



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Specjalne narzędzia w procesie rewitalizacji – uwarunkowania dziedzictwa kulturowego w ustaleniach SSR i MPR



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Organizatorzy spotkania

Opiekę merytoryczną nad spotkaniami z zakresu rewitalizacji organizowanymi przez Narodowy Instytut Dziedzictwa sprawuje **Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego Instytutu Rozwoju Miast i Regionów**.

Katarzyna Spadło – kierowniczka Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego IRMiR, doradca merytoryczny samorządów w sprawach rewitalizacji, autorka publikacji oraz poradników dotyczących m.in. opracowania i monitorowania GPR, narzędzi ustawy, kierowniczka projektu „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia ustawy o rewitalizacji”.



Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Cz. 1 – Specjalna Strefa Rewitalizacji



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Narzędzia ustawowe – źródła wiedzy



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Specjalna Strefa Rewitalizacji w praktyce Raport z badania narzędzi ustawowych w zakresie rewitalizacji w Polsce, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Warszawa, październik 2019 r.
https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/86068/SSR_w_praktyce.pdf
- Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju Warszawa, kwiecień 2018 r. https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/57062/Metodyka_analzy_SSR.pdf
- NARZĘDZIOWNIK czyli ścieżki realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028, Włocławek 2019,
https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/78351/5_Narzedziownik_Wloclawek.pdf
- Projekt „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia ustawy o rewitalizacji” <https://10latrewitalizacji.irmir.pl>



Narzędzia ustawowe - podział



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

NARZĘDZIA PODSTAWOWE

Uchwała delimitacyjna
(art. 8 - 13 uor)

Wyznaczenie obszarów działania, prawo
pierwokupu i zakaz wydawania decyzji WZ

Uchwała w sprawie przyjęcia
GPR

Dokument strategiczny dla obszaru rewitalizacji
z celami i kierunkami, listą przedsięwzięć,
harmonogramem i strukturą zarządzania

Uchwała w sprawie zasad wyboru i
sposobu działania Komitetu
Rewitalizacji

Ciało doradcze wspierające realizację GPR i
zarządzanie procesem

NARZĘDZIA DODATKOWE

Miejscowy plan rewitalizacji
(art. 37f – 37n upizp)

Szczególna forma planu miejscowego z
narzędziami wsparcia inwestycyjnego

Specjalna strefa rewitalizacji
(art. 25 – 36 uor)

Finansowe, podatkowe, prawne, planistyczne
narzędzia wsparcia realizacji GPR



Narzędzia ustawowe - etapowanie



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Uchwała delimitacyjna



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 max 10 lat od daty wejścia w życie uchwały SSR

Art. 11 ust. 5 uor - prawo pierwokupu dla gminy wszystkich lub wybranych rodzajów/typów) nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji;

Art. 11 ust. 6 uor - ustawa przewiduje dwuletni czas od przyjęcia uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na przyjęcie uchwały o specjalnej strefie rewitalizacji. Ustawodawca uznał ten czas za wystarczający zarówno na opracowanie GPR, jak i ustanowienie SSR.



Narzędzia ustawowe w praktyce



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Plusy i minusy w stosowaniu prawa pierwokupu:

(-)

- konieczność zaakceptowania ceny wynikającej z transakcji rynkowej,
- ograniczone środki budżetowe gmin,
- obciążenia administracyjne związane z obowiązkiem odpowiedzi na wnioski notariuszy,
- wydłużony czas transakcji,

(+)

- uzupełnianie udziału gminy w nieruchomościach wspólnotowych,
- zwiększenie potencjału zasobu nieruchomości komunalnych, w tym gminnego zasobu mieszkaniowego

Czy obiekty zabytkowe są przedmiotem transakcji z udziałem prawa pierwokupu?

Specjalna strefa rewitalizacji - cel



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

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 gminnego programu rewitalizacji.
- SSR uzasadniona potrzebą:
 - **ochrony przestrzeni, na której mają być realizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne,**
 - **ułatwień przy realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.**

Problemy przestrzenne i techniczne wynikające z diagnozy w GPR, dot. przestrzeni i obiektów zabytkowych

Przedsięwzięcia rewitalizacyjne dot. przestrzeni i obiektów zabytkowych

Specjalna strefa rewitalizacji - narzędzia



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Kiedy uruchamiać SSR?

