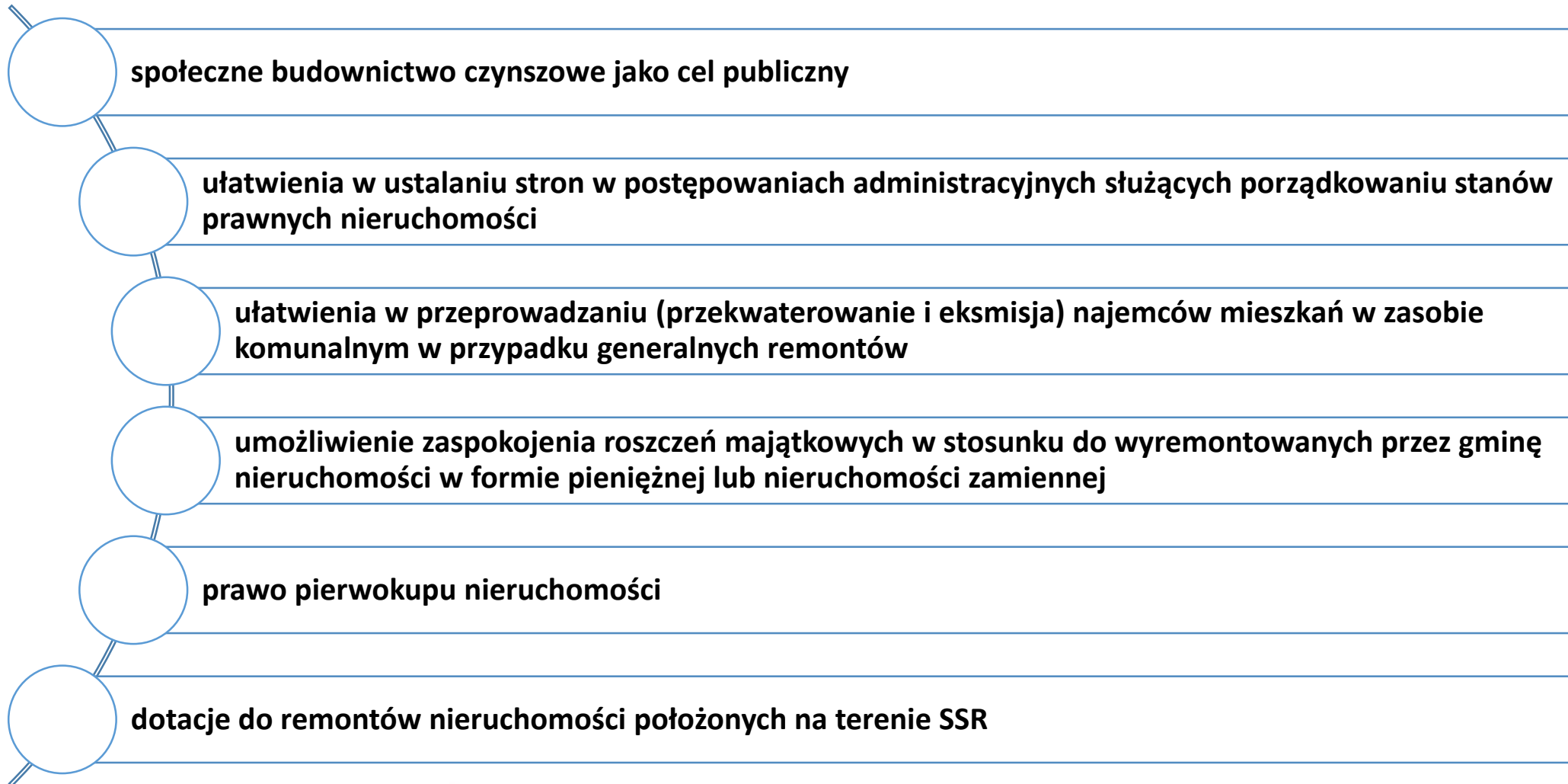
SSR jako narzędzie wdrażania procesu rewitalizacji

Art. 25 u.o.r

- Specjalna Strefa Rewitalizacji to narzędzie ustanowione w celu **usprawnienia procesu odnowy obszaru rewitalizacji**.
- Możliwość utworzenia SSR powinna zostać przewidziana i zagwarantowana w treści GPR.
- SSR uzasadniona potrzebą:
 - **ochrony przestrzeni, na której mają być realizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne,**
 - **ułatwień przy realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.**

Istniejące SSR: Łódź, Płock, Opole Lubelskie, Bytom, Kalisz, Ośno Lubuskie, Polkowice, Włocławek, Świnoujście, Waganiec, Malczyce...**+23 deklaracje** o planowanym utworzeniu SSR w badaniu ankietowym gmin z GPR.

