

## SPECJALNE NARZĘDZIA W SŁUŻBIE REWITALIZACJI

31 grudnia 2023 roku dobiegnie końca ponad 8-letni okres przejściowy przewidziany w ustawie o rewitalizacji. Odtąd gminy chcące rewitalizować będą musiały robić to w oparciu o gminny program rewitalizacji (GPR), którego zakres i procedurę sporządzenia określa ta ustawa. Posiadanie GPR będzie też warunkiem koniecznym, aby móc ubiegać się o rewitalizacyjne środki z Funduszy Europejskich dla Mazowsza, stąd warto uchwalić go nawet wcześniej.

Ale wielu zapyta: po co ta zmiana? Uchwalenie programu rewitalizacji (potocznie zwanego LPR-em) na podstawie ogólnych przepisów o samorządzie gminnym było prostsze formalnie niż ustawowo zdefiniowana procedura dla GPRu. Czy więc chodzi o komplikowanie samorządowcom życia? Nie, na sformalizowanie procesu wpłynął fakt ujęcia w ustawie specjalnych rozwiązań prawnych, które rewitalizatorzy nazywają „narzędziami ustawowymi”. Wiele z nich kształtuje prawa obywateli (zwłaszcza właścicieli nieruchomości) na obszarze rewitalizacji, stąd też muszą być ustanawiane aktami prawa miejscowego. To pociąga za sobą rygorystyczny formalny służący transparentności oraz możliwości dochodzenia swych praw przez zainteresowanych.

Wspomniane akty to uchwała o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) i miejscowy plan rewitalizacji (MPR). Ta pierwsza wprowadza na obszarze rewitalizacji reżim prawny, w części obowiązujący z mocy ustawy, a w części przez treść uchwały rady gminy. MPR to szczególna forma planu miejscowego, który zawiera dodatkowe treści i uregulowania.

Narzędzia ustawowe na razie słabo się rozpowszechniły. W całej Polsce ustanowiono tylko 15 SSR, 4 gminy wszczęły prace nad MPR. Ale trzeba pamiętać, że ci, którzy stosowali uproszczoną ścieżkę LPRu, nie mieli takiej możliwości. Pozostali opracowywali GPR pod presją czasu, co nie sprzyjało podejmowaniu ambitnych wyzwań. Obecnie są nadzieje na szersze stosowanie narzędzi. Dzięki działaniom edukacyjnym Urzędu Marszałkowskiego wiele gmin zdobyło odpowiednie ku temu kompetencje.

Szukając inspiracji warto spojrzeć szerzej niż tylko na Mazowsze. Dotąd tylko trzy mazowieckie miasta rozpoczęły przygodę z narzędziami ustawy. W Płocku funkcjonuje SSR, Wołomin wciąż SSR planuje (odbyły się nawet konsultacje społeczne), za to jest zaawansowany z opracowaniem MPR. Natomiast Warszawa, która jeszcze GPR nie uchwaliła, skorzystała z ustawowej możliwości ustanowienia dwóch narzędzi już na etapie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Na czym polegają najistotniejsze narzędzia ustawowe? Najważniejsza okazuje się możliwość udzielania dotacji remontowych właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości – i to nie tylko w odniesieniu do zabytków. Regulamin takiego programu dotacyjnego został zawarty w uchwale o ustanowieniu SSR m.in. w Płocku. Miasto aktywnie korzysta z niego, a zainteresowanie dotacjami rośnie. Płock jest też liderem w stosowaniu prawa pierwokupu. Dzięki niemu powiększa się zasób mieszkaniowy gminy oraz pozyskuje się nieruchomości przydatne realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Czasami potrzeba „mocniejszego” narzędzia – wyłączenia pod społeczne budownictwo czynszowe, co pozwala np. urządzić mieszkania komunalne w pustym budynku o dotąd nieuregulowanym stanie prawnym. Tak stało się w Łodzi. W Płocku wykorzystuje się za to jeszcze inny instrument – zadania służące np. aktywizacji i integracji mieszkańców można zlecać organizacjom społecznym z pominięciem ustawy Prawo zamówień publicznych. Warszawa z kolei stosuje zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczy to zabudowy mieszkaniowej na terenach pod nią nie przewidzianych, a tym samym pozbawionych niezbędnej infrastruktury społecznej.

Nawet te nieliczne przykłady pokazują, że narzędzia ustawowe mogą być znaczącym wsparciem procesów rozwojowych na obszarach rewitalizacji. Warto, aby gminy przystępując do rewitalizacji szczegółowo analizowały, czy narzędzia nie przydadzą się do rozwiązywania problemów i uzupełnianiu deficytów, jakie występują na obszarach rewitalizacji.

Rajmund (Kuba) Ryś  
PROJEKTY MIEJSKIE +

Artykuł powstał w związku z realizacją projektu pn. „Regiony rewitalizacji - Wzmacnianie zdolności gmin do programowania i wdrażania działań rewitalizacyjnych”.