W sytuacji występowania nw. problemów obszaru rewitalizacji:

- nieuregulowane stany prawne nieruchomości, hamujące procesy inwestycyjne,
- występowanie nieruchomości porzuconych (bez właściciela i użytkownika),
- postępująca degradacja obiektów mieszkalnych nienależących do zasobu komunalnego,
- zły stan techniczny obiektów wspólnot mieszkaniowych, w połączeniu z ich niskim potencjałem finansowym,
- konieczność przeprowadzenia kompleksowych remontów gminnego zasobu mieszkaniowego,
- konieczność zwiększenia dostępności gminnego zasobu mieszkaniowego (np. z udziałem instrumentów społecznego budownictwa czynszowego).

*W granicach obowiązywania SSR
możliwe jest wprowadzenie
maksymalnie na 10 lat szczególnych
norm prawnych z zakresu:*

- *planowania przestrzennego,*
- *gospodarowania nieruchomościami,*
- *mieszkalnictwa,*
- *podatków,*
- *prawa cywilnego,*
- *zamówień publicznych.*

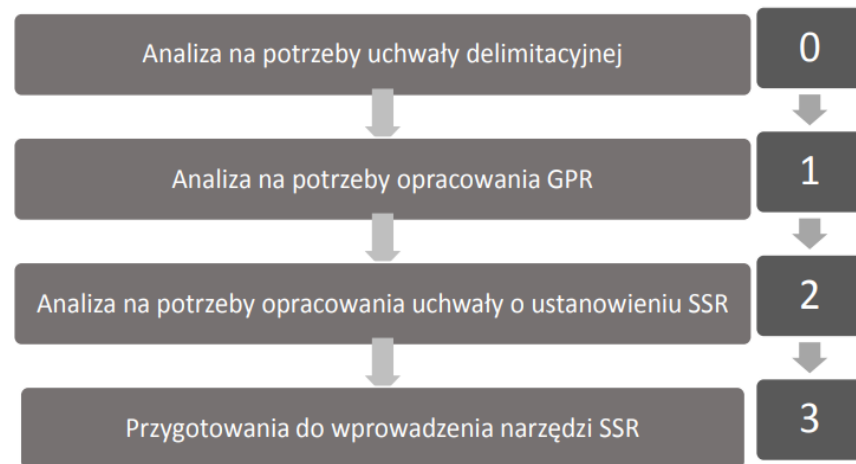


Specjalna strefa rewitalizacji - kroki



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Schemat 1. Kolejne kroki analizy poprzedzającej wniosek o uchwałę o ustanowieniu SSR



Źródło: *Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia, IRMiR/MliR, Warszawa 2018 r.*

0 – sposób wyznaczenia obszaru rewitalizacji determinuje decyzje dotyczące **zasięgu SSR** (jeden zwarty obszar rewitalizacji albo obszar składający się z podobszarów rewitalizacji).

1 - **nie jest możliwe ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, jeśli w gminnym programie rewitalizacji nie przewidziano takiej możliwości.**

2 – konieczność wskazania projektów wymagających wsparcia w ramach SSR, konieczność określenia czasu funkcjonowania Strefy, w sytuacji podziału obszaru na podobszary konieczność wskazania kolejności podejmowania uchwał wg szczególnych potrzeb podobszarów, przygotowanie projektu uchwały.

3 – partycypacja i komunikacja społeczna, zabezpieczenie środków finansowych, zmiany istniejących uchwał.



Specjalna strefa rewitalizacji – podział narzędzi



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

ZESTAWIENIE NARZĘDZI WG FORM PROCEDOWANIA

Narzędzia wymagane do identyfikacji w uchwale o ustanowieniu SSR	Narzędzia obowiązujące z mocy prawa, które nie wymagają dodatkowych czynności	Narzędzia obowiązujące z mocy prawa, wprowadzenie których wymaga zmian w innych dokumentach lub uchwałach
<ul style="list-style-type: none">zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy,szczegółowe zasady udzielania dotacji dla właścicieli nieruchomości położonych w Strefie w związku z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych	<ul style="list-style-type: none">prawo pierwokupu nieruchomości,ułatwienia prowadzenia remontów wspólnot mieszkaniowych w przypadku współwłasności gminy,brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w procedurze wywłaszczeń nieruchomości,możliwość zaspokojenia roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze Strefy objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi służącymi realizacji celu publicznego przez świadczenie pieniężne lub nieruchomości zamienną,preferencje w zamówieniach publicznych dla ofert spółdzielni socjalnych i organizacji pozarządowych, uwzględniających aktywizację zawodową mieszkańców obszaru SSR,ułatwienia w ustalaniu stron i wyjaśnianiu stosunków własnościowych na obszarze rewitalizacji	<ul style="list-style-type: none">społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny,bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości położonych na terenie Strefy w przypadku przeznaczenia ich na cele zgodne z GPR,możliwość podwyższenia opłaty adiacenckiej do 75% wzrostu wartości nieruchomości na terenie SSR,ustalenie zasad przeprowadzek i eksmisji na czas wykonywania robót budowlanych najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na obszarze Strefy



Specjalna strefa rewitalizacji - dotacje



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

• Art. 35 ust. 1 uor

- W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina **może udzielić** ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym **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 uor

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.



