



**projekty miejskie**

*pomagamy miastom mądrze się rozwijać*

**SPOTKANIE EDUKACYJNO-INFORMACYJNE  
W ZAKRESIE REWITALIZACJI DLA GMIN WPISANYCH DO  
WYKAZU PROGRAMÓW REWITALIZACJI WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO**

**PRZEKSZTAŁCANIE LOKALNEGO PROGRAMU  
REWITALIZACJI (LPR)  
W GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI (GPR)**

**Lublin, Urząd Marszałkowski**

**4 i 5 października 2018 r.**

**Andrzej Brzozowy • Rajmund Ryś • PROJEKTY MIEJSKIE**

# PLAN DNIA

- 9.00 – 9.15 Powitanie, wprowadzenie
- 9.15 – 10.30 Dlaczego w ogóle przechodzić na GPR? Różnice między rewitalizacją "ustawową" a "pozaustawową"
- 10.30 – 10.45 przerwa kawowa
- 10.45 – 12.15 Procedura przejścia na GPR. Jak się do tego przygotować i jaki czas na to wybrać?
- 12.15 – 12.30 przerwa kawowa
- 12.30 – 14.00 Narzędzia ustawy o rewitalizacji - mechanizmy i potencjalne zastosowania
- 14.00 – 15.00 przerwa obiadowa
- 15.00 – 16.00 Narzędzia ustawy o rewitalizacji - mechanizmy i potencjalne zastosowania c.d.
- 16.00 – 17.00 Wolne pytania od uczestników, dyskusja podsumowująca i pożegnanie



**DLACZEGO W OGÓLE PRZECHODZIĆ NA GPR?  
RÓŻNICE MIĘDZY REWITALIZACJĄ „USTAWOWĄ”  
A „POZAUSTAWOWĄ”**

# Rewitalizacja w moim mieście/gminie

- ▶ Dlaczego prowadzimy rewitalizację?
- ▶ Co już osiągnęliśmy?
- ▶ Czy rewitalizacja jest łatwa?
- ▶ Czego potrzeba do prawdziwej rewitalizacji obszaru rewitalizacji w moim mieście/gminie?
- ▶ Ile lat zajmie nam rewitalizacja - od uchwalenia programu do osiągnięcia jego wizji i wszystkich celów?
- ▶ Czy RPO to wystarczające źródło dla osiągnięcia tych celów?





# Dylemat: rewitalizacja z ustawą czy bez?

Aby go trafnie rozstrzygnąć potrzebna jest analiza dotycząca:

- ▶ różnic proceduralnych, formalnych i merytorycznych między ścieżką wg Wytycznych MR a ścieżką wg ustawy o rewitalizacji,
- ▶ dodatkowych narzędzi prawnych wynikających z ustawy oraz ich przydatność w konkretnej sytuacji lokalnej i stanie faktycznym,
- ▶ stanu debaty publicznej „wokół rewitalizacji”, uwarunkowań proceduralnych „przejścia na GPR” oraz wyboru najlepszego momentu na dokonanie go.

Z czasem coraz większego znaczenia nabiera kwestia powoli zbliżającego się terminu wygaśnięcia okresu przejściowego wskazanego w ustawie o rewitalizacji.

**Dylemat: rewitalizacja z ustawą czy bez?**

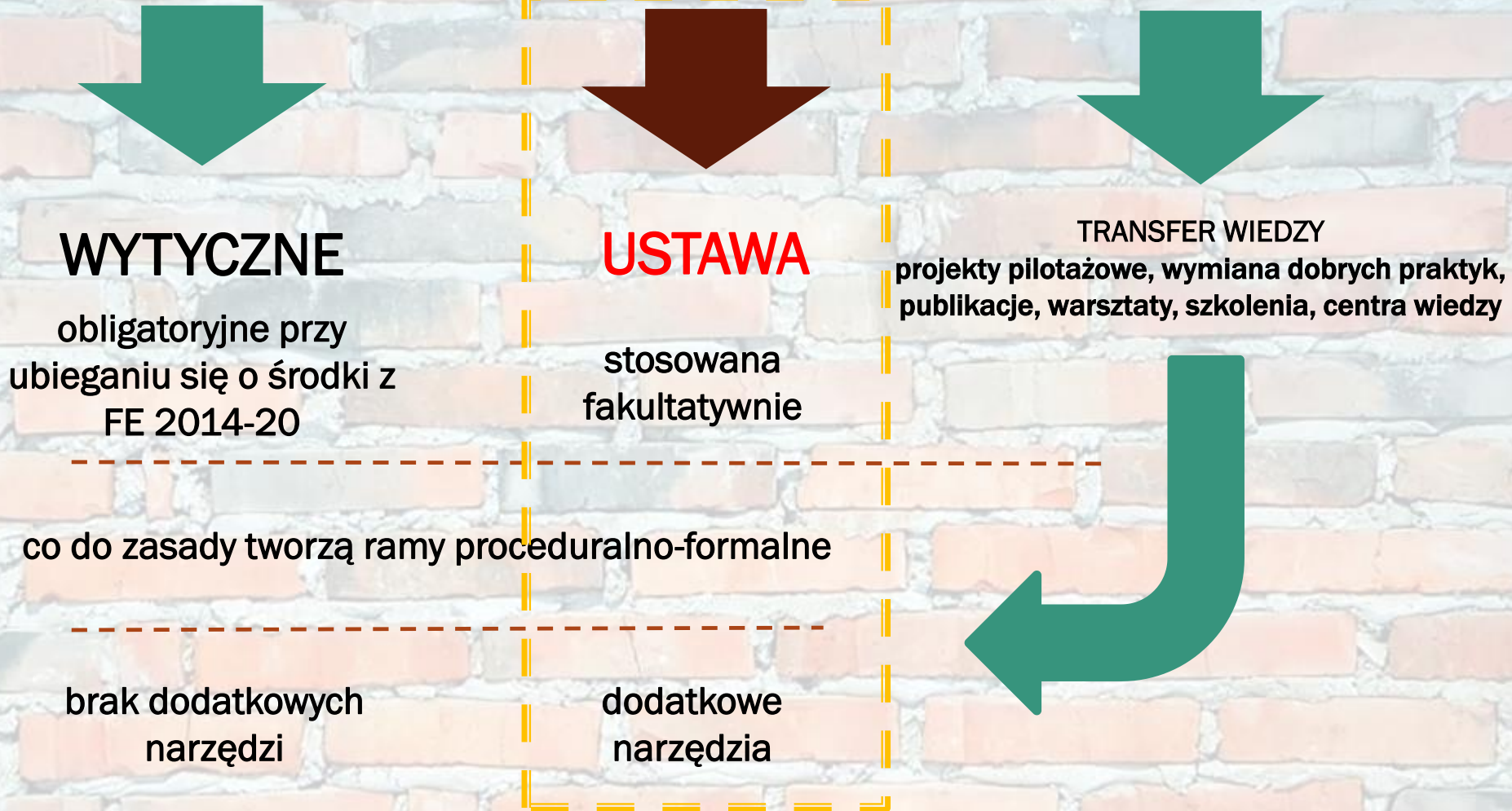
**31 grudnia 2023**

**– koniec okresu przejściowego**



# „System” nowego podejścia do rewitalizacji

BAZA: Krajowa Polityka Miejska 2023



# Ustawa o rewitalizacji

- ▶ ustawa co do zasady ma **fakultatywny** charakter (na dziś „po dwakroć” fakultatywny),
- ▶ pozostawia gminom szerokie pole dla **elastycznego podejścia** dostosowującego rewitalizację do lokalnych potrzeb,
- ▶ odznacza się **innowacyjnym podejściem do partycypacji społecznej** w rewitalizacji,
- ▶ odzwierciedla **logikę działań** rewitalizacyjnych,
- ▶ wprowadza **ramy formalnoprawne** przygotowania i prowadzenia procesów kompleksowej rewitalizacji obszarów zdegradowanych (definicje, zasady i wymogi dotyczące partycypacji, uregulowanie sekwencji działań rewitalizacyjnych, wymagania co do minimalnego zakresu merytorycznego GPR, zdefiniowanie narzędzi rewitalizacji, a także zmiany w innych ustawach, w tym „autonomiczne” (dotyczące nie tylko rewitalizacji) w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gospodarce nieruchomościami i ppp).



# Ustawa o rewitalizacji

- ▶ A teraz przejrzymy ustawę i omówmy jej zawartość
  - ▶ Zmiany ustawy od jej uchwalenia



Baza Internetowy System Aktów Prawnych - ISAP zawiera opisy bibliograficzne i teksty aktów prawnych opublikowanych w wydawnictwach urzędowych: Dzienniku Ustaw oraz Monitorze Polskim, wydawanych przez Prezesa Rady Ministrów.

## Dz.U. 2015 poz. 1777

[Dziennik Ustaw](#) / [2015](#) / poz. 1777

### Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Tekst aktu:	<a href="#">D20151777L.pdf</a> PDF
Tekst ogłoszony:	<a href="#">D20151777.pdf</a> PDF
Tekst ujednolicony:	<a href="#">D20151777Lj.pdf</a> PDF
Status aktu prawnego:	akt posiada tekst jednolity
Data ogłoszenia:	2015-11-03
Data wydania:	2015-10-09
Data wejścia w życie:	2015-11-18
Data obowiązywania:	2015-11-18
Organ wydający:	SEJM
Organ zobowiązany:	MIN. WŁAŚCIWY DS BUDOWNICTWA, LOKALNEGO PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIESZKALNICTWA

# Nowe podejście: Definicja 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.*

USTAWA z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

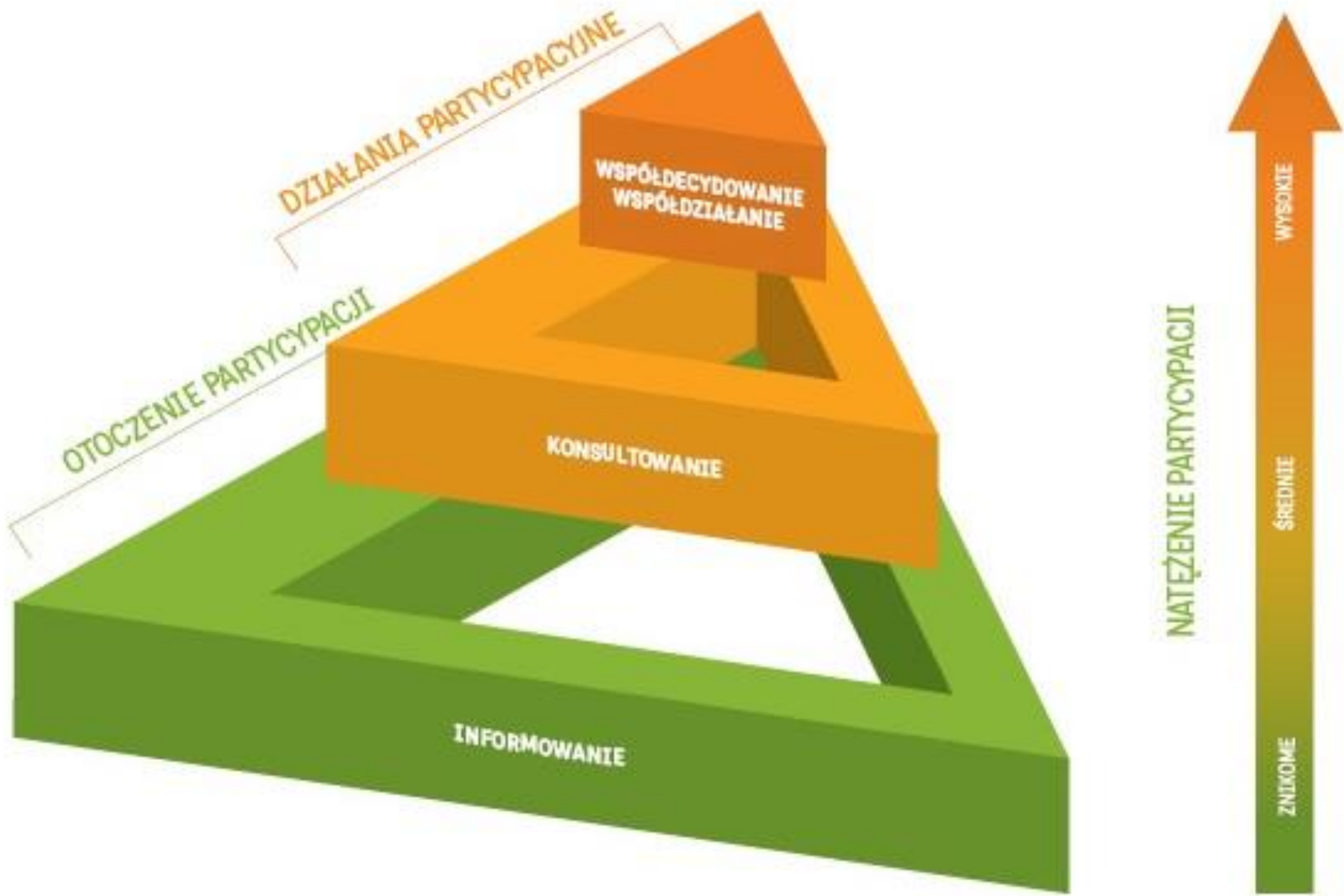


# Partycypacja społeczna

Podstawowa zasada: partycypacja obejmuje cały proces rewitalizacji.

Pozostałe istotne zasady:

- ▶ władze zapewniają, aby wszyscy interesariusze mogli się wypowiedzieć w czasie przygotowania, prowadzenia i oceny procesu rewitalizacji
- ▶ poznanie potrzeb i oczekiwań interesariuszy
- ▶ edukacja, informacja o celach i istocie rewitalizacji
- ▶ dialog, integracja wokół rewitalizacji
- ▶ udział interesariuszy w opracowaniu dokumentów - zwłaszcza GPR
- ▶ wspieranie oddolnych inicjatyw



Źródło: <http://partycypacjaobywatelska.pl/strefa-wiedzy/abc-partycypacji/>





# Partycypacja społeczna – konkretne wymagania

**Komitet Rewitalizacji – stanowi reprezentację interesariuszy i jest powoływany zarządzeniem Prezydenta**

**Konsultacje społeczne = uwagi + spotkania, debaty, warsztaty, spacerystudyjne, ankiety, wywiady, grupy przedstawicielskie, uwagi ustne (co najmniej 2 rodzaje aktywności)**

- ▶ Prowadzone w sposób, który pozwala na zrozumienie problemów rewitalizacji – język i forma dostosowane do różnych odbiorców.
- ▶ Informację o przebiegu konsultacji udostępnia się publicznie po ich przeprowadzeniu.
- ▶ Konsultacje powinny być prowadzone na obszarze, którego dotyczą.

**PARTYCYPACJA SPOŁECZNA W PROCESIE PROGRAMOWANIA I WDRAŻANIA REWITALIZACJI NIE MOŻE SIĘ OGRANICZAĆ WYŁĄCZNIE DO KONSULTACJI SPOŁECZNYCH I FUNKCJONOWANIA KOMITETU REWITALIZACJI.**

**Warsztat**

Partycypacja w GPR



# Ustawa o rewitalizacji

## ▶ Struktura GPR

- ▶ Warsztat – zawartość GPR wg ustawy a zawartość programów rewitalizacji uchwalanych na podstawie ustawy o samorządzie gminnym (Wytyczne)

# Gminny program rewitalizacji

- ▶ **Podstawowy dokument** programowy rewitalizacji.
- ▶ Opracowywany dla obszaru rewitalizacji – gdy obszar rewitalizacji jest podzielony na podobszary, to również **gminny program rewitalizacji musi być podzielony na podobszary.**
- ▶ **Nie rzadziej niż raz na 3 lata podlega ocenie** aktualności i stopnia realizacji. Ocena sporządzana jest przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i podlega zaopiniowaniu przez Komitet Rewitalizacji.
- ▶ Ocena może rodzić **konieczność zmiany GPR.**
- ▶ Zmiana GPR następuje w **takim samym trybie**, w jakim jest uchwalany.
- ▶ W przypadku stwierdzenia w wyniku oceny, że osiągnięto cele GPR **rada gminy uchyla program rewitalizacji w całości lub części.**



# Gminny program rewitalizacji – etapy i uchwały

Diagnoza → określenie OZ i OR

Konsultacje → uchwała o wyznaczeniu OZ i OR

akt prawa  
miejscowego

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia GPR

Projekt GPR / opiniowanie przez podmioty → Konsultacje

Uchwała o przyjęciu GPR

Uchwała o zasadach  
wyznaczania składu i  
działania Komitetu  
Rewitalizacji  
(poprzedzona  
konsultacjami)

Powołanie Komitetu  
Rewitalizacji

Uchwała o  
SSR

akt prawa  
miejscowego

Uchwała o  
MPR

akt prawa  
miejscowego

Uchwała o  
zmianie  
SUiKZP

Uchwała o  
zmianie  
MPZP

akt prawa  
miejscowego

Konsultacje: 7+30 dni

Akt prawa miejscowego:  
publikacja w WDU oraz czas  
na uprawomocnienie

# Polityka mieszkaniowa

- ▶ Przygotowanie, koordynowanie, tworzenie warunków i prowadzenie rewitalizacji są realizowane przez gminę 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 (art. 3.2).
- ▶ W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dodano przepis, który zobowiązuje do uwzględnienia w ww. uchwałach wynikających z GPR działań prowadzących do zapobieżenia wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie zasad ustalania wysokości czynszów (art. 40).



# Polityka mieszkaniowa – cd.

- ▶ Ustawa (art. 15 ust. 1 pkt. 10) wymaga zapewnienia spójności między działaniami rewitalizacyjnymi a polityką mieszkaniową gminy poprzez obowiązek zawarcia w GPR określenia niezbędnych zmian w uchwałach o:
  - wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
  - zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasadach i kryteriach wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.
- ▶ Ustawa reguluje, że w przypadku gdy w związku z rewitalizacją następuje czasowe lub trwałe przeniesienie osób poza obszar rewitalizacji, GPR nie może o nich „zapominać” i musi obejmować działania skierowane do tych osób (art. 15 ust.4).



# Planowanie przestrzenne

- ▶ Ustawa (art. 15 ust. 1 pkt. 13 i 14) wymaga jednoznacznego zdefiniowania powiązań między procesami rewitalizacji a planowania przestrzennego poprzez:
  - wskazanie zakresu niezbędnych zmian w studium oraz wskazanie planów miejscowych do uchwalenia lub zmiany,
  - w przypadku wskazania konieczności uchwalenia MPR – wskazanie granic obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów, a także wytycznych w zakresie ustaleń tego planu,
  - obowiązkowy załącznik graficzny przedstawiający podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji.



# Planowanie przestrzenne – cd.

- ▶ W przypadku gdy ustalenia GPR są niezgodne ze studium przeprowadza się, w celu jego dostosowania do GPR, uproszczone postępowanie (bez uchwały inicjującej oraz wniosków do studium) (art.20 ust.1-2).
- ▶ Dopuszcza się jednoczesne prowadzenie postępowania w sprawie zmiany studium oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany planu miejscowego. Uchwalenie zmiany studium ma nastąpić przed wyłożeniem projektu planu miejscowego (art.20 ust.3).
- ▶ Dopuszcza się wszczęcie postępowań w sprawie zmiany studium lub w sprawie uchwalenia albo zmiany planu miejscowego przed uchwaleniem, ale po opublikowaniu projektu GPR (art.20 ust.4).

# NAJISTOTNIEJSZE RÓŻNICE MIĘDZY ŚCIEŻKĄ USTAWOWĄ A POZAUSTAWOWĄ (1)

wg ustawy o  
rewitalizacji

tylko wg  
Wytycznych MR

KONSULTACJE  
I PARTYCYPACJA  
SPOŁECZNA

ZDEFINIOWANE OGÓLNE  
ZASADY ORAZ PROCEDURY  
KONSULTACYJNE (art.5-7)

NIEZBĘDNE, ALE BEZ  
SZCZEGÓŁOWYCH  
UREGULOWAŃ

WSPÓŁPRACA Z  
INNymi ORGANAMI  
WŁADZY

ZOBOWIĄZANIE ORGANÓW  
I PODMIOTÓW DO  
WSPÓŁPRACY (art.3 ust.3)

POŻĄDANA, ALE BRAK  
KONKRETNICH  
PRZEPISÓW

KOMITET  
REWITALIZACJI

WYMAGANY, JAK I UCHWAŁA  
O ZASADACH WYZNACZANIA I  
DZIAŁANIA (art.7)

CIAŁO TEGO TYPU POŻĄDANE,  
ALE BRAK SZCZEGÓŁOWYCH  
UREGULOWAŃ

UCHWAŁA  
DELIMITACYJNA

JEST NIEZBĘDNA I STANOWI  
AKT PRAWA MIEJSCOWEGO  
(art.8-13)

NIE JEST WYMAGANA



# NAJISTOTNIEJSZE RÓŻNICE MIĘDZY ŚCIEŻKĄ USTAWOWĄ A POZAUSTAWOWĄ (2)

wg ustawy o  
rewitalizacji

tylko wg  
Wytycznych MR

POLITYKA  
MIESZKANIOWA

OBOWIĄZEK  
SKOORDYNOWANIA Z TREŚCIĄ  
GPR (art.15 ust.1 pkt. 10)

BRAK SZCZEGÓŁOWYCH  
ODNIESIEŃ

PLANOWANIE  
PRZESTRZENNE

OBOWIĄZEK UWZGLĘDNIANIA  
TREŚCI W GPR (art.15 ust.1  
pkt. 13 i 14)

BRAK SZCZEGÓŁOWYCH  
ODNIESIEŃ

OPINIOWANIE  
PROJEKTU GPR

PRECYZYJNIE  
SFORMUŁOWANE  
WYMAGANIA (art.17)

BRAK OBOWIĄZKÓW W TYM  
ZAKRESIE

MONITORING,  
OCENA I ZMIANY

ŚCIŚLE OKREŚLONA  
CZĘSTOTLIWOŚĆ OCENY  
(art.22-23)

WYMAGANE, ALE  
SZCZEGÓŁOWYCH  
UREGULOWAŃ

# Narzędzia wdrożeniowe ustawy o rewitalizacji

## Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR)

- ▶ Podstawowe prawne narzędzie rewitalizacji
- ▶ Specjalne zasady (art.25-36).
- ▶ Ustanawiana dla całego obszaru (lub podobszaru rewitalizacji) na max. 10 lat – bez możliwości przedłużenia. Dopuszcza się podjęcie odrębnych uchwał ustanawiających dla podobszarów rewitalizacji.
- ▶ Wyznaczana w celu realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych zapisanych w gminnym programie rewitalizacji.
- ▶ Jej wyznaczenie musi być przewidziane w gminnym programie rewitalizacji (art. 15.1 pkt. 12).
- ▶ Uchwała stanowi akt prawa miejscowego.



# Narzędzia wdrożeniowe ustawy o rewitalizacji

## Miejscowy Plan Rewitalizacji

▶ **szczególna forma mpzp**

posiada wszystkie cechy planu miejscowego, a procedura jego uchwalania jest niemal tożsama

▶ **fakultatywność ustaleń**

poza elementami planu miejscowego, w MPR można określać nowe, właściwe dla rewitalizacji

▶ **wizualizacja planu**

jak najlepsze zobrazowanie idei planu dla niespecjalistów

▶ Może być uchwalony na obszarze rewitalizacji i obejmować całość lub fragment tego obszaru (jeden lub kilka MPR).

▶ Tryb sporządzenia MPR jest zbliżony do MPZP.

**Rozwiązania urbanistyczne i z zakresu gospodarki nieruchomościami (stosowane powszechnie) wprowadzone ustawą o rewitalizacji – wsparcie procesu rewitalizacji.**

**PROCEDURA PRZEJŚCIA NA GPR.  
JAK SIĘ DO TEGO PRZYGOTOWAĆ  
I JAKI CZAS NA TO WYBRAĆ?**



# Gminny program rewitalizacji – etapy i uchwały

## WARSZTAT

Diagnoza → określenie OZ i OR

Konsultacje → uchwała o wyznaczeniu OZ i OR

akt prawa  
miejscowego

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia GPR

Projekt GPR / opiniowanie przez podmioty → Konsultacje

Uchwała o przyjęciu GPR

Uchwała o zasadach  
wyznaczania składu i  
działania Komitetu  
Rewitalizacji  
(poprzedzona  
konsultacjami)

Powołanie Komitetu  
Rewitalizacji

Uchwała o  
SSR

akt prawa  
miejscowego

Uchwała o  
MPR

akt prawa  
miejscowego

Uchwała o  
zmianie  
SUiKZP

Uchwała o  
zmianie  
MPZP

akt prawa  
miejscowego

Konsultacje: 7+30 dni

Akt prawa miejscowego:  
publikacja w WDU oraz czas  
na uprawomocnienie

# Uchwały wg ustawy o rewitalizacji

- ▶ Zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji – art. 7 ust. 2
- ▶ Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji – art. 8 ust. 1, art. 52 ust. 3 **akt prawa miejscowego**
- ▶ Powierzenie przeprowadzenia konsultacji społecznych – art. 8 ust. 2
- ▶ Uchwała o przystąpieniu do sporządzania GPR – art. 17 ust. 1
- ▶ Gminny program rewitalizacji – art. 14 ust. 1, art. 52 ust. 4
- ▶ Zmiana GPR, w tym zmiana bagatelna – art. 23 ust. 1 i 2
- ▶ Uchylenie GPR – art. 22 ust. 4
- ▶ Ustanowienie SSR – art. 25 ust. 1 **akt prawa miejscowego**
- ▶ Uchwalenie MPR – art. 41 pkt. 6 (art. 37f upizp) **akt prawa miejscowego**



# „Przejście na GPR”. Kiedy i jak?

Analiza potrzeb i korzyści wynikających z zastosowania przepisów ustawy o rewitalizacji. Pod uwagę wziąć należy co najmniej:

- ▶ adekwatność przydatności narzędzi ustawowych do lokalnych potrzeb, warunków i stanów faktycznych,
- ▶ potencjalną możliwość wprowadzenia w przyszłości dodatkowych narzędzi ustawowych,
- ▶ obecnie występujące i kolejne potencjalnie możliwe preferencje dla przedsięwzięć rewitalizacyjnych w rozumieniu ustawy,
- ▶ ewentualne dążenie do „samodyscypliny” – wolę poddania się w procesie rewitalizacji bardziej rygorystycznym regulacjom,
- ▶ uwarunkowania czasowe w procesach ubiegania się o dostęp do FE,
- ▶ potencjalne ryzyka w procesie „przejścia”.

# Przepisy przejściowe ustawy o rewitalizacji

**Art. 52 ust. 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 GPR. W takim przypadku wyznaczenie w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Strefy, a także uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji nie jest dopuszczalne.

**Dotyczy także programów uchwalonych po 18.11.2015 r. w oparciu art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy o samorządzie gminnym.**

**Art. 52 ust. 2.** - przepis przejściowy, który w praktyce traci znaczenie (dotyczy programów uchwalonych przed dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji [18.11.2015 r.]).



# „Przejsście na GPR”. Czy będzie to trudne?

Na ile treść obowiązującego programu musi zostać zmieniona lub uzupełniona, aby spełnić wymagania ustawy (ewentualnie gmina z własnej inicjatywy planuje dokonać określonych zmian w procesie rewitalizacji)?

- ▶ czy ulegać zmianie będzie obszar zdegradowany lub obszar rewitalizacji (ew. podział na podobszary)?
- ▶ czy dotychczasowe działania partycypacyjne spełniają wymogi ustawy?
- ▶ na ile treść dotychczasowego programu rewitalizacji odpowiada minimalnym wymagom ustawy – czy należy poprawiać dotychczasowe treści, czy tylko je uzupełniać, czy też niezbędne uzupełnienia wynikać będą wyłącznie ze względów formalnych?
- ▶ czy i jak planowane lub wymuszone zmiany wpłyną na realizację przedsięwzięć, osiąganie celów i planowanych wartości wskaźników (w tym dotyczących przedsięwzięć współfinansowanych z FE)?

Na podstawie odpowiedzi na powyższe pytania jasne stanie się na ile należy się cofnąć w cyklu programowania rewitalizacji i ile potrwa proces „przejsścia”.

# **NARZĘDZIA USTAWY O REWITALIZACJI - MECHANIZMY I POTENCJALNE ZASTOSOWANIA**



# RELACJA MIĘDZY GPR A MPR

**GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI**



**MIEJSCOWY PLAN REWITALIZACJI  
(art. 37f - 37n upizp)**

**DOKUMENT  
STRATEGICZNO-  
OPERACYJNY OBEJMUJĄCY  
ZINTEGROWANE DZIAŁANIA  
RÓŻNEGO RODZAJU**

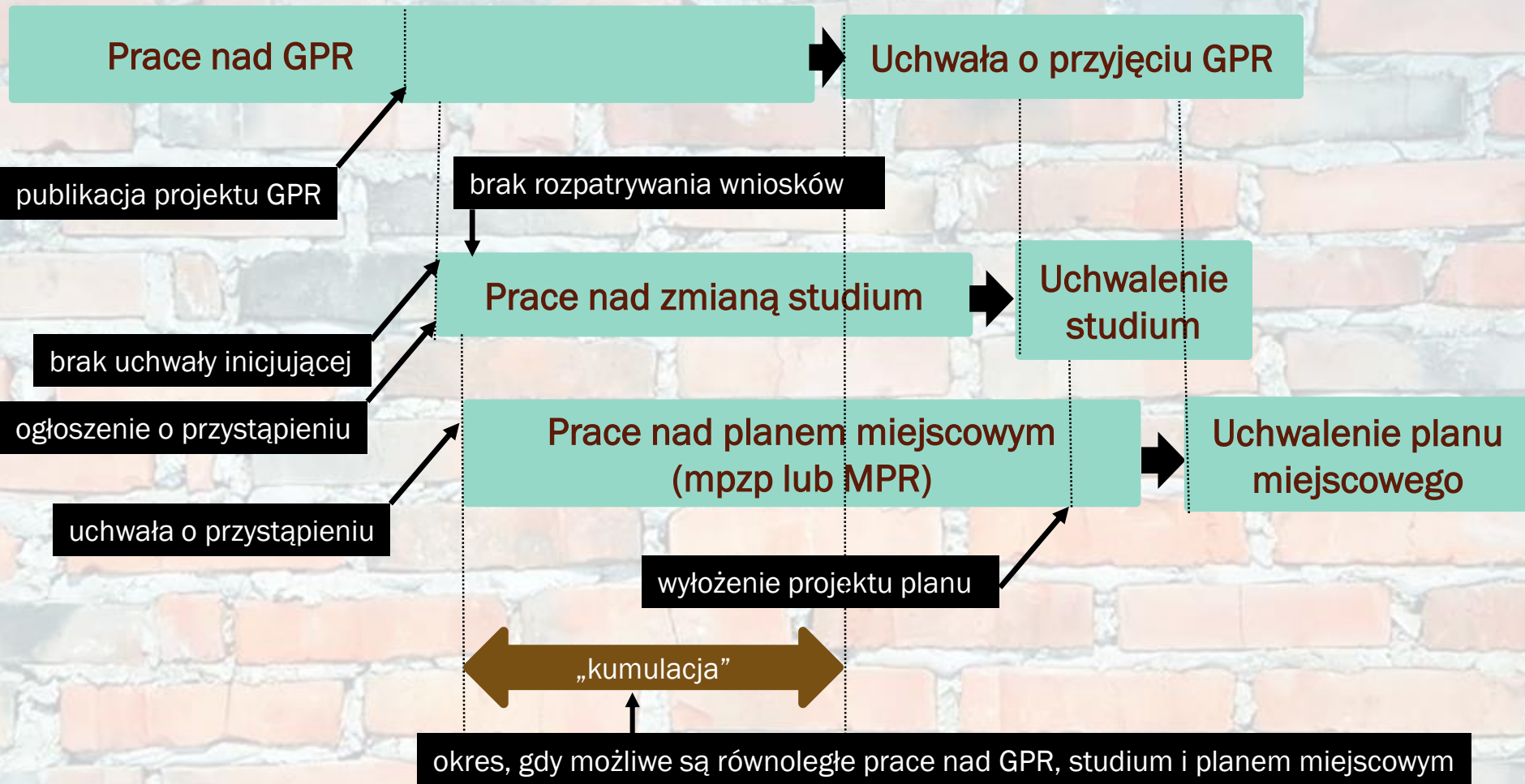


**AKT PRAWA MIEJSCOWEGO  
Z ELEMENTAMI  
DOKUMENTU  
WYKONAWCZEGO**

# GPR a wynikające z niego działania planistyczne

możliwość kumulowania i nakładania działań

– skrócenie procedur oraz ograniczenie „maratonu konsultacyjnego”





# RELACJA MIĘDZY GPR A MPR

## GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI



**MIEJSCOWY PLAN  
REWITALIZACJI  
(art. 37f upizp)**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
(art. 15 upizp)**

Wybór „ścieżki” MPZP lub MPR jest **fakultatywny** – decyzję należy podjąć w oparciu o lokalne uwarunkowania i racjonalne przesłanki. Jeśli na OR obowiązuje MPZP i przyjęto GPR **poprzez zmianę MPZP** można uchwalić MPR