SSR jako narzędzie wdrażania procesu rewitalizacji



SSR jako narzędzie wdrażania procesu rewitalizacji

Art. 35 ust. 1 u.o.r

W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wiecznym **dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50%** nakładów koniecznych na wykonanie:

- ❑ robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- ❑ prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.

jeżeli wnioskowane działania służą realizacji **podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych**.

Art. 35 ust. 2 u.o.r.

W uchwale w sprawie ustanowienia SSR określa się **szczegółowe zasady udzielania dotacji**, w tym:

- ❑ tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji,
- ❑ sposób jej rozliczania i warunki zwrotu, rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji,
- ❑ postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji,
- ❑ sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach.

SSR jako narzędzie wdrażania procesu rewitalizacji

Prawo pierwokupu

- w SSR zastosowano osiem razy (Wałbrzych – 1, Bytom – 1, Świnoujście – 3, Kalisz – 3). Średnia kwota zakupu wyniosła 130 tys. zł.
- z prawa pierwokupu w uchwale delimitacyjnej skorzystano 25 razy.
- najczęściej pierwokup stosowano wobec lokali mieszkalnych, rzadziej lokali użytkowych, nieruchomości budynkowych, nieruchomości niezabudowanych.

Dotacje w SSR

- 11 naborów w 6. gminach (Łódź – 3, Włocławek – 1, Ośno Lubuskie – 1, Kalisz – 2, Płock – 2, Polkowice – 2); udzielono 71 dotacji na łączną kwotę 6 853 484,89 zł

Spółeczne budownictwo czynszowe

- 6 miast pracuje nad przygotowaniem do realizacji projektów mieszkaniowych w ramach SBC. W większości miast trwają prace związane z wprowadzeniem lokalizacji celu publicznego w postaci SBC do planów miejscowych (Łódź, Płock Włocławek pracują nad zmianami w mpzp, Kalisz, Słupsk, Świnoujście przystąpiły do opracowania miejscowego planu rewitalizacji).

Źródło: „Specjalna strefa rewitalizacji w praktyce. Raport z badania narzędzi ustawowych w zakresie rewitalizacji w Polsce”



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Korzyści z GPR

- Aktualna i szczegółowa wiedza dotycząca występowania zjawisk kryzysowych w gminie,
- Poprawa **aktywności społecznej mieszkańców** w efekcie procesu partycypacji towarzyszącego opracowaniu GPR
- Możliwość zastosowania wobec obszaru rewitalizacji specnarzędzi ustawy o rewitalizacji:
 - poprawa efektywności procesu rewitalizacji – **zwiększenie zaangażowania środków prywatnych** w realizację działań rewitalizacyjnych – w efekcie dotacji do remontów budynków prywatnych w SSR,
 - możliwość wprowadzenia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
 - zwiększenie dostępności do gminnego zasobu mieszkaniowego w wyniku użycia prawa pierwokupu,
 - możliwość realizacji kompleksowych remontów wielorodzinnych budynków mieszkalnych – ułatwienia w prowadzeniu przeprowadzek i eksmisji w SSR,
 - ograniczenie problemu pustostanów w wyniku ułatwień w ustalaniu stron w postępowaniach administracyjnych,

Korzyści z GPR

- Możliwość uzyskania **dodatkowych środków z Funduszu Dostępności** na realizację podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które zapewniają dostęp osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z art. 53 ustawy z 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- Możliwość pozyskania **dopłaty do czynszów** w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy o z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. 2018 poz. 1540)
- możliwość zastosowania **podwyższonego wymiaru podatku od nieruchomości** na obszarze rewitalizacji, a także **podwyższenia opłaty adiacenckiej** na terenie SSR.

Dziękuję za uwagę!

Katarzyna Spadło, Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego IRMiR
kspadlo@irmir.pl



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności

