

There are no translations available.



uwzględniające nadesłane wypowiedzi członków TUP oraz Członków KPZK PAN- 11.12.2014

## UWAGI OGÓLNE

1. Idea Ustawy zarysowana w Założeniach [dalej: Ustawa] jest koncepcyjnie poprawna i – w miarę - adekwatna do istniejącego systemu gospodarki przestrzennej i planowania przestrzennego. Projektowany w Założeniach zakres regulacji dot. m. in. ograniczenia ułomności wynikających przede wszystkim z istniejących słabości planowania przestrzennego i prawa budowlanego oraz systemowych ułomności gospodarki przestrzennej w kontekście potrzeb skutecznej realizacji programów rewitalizacji. Dlatego też niniejsze uwagi odnoszą się głównie do oceny postulowanych rozwiązań związanych z instrumentami planowania przestrzennego tj. studium gminy i planów miejscowych jako narzędzi stymulowania i realizacji procesów rewitalizacji. Siłą sprawczą proponowanej regulacji leży we wprowadzeniu możliwości zastosowania specyficznego dla problemu rewitalizacji pakietu rozwiązań prawnych i finansowych. Chodzi jednak o to, aby istniejąca formuła fakultatywnego planowania miejscowego oraz możliwość stosowania decyzji o WZ nie stały się barierami spowalniającymi lub wypaczającymi procesy rewitalizacji, a jednocześnie, aby długotrwałe procedury planistyczne (studium i mpzp) nie spowodowały zdominowania realizacji rewitalizacji pozaplanistycznymi instrumentami jako (nowymi?) podstawami do wydawania pozwoleń budowlanych.

2. Istnieje obawa, że Ustawa opracowana na podstawie projektu Założeń nie rozwiąże właściwie kwestii tzw. samopodtrzymywalności procesów ożywienia w obszarach kryzysowych, o ile nie zostaną szybko wprowadzone szersze zmiany systemowe w planowaniu przestrzennym i towarzyszących mu systemowych regulacjach, w tym przede wszystkim dotyczących gospodarki nieruchomościami, podatków od nieruchomości i finansowania infrastruktury. Bez takich całościowych zmian, zorientowanych na ograniczenie procesów niekontrolowanej i rozproszonej urbanizacji, procesy rewitalizacji nie będą efektywne.

3. Ustawa o rewitalizacji ma - w przeciwieństwie do wielu innych inicjatyw legislacyjnych - dużą „siłę przebicia” wobec możliwości skorzystania ze znaczących środków Unii Europejskiej.

Może to być korzystne, ale może być też zagrożeniem, polegającym na stosowaniu przepisów wprowadzonych pośpiesznie np. w formie „spec-ustawy”. Dlatego należałoby konsekwentnie trzymać się założenia, że Ustawa ma „likwidować słabości otoczenia prawnego i społeczno-gospodarczego rewitalizacji”, wśród których nota bene nie wymienia się planowania przestrzennego (pomimo że jest ono jedną z istotniejszych „słabości” otoczenia rewitalizacji).

4. Wyrażamy obawy, iż nie dysponując oficjalną kierunkową doktryną - docelowego zintegrowanego systemu planowania oraz braku społecznego zrozumienia i akceptacji co do przyszłego kształtu tego systemu - wiele z proponowanych rozwiązań w dalszym procesie legislacyjnym może zostać wypaczonych. Istnieje przy tym realna groźba, że zostaną także utrwalone niekorzystne cechy i ułomności regulacyjnego systemu planowania przestrzennego i towarzyszących mu instrumentów ze sfery prawa materialnego.

5. Przy rozważaniach o ustawowej regulacji rewitalizacji warto kierować się prostymi zasadami: - lepsze są rozwiązania prostsze niż skomplikowane; - lepsze jest wykorzystanie istniejących narzędzi i „ram formalnych” (z nich ew. modyfikacja), niż wprowadzanie całkiem nowych, zwłaszcza w pierwszej fazie zmian legislacyjnych dotyczących rewitalizacji (oczywiście uwzględniając to, że „w przyszłości będzie można uzupełniać [je] nowymi instrumentami, udogodnieniami i rozwiązaniami”). Wobec powyższego kluczowym zagadnieniem wydają się być takie – możliwe szybkie i proste – zmiany ustawy o PiZP (oraz rozporządzeń do niej, w tym ew. uzupełnienie jej dodatkowym rozporządzeniem), które pozwolą na wykorzystanie jej dwóch głównych narzędzi do prowadzenia / usprawnienia procesów rewitalizacji. Optymalnym do wprowadzenia zmian tych przepisów byłoby równoległe (lub tylko nieznacznie opóźnione) wprowadzenie nowych rozwiązań / narzędzi – właśnie w planowanej Ustawie (równoległe do wprowadzenia spójnych z nimi korekt ustawy o PiZP; alternatywną legislacyjną byłoby zasadnicze przyspieszenie prac legislacyjnych nad Ustawą i wprowadzenie odpowiednich zmian do ustawy o PiZP za jej pośrednictwem). Decyzja w tej kwestii jest decyzją o priorytetach legislacyjnych MliR, jednak (ale też pilniejszą, ze względu na potrzeby innych pilnych zmian w jej treści...) jest zmiana ustawy o PiZP (uwzględniająca założenia Ustawy o rewitalizacji).

6. Kluczową kwestią wymagającą jednoznacznego wyjaśnienia jest określenie przedmiotu rewitalizacji, a więc odpowiedź na zasadnicze pytanie, czy zdegradowane (ale zazwyczaj nie zamieszkane!) obszary przemysłowe, pokolejowe i przemysłowe powinny być traktowane w Ustawie w identyczny sposób jak inne obszary zdegradowane wyliczone w I. rozdziale Założeń. Wydaje się, że przynajmniej z punktu widzenia wdrażania takiego procesu przy pomocy instrumentów planistycznych warto by rozważyć czy tzw. wyspecjalizowane instrumenty interwencji w specjalnych strefach rewitalizacji np. korzystanie z ustanowienia zasad gospodarowania gruntami związanymi z realizacją celu publicznego byłoby identyczne w strefach przemysłowych, portowych, pokolejowych, powojkowych, jak w zdegradowanych obszarach mieszkaniowych (i śródmiejskich), czy też są to sprawy wtórne (bowiem dobór instrumentów wyspecjalizowanych odnoszących się do rewitalizacji wynika z uregulowań w innych ustawach zorientowanych funkcjonalnie, tj. adresowanych podmiotowo i problemowo nie przestrzennie). Wyznaczenie adresu przestrzennego „wsparcia” lub zastosowania regulacji prawnej to decyzja gminy przez ustanowienie specjalnej strefy rewitalizacji SSR. Ta druga formuła jak się wydaje jest zawarta implícite w Założeniach, ale nie na tyle wyraźnie zarysowana, że budzić może wiele wątpliwości

7. Jeśli chcemy zgodnie z intencją Założeń zachować w obszarach rewitalizowanych

zgodność planów miejscowych (ew. MPR) i studium (i oczywiście z GPR), to z uwagi na priorytet związany z koniecznością sprawnego wykorzystania środków z UE w określonym czasie doprowadzenie do tej zgodności musi być uwarunkowane harmonogramem zawartym w GPR. Ten kierunek myślenia jest zawarty w Założeniach, należy podkreślić jego wagę ponieważ ma strategiczne znaczenie dla praktyki rewitalizacyjnej.

### **Uwagi ogólne dotyczące aspektu planowania przestrzennego w procesach rewitalizacji**

8. Zgodnie z systemowymi zasadami prowadzenia polityki rozwoju, uchwała ustanawiająca SSR powinna być narzędziem realizacji polityki rozwoju gminy. Ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju nie nakłada na gminy obowiązku posiadania strategii, co jest niekonsekwencją systemową. Dlatego chyba Założenia proponują, żeby działania rewitalizacyjne były prowadzone na podstawie GPR, który ma stanowić „kompleksową strategię przeprowadzenia ... rewitalizacji”. Zgodnie z zasadami prowadzenia polityki rozwoju, programy są narzędziami realizacji strategii. Założenia jednak zakładają, że GPR będzie zawierał zarówno elementy typowe dla strategii, jak i dla programów wykonawczych (operacyjnych). Rodzi to pytanie o systemowy charakter GPR. GPR powinien w szczególności rozróżniać te działania rewitalizacyjne opisane „strategicznie” w uchwale o SSR, na takie – które wymagają koordynacji / podstawy prawnej w postaci „przestrzennego” prawa miejscowego o charakterze zbliżonym do mpzp i inne – „miękkie”, prowadzone bezpośrednio na podstawie GPR (jednak w związku/równoległe do działań o charakterze realizacyjnym/inwestycyjnym/budowlanym itp. wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę wydawanych w skoordynowany sposób na podstawie owego „przestrzennego” prawa miejscowego ).

9. Jeśli wprowadzimy w drodze Ustawy o rewitalizacji MPR, zastępujący obecny mpzp w obszarach określonych do rewitalizacji (tak w treści GPR jak - odpowiednio – w studium gminnym), to trzeba tak zdefiniować jego zakres, aby nie stał się instrumentem hamującym. Wręcz trzeba poszukiwać wtedy takiej jego formuły, która obok wiążących regulacji planistycznych określi pole do negocjacji uwarunkowań realizacji interesu wspólnotowego (szersze niż składanie wniosków i wnoszenie uwag do projektu mpzp) przy wsparciu procesów budowlanych ze środków publicznych. GPR powinien ściśle określać granice obszarów rewitalizowanych (w obszarze SSR) wymagających niezbędnego ustalenia takiego prawa miejscowego, a jego przyjęcie uchwałą rady gminy wywoływało by „obowiązek planistyczny” (a tym samym zakaz wydawania decyzji o wzięt, przez analogię do uchwały o ustanowieniu parku kulturowego) , przy czym w zmienionych/uzupełnionych przepisach ustawy o PiZP w jakimś zakresie (oczywiście odpowiednio do wymagań „budowlanej” realizacji rewitalizacji) odróżniono by jego procedurę, zawartość, szczegółowość i ew. załączniki od „standardowego” mpzp.

10. Rewitalizacja powinna być więc ujęta zarówno w dokumencie wyrażającym politykę rozwoju – SSR, ale także w dokumencie określającym jej aspekty przestrzenne czyli w studium gminy, jak i w stosownych programach wykonawczych. Jedynym dokumentem obligatoryjnym gminy określającym jej politykę jest dzisiaj studium gminy, które powinno uwzględniać strategię rozwoju gminy, o ile gmina takową posiada. Powstaje więc pytanie, czy studium gminy może być wystarczającym dokumentem określającym tak specyficzny jej element jakim jest rewitalizacja wybranych obszarów zdegradowanych czy problemowych, czy też aby procesy rewitalizacyjne odpowiednio „uprzestrzennić” i osadzić w kontekście uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego całej gminy, obligatoryjne byłoby uprzednie przyjęcie

specyficznej strategii lokalnej tj. uchwały o SSR. To drugie rozwiązanie wydaje się być właściwsze, gdyż przy pomocy ograniczonych zmian w ustawie o PiZP (w celu usprawnienia procesów rewitalizacji) nie byłoby możliwe przekształcenie studium z dokumentu lokalnej polityki przestrzennej w dokument lokalnej zintegrowanej polityki rozwoju (przestrzennego). Zresztą w tym kierunku idą projektodawcy, pisząc o relacjach GPR ze studium gminy. GPR powinien być takim dokumentem gminy, na podstawie którego gmina pozyskiwałaby środki na zadania rewitalizacyjne i podejmowała odpowiednie działania o charakterze interwencyjnym. Program taki powinien być jednak aktem tzw. kierownictwa wewnętrznego, a nie prawem miejscowym. Natomiast obligatoryjnym prawem miejscowym powinien być – jak wspomniano – MPR, będący tylko specyficzną „mutacją” mpzp stosowaną (zamiennie z mpzp?) w obszarach rewitalizowanych.

11. Zakres zapisów studium gminnego uregulowany przepisami Ustawy o PiZP oraz odnośnego rozporządzenia i graficznej (nakazującymi określić granice obszarów m.in. wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji) – nie spełniają dostatecznie oczekiwań i wymogów wynikających z potrzeb rewitalizacji. Przede wszystkim nie zawierają wymogu określania lokalnych zasad czy standardów zagospodarowania tych obszarów. Po wprowadzeniu zmian obowiązujących od 25 września br. możliwe jest wśród obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym wskazać obszary rewitalizacji, jako takie które posiadają specyficzne uwarunkowania i wymagają odmiennych rozwiązań w zakresie zagospodarowania. Jednak tylko kryteria zagospodarowania nie mogą być podstawą do ich wyznaczenia i określania kompleksowych kierunków działań. Tak więc przy oczywistej potrzebie włączenia studium w zestaw narzędzi kształtujących program i proces rewitalizacji, konieczne jest odpowiednie uzupełnienie / skorygowanie przepisów ustawy o PiZP i rozporządzenia o zawartości projektu Studium. Wzajemnie spójne i uzupełniające się co do treści oraz formy dokumenty kierunkowe tj. strategia rozwoju gminy, w szczególności dot. SSR oraz studium gminne winny stanowić podstawę merytoryczną prawidłowej oceny sytuacji w zakresie obszarów degradacji, ich charakterystyki i kierunków podejmowanych działań dotyczących rewitalizacji wybranych rejonów.

12. Strategiczną decyzją procesu rewitalizacji jest więc wyznaczenie specjalnej strefy rewitalizacji, w której można zastosować przypisane jej ustawą (systemowe) instrumenty prawne i skorzystać z określonych instrumentów finansowych. Istnieje oczywista zagrożenie, iż samorządy lokalne będą wyznaczyć SSR ponad możliwości finansowe niezbędne dla zapewnienie kompleksowego przebiegu procesu. Może to doprowadzić do wtórnej zapaści obszaru kryzysowego zamiast wywołania trwałego efektu rozwoju - we wpieranym obszarze jak i całym mieście. Stąd słuszne jest ustalanie maksymalnego progu wielkości, do jakiego beneficjant (gmina i użytkownicy obszaru rewitalizowanego) mogą uzyskać zewnętrzną pomoc. Zasięg tego obszaru winien uwzględniać okres realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Nie mniej jednak z punktu widzenia praw ekonomiki miasta - zbyt mały obszar także zagraża wydaniem środków bez uzyskania efektów mnożnikowych i dyfuzyjnych w otoczeniu strefy rewitalizacji.

13. Także z planistycznego punktu widzenia sprawą kluczową jest wyznaczenie obszarów przewidzianych do rewitalizacji. Nie ma przeszkód, żeby były one określane poprzez zmianę / aktualizację zapisów studium gminy (w spójności z GPR i SSR), co oczywiście oznacza wykorzystanie do takiego „określenia” profesjonalnych metod analiz „uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”, ale także pewne uspołecznienie procedury podejmowania decyzji zapisywanych w studium, potwierdzanych uchwałą rady gminy. To czy taka procedura

określania obszarów wymagających rewitalizacji byłaby dostatecznie sprawna i „zadawalająca” wymaga dyskusji i ew. usprawnienia, poprzez odpowiednie zmiany w ustawie o PiZP i być może odpowiedniego rozporządzenia, a może tylko poradnika.

14. Działania rewitalizacyjne wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę powinny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (także ze względu na konieczność partycypacji społecznej w procesie stanowienia podstawy prawnej dla takich decyzji). W związku z tym należy wyjaśnić wszelkie wątpliwości co do dostatecznej przydatności tradycyjnego mpzp jako istotnego narzędzia realizacji rewitalizacji oraz ew. konieczności wprowadzenia MPR jako tzw. kwalifikowanego planu miejscowego, do stosowania wyłącznie w obszarach objętych SSR i ew. sporządzanym obligatoryjnie na podstawie „uściślonych” (na podstawie GPR) zapisów w studium gminy. Jednak jest to niedookreślone pod względem prawno-systemowym. I tak: - MPR ma być substytutem „tradycyjnego” mpzp, a jednocześnie ma być sporządzany na podstawie (być może nieco) innej procedury i (być może z nieco) innym zakresem ustaleń: - MPR ma wywoływać inne skutki finansowo-prawne (dot. ograniczeń stosowania przepisów art. 36 ustawy o PiZP) – co wydaje się być propozycją „niekonstytucyjną”, także w świetle sprawy wniesionej ostatnio do TK; procesy inwestycyjne / budowlane w obszarze rewitalizacji mogły by być prowadzone na podstawie MPR albo planu „tradycyjnego” – akurat to nie wydaje się być błędnym założeniem, gdyż mpzp w wielu przypadkach sprawdza się jako narzędzie rewitalizacji (jednak MPR miałby być narzędziem sprawniejszym). Z systemowego punktu widzenia należałoby spojrzeć na omawiane wyżej zagadnienie przez pryzmat: - projektowania architektoniczno-urbanistycznego obszarów rewitalizowanych; - stanowienia przepisów będących podstawą materialno-prawną decyzji budowlanych.

15. GPR powinien zawierać koncepcję funkcjonalno-przestrzenną dla obszaru rewitalizowanego, który miałby być objęty MPR, co zakładają Założenia (str. 12). Jest uzasadnione, żeby takie koncepcje powstawały w trybie konkursów, warsztatów, czy innych form kreacji i ekspresji. Oczywiście takie projektowanie powinno być splecione z tworzeniem rzeczowo-finansowej – tj. podstawowej części GPR (uściślonej w uchwale o SSR) oraz zarysowane zapisami studium. Tak „uprzestrzenniony” GPR powinien być zopercjonalizowany poprzez ustalenie jego przestrzennych aspektów na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów ustawy o PiZP (ew. nieco zmodyfikowanych, zarówno w odniesieniu do studium jak i do mpzp). Odpowiedź na pytanie, czy dla MPR należy zmodyfikować przepisy dotyczące procedury planistycznej, i czy MPR mogłyby zbyć różnicowany pod względem zakresu ustaleń (oraz ew. załączników do niego) od mpzp ma być wypracowana na podstawie organizowanego specjalnie w tym celu seminarium (patrz dalej). Z treści ustawy o PiZP oraz rozporządzenia o zawartości projektu mpzp wynika, że plan miejscowy nie ma charakteru programującego działania lecz ma wyraźnie charakter regulacyjny. Program działań znajduje się poza przedmiotem i problematyką planu. W obowiązkowej problematyce planu miejscowego nie wskazano żadnych zadań dotyczących w jakikolwiek sposób do zagadnień rewitalizacji. W pewien sposób można to odczytać w problematyce fakultatywnej mpzp odnoszącej się do sytuacji w zależności od potrzeb tj. wskazania: - granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej; - granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji. W tym zakresie problematyka planu miejscowego ogranicza się jedynie do wskazania granic oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów jednak bez obowiązku sprecyzowania działań prowadzonych dla ww. celów oraz zasad zagospodarowania tych obszarów. Tak więc prowadzenie procesu rewitalizacji mpzp, w obecnej ich postaci wydają

się nie być w pełni wystarczające ani dostatecznie odpowiednie. *Nota bene: szczegółowa dyskusja na temat celowości i zakresu ew. zmian „typowego” mpzp, aby dobrze pełnił zadania zarysowane w Założeniach dla MPR ma się odbyć podczas seminarium przygotowywanego przez TUP, zaplanowanego wstępnie na 18 lutego 2015 r.*

GPR opracowywany dla wszystkich obszarów rewitalizacji w gminie pod kierunkiem organu wykonawczego gminy, z udziałem partycypacyjnym interesariuszy, przyjmowany byłby raczej przez organ wykonawczy gminy, przy czym dla wyróżnionych obszarów i zakresu tematycznego celowe byłoby określenie uchwałą rady gminy (o SSR) granic rejonów rewitalizacji, dla których obligatoryjne byłoby sporządzenie aktu prawa miejscowego - MPR – podstawy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. GPR określałby także: - zakres tematyczny MPR obejmującego/cych cały/e rejon/y rewitalizacji w sytuacji braku na jego/ich terenach mpzp; - zakres tematyczny MPR planu rewitalizacji w sferze realizacyjnej oraz zakres niezbędnych zmian mpzp obowiązujących/ego w rejonach wskazanych do rewitalizacji.

## **UWAGI I PROPOZYCJE SZCZEGÓŁOWE**

Wydaje się, iż konieczne jest zdefiniowanie roli operatora GPR (faza realizacji) i tu zasadne jest, aby był to samorząd, z upoważnieniem do delegowania zadania do powołanej struktury lub zlecenia zewnętrznego. Wymaga rozważenia określenie maksymalnego kosztu tych działań, np. jako procentu od wartości (jak w praktyce w projektach developerskich).

Założenia wprowadzają nowe nazewnictwo dla funkcjonujących od kilku lat lokalnych programów rewitalizacji. Wobec tego należy jasno określić, czy w przedmiotowych dokumentach( które nierzadko są przygotowane bardzo dobrze), zachodzą inne zmiany poza nazwą? (a także czy wprowadzona zmiana posiada uzasadnienie merytoryczne). Pomimo, iż fundusze europejskie stanowią zaledwie jedno z potencjalnych źródeł finansowania wieloletnich programów rewitalizacji, należy mieć na uwadze, iż w projekcie „Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych” oraz projekcie „Narodowego programu rewitalizacji” opracowanych przez MIR jak też w projekcie „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego” nadal funkcjonuje nazwa lokalne programy rewitalizacji. Funkcjonuje ona także w świadomości władz gminnych (tzw. potencjalnych beneficjentów). Swobodne, nieoparte ważnymi względami wprowadzanie zmian w nazwach tych dokumentów może spowodować chaos informacyjny.