# PORÓWNANIE MPR I MPZP

**MPR**  
**(art. 37 upizp)**

**MPZP**  
**(art. 15 upizp)**

**SCALENIA  
I PODZIAŁ  
NIERUCHOMOŚCI**

**MOŻLIWE (RÓWNOCZEŚNIE)  
NA BAZIE USTAŁEŃ GPR**

**PROWADZONE ODRĘBNI DLA  
OBSZARÓW WSKAZANYCH  
W STUDIUM**

**OGRANICZENIE  
DZIAŁALNOŚCI  
HANDLOWEJ I  
USŁUGOWEJ**

**MOŻLIWE WPROWADZENIE  
ZAKAZU/OGRANICZENIA  
PROWADZENIA  
DZIAŁALNOŚCI HANDLOWEJ**

**MOŻLIWE W OPARCIU O  
SPOSÓB UŻYTKOWANIA  
TERENÓW, OGRANICZENIE  
WOH TYLKO NA BAZIE  
STUDIUM**

**DOTYCHCZASOWE  
UŻYTKOWANIE  
TERENU  
(HANDEL/USŁUGI)**

**ART. 35 UPIZP  
(KONTYNUOWANIE  
UŻYTKOWANIA) NIE  
STOSUJE SIĘ**

**ART. 35 UPIZP  
OBOWIĄZUJE**

**ODSZKODOWANIA**

**ART. 36 ORAZ ART. 37h UPIZP**

**ART. 36 UPIZP**



**Warsztat**

**WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ  
HANDLOWĄ I USŁUGOWĄ**

# PORÓWNANIE MPR I MPZP

**MPR**  
**(art. 37 upizp)**

**MPZP**  
**(art. 15 upizp)**

**SZCZEGÓŁOWOŚĆ  
ROZWIĄZAŃ  
PRZESTRZENNYCH**

**OPCJONALNA, DOPUSZCZENIE  
SZCZEGÓŁOWYCH ZAPISÓW  
SKALA 1:100-1:1000**

**OPCJONALNA,  
SKALA 1:500-1:1000**

**FORMY  
PREZENTACJI  
PLANU**

**ROZBUDOWANE:  
WIZUALIZACJE  
KONCEPCJI, MAKIETY**

**PODSTAWOWE:  
RYSUNEK I TEKST**

**ORGANIZACJA  
RUCHU**

**MOŻLIWE  
OKREŚLENIE KONCEPCJI OR  
I KSZTAŁTOWANIA ULIC**

**NIEMOŻLIWE  
W GESTII ZARZĄDCY  
DROGI PUBLICZNEJ**

**STOSOWANIE  
UMOWY  
URBANISTYCZNEJ**

**OKREŚLA ZASADY  
STOSOWANIA TEGO  
MECHANIZMU**

**NIE MA TAKIEJ MOŻLIWOŚCI,  
EW. DOBROWOLNE  
UMOWY CYWILNOPRAWNE**



**Warsztat**

**UMOWA URBANISTYCZNA**



# MPR – FORMY WIZUALIZACJI USTALEŃ PLANU

„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**”. (art. 37 g. ust 3 upizp).



Źródło: UM Łodzi



# MPR – DODATKOWE NARZĘDZIA SZCZEGÓŁOWOŚĆ OPRACOWANIA

W MPR rozbudowano możliwość kształtowania urbanistyki i architektury:

- ▶ Zwiększyła się skala opracowania (1:100 – 1:1000), 1:100 to skala architektoniczna;
- ▶ Dopuszczono możliwość określenia „kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i zasad harmonizacji” (szczegółowe zasady kształtowania zabudowy);
- ▶ Wprowadzono możliwość „ustalenia charakterystycznych cech elewacji budynków” ;
- ▶ Możliwe jest określenie „szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic”.



PRZYKŁAD

# Hrubieszów



Źródło: [miasto.hrubieszow.pl](http://miasto.hrubieszow.pl)



# PRZYKŁAD

MPR zawierając ustalenia odnośnie koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic (art. 37g ust. 2 pkt. 3) może być narzędziem pozwalającym na kształtowanie ulic jako przestrzeni publicznej.

**koncepcja organizacji ruchu na drogach publicznych:**

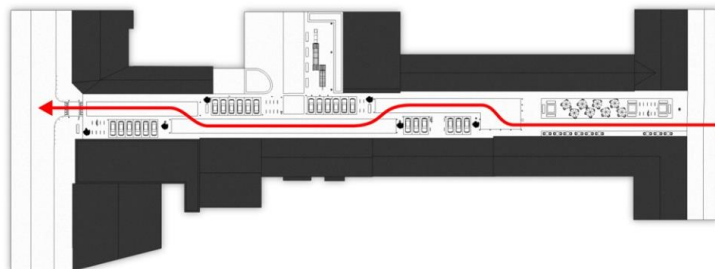
wprowadzenie stref uspokojonego ruchu, stref zamieszkania, określenie kierunku i prędkości ruchu, zasad prowadzenia ruchu rowerowego, zasad parkowania przyulicznego itp.

**przekroje ulic:**

szerokość pasa drogowego, w tym określenie możliwości nasadzeń zieleni, usytuowanie małej architektury, szerokości pasów jezdni i chodników (przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych).



