



Programowanie i wdrażanie działań rewitalizacyjnych – narzędzia wynikające z ustawy o rewitalizacji



O szkoleniu (1)

Szkolenia organizowane są przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego w związku z realizacją zadania polegającego na wzmacnianiu zdolności gmin do programowania i wdrażania działań rewitalizacyjnych, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

- **dr Aleksandra Jadach-Sepiolo** – Zastępca Dyrektora IRMiR, ekspert ds. rewitalizacji, doradca merytoryczny samorządów w procesie programowania rewitalizacji, autorka poradników i ekspertyz dot. rewitalizacji, kierownik studiów podyplomowych „Rewitalizacja – organizacja i finansowanie” organizowanych przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie.



O szkoleniu (2)

10.00 - 10.15	Powitanie, przedstawienie prowadzących i programu szkolenia oraz zasad pracy podczas webinarium.	15 min
10.15 - 11.10	Szkolenie w formie wykładu z elementami dyskusji: a) Procedura ustanawiania narzędzi ustawy o rewitalizacji b) funkcje narzędzi i zasady stosowania: zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, prawo pierwokupu c) Etapowanie narzędzi	55 min
11.10 - 11.20	Przerwa	10 min
11.20 - 12.30	Szkolenie w formie wykładu z elementami dyskusji: a) Funkcje narzędzi i zasady stosowania - Specjalna Strefa Rewitalizacji b) Skala zastosowania Specjalnej Strefy Rewitalizacji i dobre praktyki	70 min
12.30 - 12.40	Przerwa	10 min
12:40 – 13:20	Szkolenie w formie wykładu z elementami dyskusji: a) Funkcje narzędzi i zasady stosowania - miejscowy plan rewitalizacji b) Skala zastosowania miejscowego planu rewitalizacji i dobre praktyki	40 min
13:20 – 13:30	Przerwa	10 min
13.30 - 14.30	Podsumowanie spotkania, dobre i złe praktyki związane z narzędziami wynikającymi z ustawy o rewitalizacji, sesja pytań i dyskusja z uczestnikami szkolenia	60 min
14.30 - 15.30	Konsultacje indywidualne.	60 min