***Propozycje uwzględniania w „szerokiej” regulacji dot. rewitalizacji także przepisów innych ustaw niż Ustawa o PiZP dot. aspektów ekonomicznych i społecznych rewitalizacji.***

Należy rozważyć możliwość „zamrożenia cen nieruchomości” w granicach MPR od daty ustalenia jego granic do czasu zakończenia rewitalizacji i rozliczania ew. opłaty adiacenckiej i podatków z nieruchomości po odmrożeniu cen.

Potrzebna jest nie tylko regulacja o zamówieniach publicznych dająca priorytet do wykonywania prac remontowo-budowlanych i innych związanych z rewitalizacją podmiotom „związanym” z obszarem rewitalizowanym i zatrudniającym mieszkańców obszaru rewitalizowanego, także dla osób podejmujących działalność w formie samozatrudnienia a zamieszkałe na terenie rewitalizowanym.

Trzeba rozważyć bardziej elastyczne podejście do obciążania kosztami inwestycyjnymi hipotek budynków po remoncie; jeśli gmina wykona prace remontowe” w zastępstwie”, a właściciel nie będzie w stanie ponieść wydatku inwestycyjnego lub utraci zdolność do spłaty, to czy nie należy wprowadzić czasowej dopłaty do czynszu, dożywotnego zamrożenia czynszu dla emerytów, wprowadzenie odwrócone hipoteki ale pod kontrolą publiczną etc. Być może wystarczy tego rodzaju działania określić jednak w GPR a uszczegółwić w uchwale o SSR ?

Warto rozważyć wprowadzenie finansowania rewitalizacji przez obligacje rewitalizacyjne adresowane zarówno do inwestorów i mieszkańców w strefie rewitalizowanej jak i dla ogółu mieszkańców.

### ***Uwagi zawierające szczegółowe odniesienia do treści Założeń***

Pkt 3 ppkt d „definicje ustawowe”: „Wyznaczanie obszaru zdegradowanego wymagać będzie uzasadnienia umożliwiającego sądową kontrolę...”

Zapis taki może doprowadzić do stworzenia „nowej ustawy” w orzecznictwie sądów i daje podstawę do zatrzymania procesu na czas nieokreślony. Inna procedura zaczyna kierować biegiem procesu przygotowania.

Pkt 3 ppkt e „zasada partycypacji” – „Komitet rewitalizacji”: – jeśli nie zostaną zdefiniowane „minima partycypacji” może służyć do manipulacji procesem; - wymaga zdecydowania na jakich zasadach pracuje; - brak ekspertów z zakresu planowania strategicznego, planowania przestrzennego, kwestii społecznych i ekonomicznych (rola i pozycja ekspertów powinna być zdefiniowana); - wskazane obligatoryjne zaangażowanie „mediatora procesu rewitalizacji”. Komitet rewitalizacji wygląda wg Założeń na organ nadzorczy; wydaje się zasadne wskazanie organu realizacyjnego i umieszczenie go w strukturze gminy.

Poza tym: zgodnie z ustawą o PiZP w gminach funkcjonują gminne komisje urbanistyczno-architektoniczne, których kompetencje można rozszerzyć o te przypisywane „komitetowi rewitalizacji”. Jest to szczególnie istotne w niewielkich gminach, w których powoływanie dodatkowego ciała opiniotwórczego może okazać się działaniem bardzo trudnym, a nierzadko nieuzasadnionym. W celu rozszerzenia kompetencji gminnych i powiatowych komisji urbanistyczno-architektonicznej należy doprecyzować wymagania dot. profesjonalizmu jej składu oraz uznać aby w szczególnie uzasadnionych przypadkach, mogła ona współpracować z powołanymi ekspertami zewnętrznymi.

Pkt 3 ppkt f „Współpraca”: -należy wskazać termin uzgodnienia ZUDP – najlepiej na posiedzeniu - i brak możliwości nakładania dodatkowych uzgodnień dla zakresu objętego przedmiotem posiedzenia. (jak to jest często praktykowane przez ZUDP).