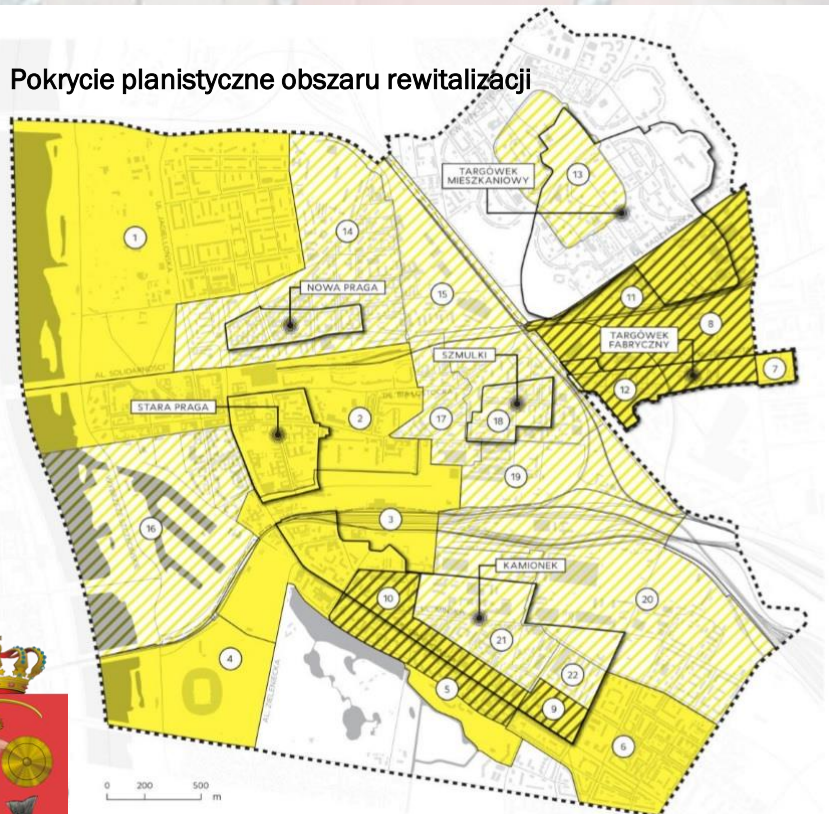
Źródło: UM Łodzi





# PRZYKŁAD

## Pokrycie planistyczne obszaru rewitalizacji



Źródło: ZPR m.st. Warszawy do 2022

## Wyjściowa koncepcja zakresu przedsięwzięcia PPP



Źródło: UM Gdańsk



# Narzędzia prawne Specjalnej Strefy Rewitalizacji

Najważniejsze szczególne rozwiązania prawne w SSR to:

- ▶ **Możliwość udzielenia prywatnym właścicielom dotacji na remont lub przebudowę**
- ▶ **Możliwość wprowadzenia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy (dopuszczalne już na etapie uchwały delimitacyjnej)**
- ▶ **Ułatwienia w gospodarowaniu nieruchomościami gminnymi**
- ▶ **Określenie społecznego budownictwa czynszowego jako celu publicznego**
- ▶ **Ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości (dopuszczalne już na etapie uchwały delimitacyjnej)**
- ▶ **Tryby bezprzetargowe w odniesieniu do niektórych przedsięwzięć rewitalizacyjnych (wykorzystanie potencjału podmiotów ekonomii społecznej)**

# Rozwiązania poprzedzające ustanowienie SSR - Przykład zakazu wydawania decyzji wz

„§ 5. 1. W celu przeciwdziałania niekorzystnym zmianom w zagospodarowaniu ustanawia się zakaz wydawania na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w § 2, decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, ustala się dla następujących zmian sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności hazardowej;
- 2) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych, mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 3) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych o przeznaczeniu handlowym o powierzchni zabudowy powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) budowy obiektów budowlanych z systemem grzewczym na paliwo stałe;
- 5) przebudowy obiektów budowlanych z systemem grzewczym na paliwo stałe, nie obejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, ustala się dla następujących zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) na obiekt budowlany lub jego część związaną z działalnością hazardową;
- 2) mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 3) na obiekt budowlany lub jego część o przeznaczeniu handlowym o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) na obiekt budowlany lub jego część z systemem grzewczym na paliwo stałe, nie obejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii.”



PRZYKŁAD

# Grójec



# Rozwiązania urbanistyczne (stosowane powszechnie) wprowadzone ustawą o rewitalizacji – wsparcie procesu rewitalizacji

- ▶ „Materialne” zasady planowania – wprowadzenie merytorycznych podstaw planowania przestrzennego wspierających „filozofię” rewitalizacji.
- ▶ Bilansowanie terenów pod zabudowę w studium – pośrednio służyć ma zahamowaniu nieracjonalnego przeznaczania pod zabudowę kolejnych terenów typu „greenfield”.
- ▶ Ograniczenie możliwości uchylania planów przez wojewodę - zwiększona stabilność planów miejscowych w obrocie prawnym.
- ▶ **Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych** → zwiększona stawka podatku za brak realizacji planu
- ▶ **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** → nowe cele publiczne / nowe formy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości / możliwość sprzedaży nieruchomości z bonifikatą



# Najważniejsze potencjalne możliwości wykorzystania narzędzi ustawy o rewitalizacji

- ▶ **Zwiększenie przez gminę stanu posiadania nieruchomości na obszarze rewitalizacji:** szersza możliwość bezpośredniego wpływania na procesy zachodzące na obszarze rewitalizacji oraz dyskontowania ekonomicznych efektów zmian dokonujących się w wyniku realizacji GPR.
- ▶ Możliwość **porządkowania stosunków własnościowych** w rejonach zabudowy mieszkaniowej (w tym przywracania pełnej własności komunalnej w budynkach o mieszanej strukturze własności) – często stanowi to warunek konieczny dla podjęcia ambitnych działań na rzecz poprawy warunków zamieszkania i modernizacji tkanki miejskiej.
- ▶ **Usunięcie ryzyka zablokowania procesów inwestycyjnych** w stosunku do zasobu komunalnego przez pojedynczych lokatorów nie wykazujących gotowości do wyprowadzki.
- ▶ Możliwość **zapobieżenia niepożądanym inwestycjom** na obszarze rewitalizacji w okresie przed uchwaleniem planu miejscowego.
- ▶ Możliwość **elastycznego kształtowania przynajmniej części zamówień publicznych** odnoszących się do obszaru rewitalizacji pod kątem optymalizowania ich z punktu widzenia korzyści dla lokalnej społeczności.

PODSUMOWUJĄC...





**projekty miejskie**

*pomagamy miastom mądrze się rozwijać*

# Dziękuję za uwagę



[www.projektymiejskie.pl](http://www.projektymiejskie.pl)



[fb.com/projektymiejskie](https://fb.com/projektymiejskie)



**Fundusze Europejskie**  
Program Regionalny



**Rzeczpospolita  
Polska**



**Unia Europejska**  
Europejskie Fundusze  
Strukturalne i Inwestycyjne



*Projekt współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Funduszu Społecznego*

[www.rpo.lubelskie.pl](http://www.rpo.lubelskie.pl)