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Specjalna strefa rewitalizacji - przykłady



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Uchwała nr XLII/1095/17 RM w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r.

W Łodzi odwołano się do art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (w 2025 roku kwota 5 mln zł). Zatem dotacja może obejmować nakłady konieczne na:

- sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich,
- przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych,
- wykonanie dokumentacji konserwatorskiej,
- opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich,
- wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrz,
- zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku,
- stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku,
- **odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie**, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki,
- odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50 % jej oryginalnej substancji
- **odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych drzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych**,
- modernizację instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności,
- **wykonanie izolacji przeciwwilgociowej**,
- uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomości o własnych formach krajobrazowych,
- działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku, ogrodu,
- zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do rejestru, o których mowa w pkt 7-15,
- **zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej, przeciwpożarowej i odgromowej.**



Sprawny system rewitalizacji - postulaty



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Proponowany zakres merytoryczny nowego katalogu kosztów kwalifikowanych:

1. prace wzmacniające/stabilizujące/remontowe elementów konstrukcji budynku: m.in. fundamentów, ścian konstrukcyjnych lub elementów szkieletu, stropów, więźby dachowej i dachu lub ich fragmentów;
2. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów wraz z osuszeniem fundamentów;
3. termomodernizacja;
4. remont elewacji;
5. remont/konserwacja/ wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
6. remont wnętrza budynku obejmujący w szczególności części wspólne np. remonty klatek schodowych, remonty lokali;
7. remont pokrycia dachu z obróbkami i orynnowaniem
8. remonty/ budowa instalacji: elektrycznej, ppoż, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, teletechnicznej;
9. budowa/ wymiana przyłącza instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, teletechnicznej;
10. wymiana źródła ciepła, z warunkiem zastosowania źródła ciepła o mniejszej emisji CO2 niż istniejące;
11. prace konserwatorskie i restauratorskie, zgodnie z programem prac konserwatorskich uzgodnionym z wkc (art.36 ust.1 uzo) bądź zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi (dot. obiektów w gez);
12. remont podwórka z wyłączeniem budowy miejsc parkingowych. Dopuszcza się zwiększenie powierzchni utwardzonych na podwórku, którego powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym wynosi do 50 % (nie wlicza się powierzchni budynków istniejących). Dopuszcza się dotowanie budowy miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.
13. Zakup materiałów budowlanych i konserwatorskich niezbędnych do wykonania prac i robót, o których mowa w punktach 1-12



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Sprawny system rewitalizacji - postulaty



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Usunięcie art. 35 ust. 3:

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

- konieczność zmiany zapisów art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy o rewitalizacji poprzez rozszerzenie o możliwość dotowania budowy instalacji wskazanych w nowym katalogu kosztów kwalifikowanych.
- Rezygnacja z braku możliwości udzielenia dotacji do obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

- Celem dotacji „konserwatorskich” jest właściwe utrzymanie substancji zabytkowej.
- Celem dotacji w SSR jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym całej zabudowy, w tym zabytków.



Specjalna strefa rewitalizacji - przykłady



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

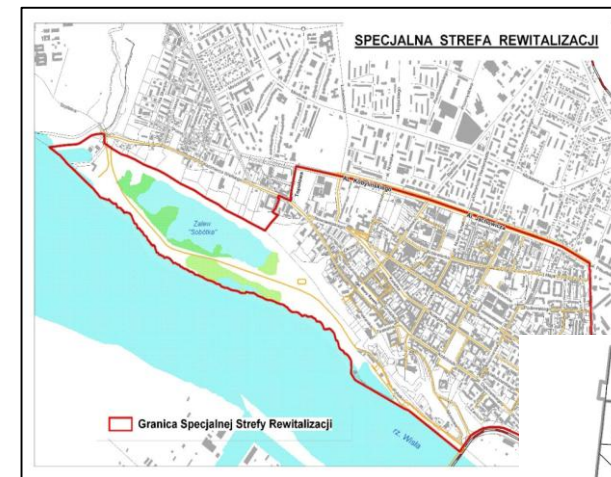
Uchwała nr XXXV/612/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2017 r.