Pkt 3 ppkt g „GPR”: -tryb konsultacji i uzgadniania z władzami województwa i powiatu winien zostać doprecyzowany (może połączyć z posiedzeniem ZUDP ?) aby nie przedłużało to procedury ( jak to ma miejsce w planach miejscowych).

„gromadzenie danych”: - dane winny być dostępne na poziomie całego miasta/gminy, gdyż tylko taki zakres umożliwi prawidłową delimitację rejonów do rewitalizacji, zwłaszcza tych do objęcia MPR; „przy okazji” stanie się to narzędziem do podniesienia jakości planowania w gminie także w obszarach tematycznych poza problemami rewitalizacyjnymi.

„zawartość GPR”; - pkt 13 załącznik graficzny (wg opisu) wygląda „dość skromnie”; może to prowadzić do marginalizacji kwestii przestrzennych (i błędów) w tej fazie , a jest ona podstawą dla wszelkich dalszych działań realizacyjnych (patrz w uwagach ogólnych - o koncepcji i konkursach...).



Written by Tomasz Majda  
Monday, 15 December 2014 13:40

---

Pkt „przepisy przejściowe”: dopuszczona rezygnacja z procedury powinna wiązać się jednoznacznie z rezygnacją ze środków wsparcia na procesy rewitalizacyjne, przeciwnym razie wszyscy z niej zrezygnują wychodząc z założenia, że „władza wie lepiej” i „mamy podkładkę formalną”.

Poza tym: wydaje się, iż ustawa powinna jednoznacznie dopuszczać maksymalizację środków dla realizacji przez grupowanie środków z różnych źródeł finansowania: - publicznych i prywatnych, skupionych i rozproszonych, społecznych i instytucji finansowych itd. (proste odwołania do ustawy o ppp chyba nie wystarczy...); różnych źródeł w ramach pozyskiwania środków pomocowych (z różnych działań, osi, priorytetów); - różnych źródeł i form własności nieruchomości. Przemyslenia wymagają upoważnienia gmin do zbywania nieruchomości i zaproponowanie / dopuszczenie innych form współwłasności i współuczestnictwa majątkowego. Należy uważać aby propozycje nie doprowadziły do „szatkowania” własności z podziałem przestrzennym ( przykład – wspólnoty)

Ważne jest zabezpieczenie interesu obecnych właścicieli na uczciwym poziomie z systemowym przyjęciem np. zawyżenia rekompensat (choćby o 10%) jako „rekompensaty za uciążliwość” (nota bene: rozwiązanie takie stosowano przy wywłaszczaniu przed wojną i zdecydowanie pomagało to w prowadzeniu procesów inwestycyjnych). Należy też pamiętać, iż nieruchomości posiadają wartość użytkową, dlatego zwykle metody szacowania wartości przy księgowo zamortyzowanych obiektach mogą prowadzić do konfliktów.

Wymaga sensownego zapisania standard mieszkań zamiennych zarówno w zakresie stanu technicznego, wykończenia, powierzchni jak i położenia, ale też dostępności komunikacją publiczną, usług publicznych i dla niepełnosprawnych.

Wydaje się, iż istotnym będzie ustalenie wartości początkowej nieruchomości jako bazy zarówno do projektu jak też do dalszych działań, w tym rozliczeń końcowych. Na tym tle widać, iż niezbędne jest tworzenie zasobu - „banku” nieruchomości, które winno poprzedzać przystąpienie do procesu realizacji programu rewitalizacji. (teoretycznie zasób taki istnieje, lecz jego standard zazwyczaj odpowiada najniższym poziomom socjalnym, a w tym przypadku nie chodzi o zabezpieczenie socjalne).

MPR: nałożenie obowiązku świadczeń na rzecz gminy (zawartych w umowie urbanistycznej) może wynikać z analizy zwiększenia wartości nieruchomości na skutek działań planistycznych lub z faktu jej podwyższenia na skutek zaangażowania środków pomocowych bądź

## **Stanowisko ZG TUP w sprawie projektu założeń ustawy o rewitalizacji**

Written by Tomasz Majda

Monday, 15 December 2014 13:40

---

współfinansowania gminy; w przeciwnym wypadku może to przekraczać zakres „władztwa planistycznego” i stać się polem konfliktów oraz przedłużania procesów rewitalizacyjnych.