SSR w **Płocku** stanowi uzupełnienie programu dotacji konserwatorskich realizowanego od 2006 r., który pochłonął 7 mln zł i objął remonty 80 zabytków.

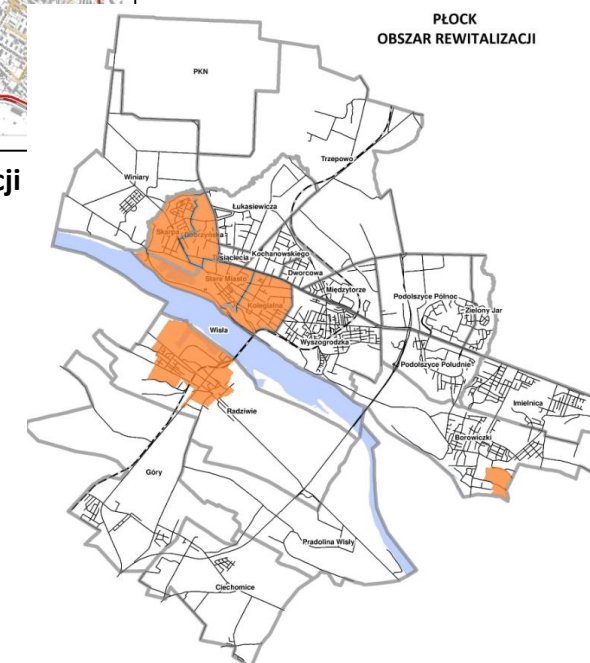
Budżet dotacji w 2025 r. 1 642 000 zł, w tym:

- dotacje na budynki w Specjalnej Strefie Rewitalizacji (52 000 zł),
- dotacje konserwatorskie na remonty zabytków w trybie ustawy o opiece nad zabytkami (1 590 000 zł).
- W latach 2018-2021 przyznano ponad 1,7 mln zł remonty budynków leżących w SSR, przy czym wartość projektów wyniosła ponad 5,3 mln zł.

W przypadku **obiektów zabytkowych** poziom dofinansowania wynosi **50%**, w przypadku obiektów w SSR - **do 37%**.



Specjalna Strefa Rewitalizacji w Płocku



Specjalna strefa rewitalizacji - przykłady



Uchwała nr LIII/719/2018 Rady Miasta Kalisza z dnia 24 maja 2018 r.

Kalisz przeznaczył w Wieloletniej Prognozie Finansowej corocznie 1,0 mln zł na dotacje dla właścicieli nieruchomości na lata 2019-2027 .

§ 1.

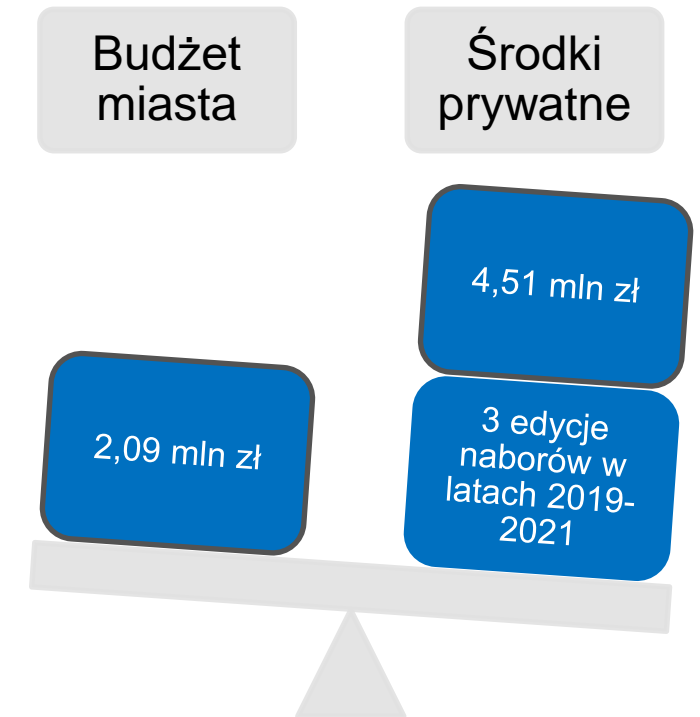
1. W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy, z budżetu Miasta Kalisza może zostać udzielona dotacja na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie, zwanych dalej robotami;
- 2) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków, zwanych dalej pracami
– jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

2. Dotacja może być udzielona właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zwanych dalej Wnioskodawcami.

§ 2.

1. Dotacja z budżetu Miasta Kalisza może być udzielona w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót lub prac.



Specjalna strefa rewitalizacji - przykłady



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Uchwała nr XXIX/176/2020 RM Włocławek z dnia 29 grudnia 2020 r. ze zmianami

We **Włocławku** dotacja może zostać udzielona na wykonanie:

- robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 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 2024 r. poz. 1292),
- jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
- W 2025 roku na te n cel przeznaczono 966 148 zł.



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



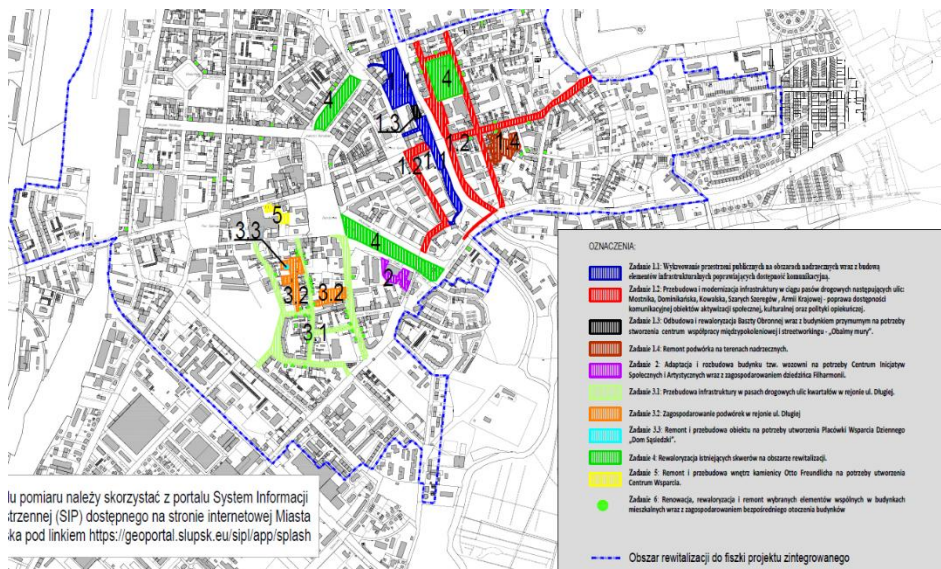
Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Wysokość udzielonej dotacji będzie uzależniona od zakresu przewidzianych prac i może wynosić:

- „Inwestycja z klasą” – 50 % nakładów koniecznych, na prace lub roboty, dotyczące tylko części wspólnych budynku,
- „Remont krok po kroku” – 30% nakładów koniecznych, na prace lub roboty, dotyczące tylko części wspólnych budynku lub lokali usługowych,
- „Witryna +” – 20% nakładów koniecznych, na prace lub roboty, obejmujące opracowanie projektu budowlanego oraz graficznego na wykonanie witryny i reklamy lokalu usługowego,
- „Historia się opłaca” – 50% nakładów koniecznych, na prace konserwatorskie i restauratorskie, wymienione w art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Specjalna strefa rewitalizacji - przykłady

W Słupsku, woj. pomorskie (miasto na prawach powiatu) - obszar rewitalizacji obejmuje tereny Śródmieścia, Podgrodzia oraz miasta lokacyjnego (Starego Miasta), charakteryzujące się dużą koncentracją obiektów zabytkowych.



Do pomiaru należy skorzystać z portalu System Informacji Trzemej (SIP) dostępnego na stronie internetowej Miasta Słupsk pod linkiem <https://geoportal.slupsk.eu/sip/app/splash>

http://bip.um.slupsk.pl/rada_miejska/uchwaly_rady_miejskiej/35343.html

KRYTERIA MERYTORYCZNE		
	Skala /punkcja	Uzyska no
Bezpośrednie sąsiedztwo z inwestycjami realizowanymi w ramach projektu pn. "Łamiemy Bariery, łączymy pokolenia - rewitalizacja obszaru Podgrodzia, Staroego Miasta i Śródmieścia Miasta Słupska" (odległość liczona od obrysu budynku do granicy działki inwestycji projektu ŁBM).	do 50 m	6 pkt
	51-100 m	4 pkt
	101-150 m	2 pkt
	powyżej 150 m	0 pkt
Ochrona konserwatorska (rejestr zabytków lub ewidencja zabytków).	TAK	6 pkt
	NIE	0 pkt
	do 1918	4 pkt
Rok budowy budynku.	1919-1945	2 pkt
	po 1945	1 pkt
Funkcja budynku - mieszkalna, gdzie powierzchnia mieszkaniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni użytkowej.	mieszkalna	5 pkt
	pozostałe	0 pkt
Budynek z dwoma elewacjami frontowymi u styku dwóch dróg publicznych.	TAK	4 pkt
	NIE	0 pkt
Lokalizacja w ciągu sąsiadujących budynków z wyremontowaną/ odnowioną/ zmodernizowaną elewacją frontową (w tym nowo wybudowanych).	sąsiedztwo z dwoma budynkami	2 pkt
	sąsiedztwo z jednym budynkiem	1 pkt
Kompleksowość zgłoszonych prac rozumiana jako remont/ odnowienie/ modernizacja elewacji, dachu, klatki schodowej (oprócz obowiązkowej elewacji frontowej), w tym także jako uzupełnienie prac już wykonanych w okresie ostatnich 8 lat.	TAK	4 pkt
	NIE	0 pkt
Udział własności Miasta Słupska w zgłoszonej nieruchomości.	powyżej 50%	0 pkt
	30-50%	1 pkt
	15-29%	2 pkt
	1-14%	3 pkt
	0%	4 pkt
Udział finansowego wkładu własnego w kosztach kwalifikowalnych robót lub prac.	pow. 90%	5 pkt
	81-90%	4 pkt
	71-80%	3 pkt
	61-70%	2 pkt
	55-60%	1 pkt
	poniżej 55%	0 pkt
Razem na 40 punktów możliwych uzyskano:		



Dofinansowane przez Unię Europejską



Specjalna strefa rewitalizacji - inne instrumenty



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Modyfikacja ogólnych zasad dotyczących możliwości **czasowego przeniesienia lokatora gminnego zasobu mieszkaniowego**:

- zobowiązanie lokatora do opróżnienia lokalu **na czas realizacji robót** budowlanych wynikających z GPR (w ramach przedsięwzięć „głównych”),
- gdy takie przeniesienie jest niezbędne do prowadzenia robót budowlanych, wójt zawiadamia o tym lokatora na piśmie, wskazując mu termin opróżnienia lokalu (**co najmniej 60 dni**) oraz lokal zamienny, spełniający standardy opisane w przepisach chroniących lokatorów.

Eksmisja – orzekana w procedurze administracyjnej (nie sądowej), gdy lokator nie opuści w terminie lokalu mieszkalnego, wówczas wójt, burmistrz, prezydent występuje do wojewody z wnioskiem o wydanie (w trybie postępowania administracyjnego) nakazu opróżnienia lokalu; wojewoda wydaje tę decyzję w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku nadając jej, na wniosek wójta, rygor natychmiastowej wykonalności w przypadku udowodnienia, że rygoru takiego wymaga interes gospodarczy gminy.

Koszty przeprowadzek lokatorów musi ponieść gmina wraz z zabezpieczeniem środków na ten cel w budżecie gminy.



Specjalna strefa rewitalizacji - przeprowadzka



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Po **zakończeniu realizacji robót budowlanych** lokator (w tym również eksmitowany) **jest uprawniony do powrotu** do zajmowanego pierwotnie lokalu w ramach trwającego stosunku najmu (nie wymaga podpisania kolejnej umowy).

W określonych w uor przypadkach prawo **to nie będzie mu przysługiwało, gdy:**

- z uwagi na przebudowę albo zmianę sposobu użytkowania lokal nie nadaje się do dalszego zamieszkania,
- zgody na to nie wyrazi sam lokator – wójt, burmistrz, prezydent zaproponuje lokatorowi podpisanie nowej umowy najmu dotyczącej lokalu, którego standard nie będzie gorszy niż zajmowany pierwotnie.

Możliwość pozyskania dopłaty do czynszów w przypadku inwestycji remontowych w SSR z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. 2024 poz. 506).



Specjalna strefa rewitalizacji - inne narzędzia



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Na terenie SSR możliwe jest, w przypadku postępowań administracyjnych związanych z realizacją podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, **ustalenie kręgu stron zgodnie z danymi zawartymi w księgach wieczystych albo ewidencji gruntów i budynków**. Zastosowanie w takiej sytuacji szczególnych przepisów pozwala na przyjęcie założenia, że dane zawarte w dokumentach dot. nieruchomości wskazują na rzeczywisty stan prawny. W przypadku braku danych właściciela zawiadomienie dokonuje się poprzez publiczne obwieszczenie.
- Nowy cel publiczny – społeczne budownictwo czynszowe, ujęty w mpzp oraz w treści GPR, umożliwiający przeprowadzenie procesu wywłaszczenia nieruchomości prywatnej:
 - inwestycja musi być wynikiem przedsięwzięcia znajdującego się w GPR na liście podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych,
 - inwestycja musi znajdować się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
 - inwestycja musi być zaplanowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - inwestycja musi służyć rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.
- Brak obowiązku złożenia odszkodowania do depozytu sądowego w procesie wywłaszczeń. Gmina zobowiązana jest do wypłaty odszkodowania w terminie trzech miesięcy dopiero wtedy, gdy ujawni się osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania.

Sprawny system rewitalizacji – postulaty



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- wymóg przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie ustanowienia Strefy:
„Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi.”
- konieczność potwierdzenia zgodności decyzji o powołaniu Strefy z konkretnymi regulacjami dotyczącymi przygotowania GPR
- „Do wniosku dołącza się opinię Komitetu Rewitalizacji.”
- możliwość wydłużenia okresu funkcjonowania SSR, jeśli wynika to z oceny aktualności i stopnia realizacji GPR



Cz. 2 – Miejscowy plan rewitalizacji



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Miejscowy plan rewitalizacji – podstawa prawna



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Specjalne narzędzie ze sfery planowania przestrzennego, służące kreowaniu pożądanej przestrzeni miejskiej, które ma usprawnić proces rewitalizacji.
- Miejscowy plan rewitalizacji jest specjalną formą mpzp, którego rozstrzygnięcia mają wzmocnić działania rewitalizacyjne.
- MPR składa się z kilku komponentów: miejscowego planu rewitalizacji, wizualizacji i ewentualnie umowy urbanistycznej.

Art. 37 f ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w ustawie o rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji, **jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji.**

Art. 37 f. ust 3 ww. ustawy

- Jeśli na obszarze rewitalizacji obowiązuje mpzp i przyjęto gminny program rewitalizacji (GPR) – mpzp może być zmieniony w miejscowy plan rewitalizacji.
- Dla jednej nieruchomości może obowiązywać tylko jedna forma planu, tzn. może to być mpzp lub MPR.
- **Tryb formalno-prawny sporządzenia MPR pozostaje zbliżony do MPZP, nowym elementem jest opiniowanie projektu z Komitetem Rewitalizacji (art. 37 j upizp).**



Miejscowy plan rewitalizacji vs mpzp



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Chęć zastosowania MPR należy zadeklarować w GPR, a także wskazać granice, którymi zostanie on objęty. W przeciwieństwie bowiem do SSR plan można ustanowić na wybranym fragmencie obszaru rewitalizacji – na którym zastosowanie tego rozwiązania jest uzasadnione.
- Do sporządzenia MPR można przystąpić dopiero po uchwaleniu GPR. Wybór MPR jest **fakultatywny**. Warunkiem realizacji MPR jest **posiadanie GPR i zabezpieczenie w programie zapisów dotyczących miejscowego planu rewitalizacji** (w GPR należy wskazać granice obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu).
- Trzeba się liczyć z tym, że jego przygotowanie i uchwalenie będzie wymagało więcej czasu niż mpzp, nawet do 24 miesięcy.
- MPR posiada wszystkie **cechy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (art. 15 upizp). Dodatkowo, może posiadać szczegółowe zapisy dotyczące kompozycji i charakteru nowej zabudowy, terenów publicznych, ograniczeń działalności handlowej i usługowej, zakresu niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali. Wymaga opinii Komitetu Rewitalizacji.



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Miejscowy plan rewitalizacji vs mpzp



Narodowy
Instytut

	MPR – art. 37 uopizp	MPZP – art. 15 uopizp
szczegółowość rozwiązań przestrzennych	większa skala 1:100-1:1000 umożliwiająca uwzględnienie szczegółów	opcjonalna, skala 1:500 (średmieścia)-1:1000
formy prezentacji planu	rozbudowane: wizualizacje koncepcji, makiety	podstawowe: rysunek i tekst
scalenia i podział nieruchomości	możliwe na bazie ustaleń GPR	dla obszarów wskazanych w studium
organizacja ruchu	Możliwe określenie zasad organizacji i kształtowania ulic	niemożliwe w mpzp w gestii zarządzającego drogami publicznymi



Miejscowy plan rewitalizacji vs mpzp



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- szerszy zakres możliwych ustaleń, w tym:
 - zasady kompozycji i harmonizowania planowanej zabudowy z istniejącą,
 - charakterystyczne cechy elewacji budynków - m.in. kolorystyka, detale, stolarka okienna i drzwiowa,
 - szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznych i jej wyposażenia, w tym zieleni, koncepcji organizacji ruchu, powiązań funkcjonalnych z otoczeniem;
 - zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej,
 - maksymalną powierzchnię obiektów handlowych, ich liczbę oraz lokalizację,
 - zakres niezbędnej infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali budowane w ramach umowy urbanistycznej, które może zostać uruchomiona, o ile przewidują to ustalenia MPR.
- trójwymiarowa wizualizacja na bazie koncepcji urbanistycznej, ukazującej szczegóły zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznych.



Miejscowy plan rewitalizacji - zasady



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Jeśli przedsięwzięcia zaplanowane w GPR **nie wymagają wykorzystania specjalnych narzędzi**, które daje MPR – nie ma obowiązku (ani zasadności) dla korzystania z tego narzędzia.
- MPR jest sporządzany w granicach obszaru rewitalizacji. **Nie ma obowiązku sporządzania MPR dla całości obszaru** – plan może dotyczyć poszczególnych nieruchomości – jak MPZP.
- Wybór MPR jest rekomendowany:
 - jeśli przedsięwzięcia zaplanowane w GPR mogą wymagać dodatkowych narzędzi: np. **nowej organizacji ruchu (uspokojenie ruchu i nowe projekty ulic)**,
 - jeśli względy konserwatorskie i urbanistyczne dyktują chęć określenia **szczegółowych wytycznych projektowych**,
 - jeśli istnieje **konieczność ograniczenia formy prowadzenia działalności handlowej i usługowej** (np. ograniczenie wprowadzania sklepów dyskontowych, monopolowych...),
- Jeśli chcemy skorzystać z „**umowy urbanistycznej**”.



Miejscowy plan rewitalizacji – podstawa prawna



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji

- 1) Plan w części tekstowej obejmuje regulacje dotyczące m.in:
 - a) minimalnych i maksymalnych odległości oraz różnic w wysokości pomiędzy sąsiednimi budynkami,
 - b) zasad kształtowania formy budynków,
 - c) zasad stosowania **zewnętrznych materiałów wykończeniowych, charakterystycznych dla obszaru objętego planem,**
 - d) zasad **stosowania i eksponowania zewnętrznych elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, w tym regionalnych;**
- 2) charakterystycznych **cech elewacji budynków – regulacje dotyczące kolorystyki elewacji, cech stolarki okiennej i drzwiowej, zasad docieplania elewacji, dopuszczalnych lub zakazanych przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji;**



Miejscowy plan rewitalizacji w Kaliszu



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- **Miejscowy plan rewitalizacji Jabłkowskiego-Podógrze w Kaliszu**
- Podstawa do realizacji przedsięwzięć SBC.
- Podstawa do realizacji przedsięwzięć w przestrzeni publicznej.
- Podstawa do profilowania działalności gospodarczej.
- Podstawa do zagęszczenia zabudowy w granicach SSR



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Dziedzictwo a specjalne narzędzia



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

- Wsparcie poprawy stanu technicznego obiektów ujętych w GEZ, nie będących zabytkami rejestrowymi, w ramach rozwiązań programów dotacji do remontów w SSR,
- Ułatwienia związane z przeprowadzkami najemców umożliwiają sprawne przeprowadzanie kompleksowych prac modernizacyjnych zabytkowych budynków mieszkaniowych,
- Ułatwienia w ustalaniu kręgu stron w postępowaniach umożliwiają sprawniejsze przygotowywanie dokumentacji przedinwestycyjnej dla nieruchomości zabytkowych,
- Zwiększony nadzór gmin nad ładem przestrzennym i ochroną zabytków na obszarach rewitalizacji, w szczególności na terenie historycznych centrów miast, z udziałem ustaleń MPR:
 - zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i jej harmonizowania z zabudową istniejącą,
 - zasad kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem charakterystycznych cech zabudowy,
 - ustaleń dotyczących charakterystycznych cech elewacji budynków.





Narodowy
Instytut
Dziedzictwa

Dziękujemy za spotkanie!

Prosimy o wypełnienie ankiety ewaluacyjnej:

<https://www.surveio.com/survey/d/M6P9A2R2Q9U7A7A8I>

Szkolenie online zrealizowane w ramach Projektu "Centra Kompetencji ds. Rewitalizacji w Narodowym Instytucie Dziedzictwa", współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Pomoc Techniczna dla Funduszy Europejskich na lata 2021-2027.



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Narodowy
Instytut
Dziedzictwa