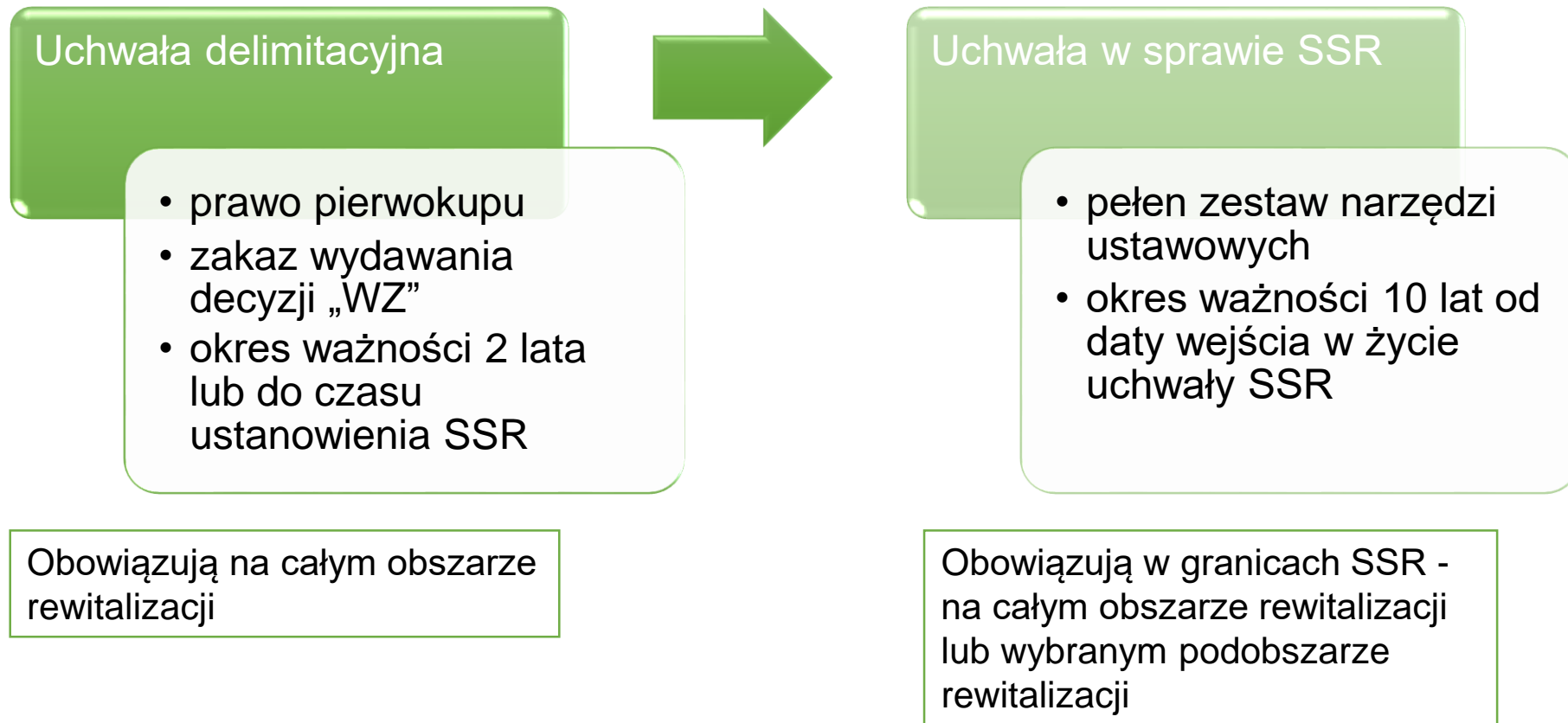
Część 1. Wykorzystanie narzędzi wynikających z ustawy o rewitalizacji



Narzędzia ustawowe - podział

NARZĘDZIA PODSTAWOWE	Uchwała delimitacyjna (art. 8 – 13 u.o.r)	Diagnoza zjawisk kryzysowych; wyznaczenie obszaru działania, prawo pierwokupu i zakaz wydawania decyzji WZ
	Uchwała w sprawie przyjęcia GPR (art. 14 – 24 u.o.r)	Dokument strategiczny dla obszaru rewitalizacji z mierzalnymi celami, listą przedsięwzięć, harmonogramem realizacji i strukturą zarządzania
	Uchwała w sprawie zasad wyboru i sposobu działania Komitetu Rewitalizacji (art. 7 u.o.r)	Ciało doradcze wspierające realizację GPR i zarządzanie procesem
NARZĘDZIA DODATKOWE	Miejscowy plan rewitalizacji (art.37f – 37n upisz)	Szczególna forma planu miejscowego z narzędziami wsparcia inwestycyjnego
	Specjalna Strefa Rewitalizacji (art.25-36 u.o.r)	Finansowe, podatkowe, prawne, planistyczne narzędzia wsparcia realizacji GPR

Narzędzia ustawowe - etapowanie



Narzędzia ustawowe – dedykowane OR

Art. 11 ust. 5 u.o.r.

- 🏠 **prawo pierwokupu** dla gminy wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji;
- 🏠 **zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy** dla wszystkich albo określonych w uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia mpzp wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska.

Art. 11 ust. 6 u.o.r

- 🏠 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. Po okresie dwóch lat możliwa jest pierwsza ocena rezultatów wynikających z zastosowania prawa pierwokupu i ograniczeń związanych z wydawaniem decyzji WZ (zwiększony koszt przeprowadzenia transakcji na rynku nieruchomości, wydłużony czas transakcji, obsługa administracyjna).

Narzędzia ustawowe – w praktyce (1)

Prawo pierwokupu obowiązujące w uchwale delimitacyjnej zastosowano do tej pory w **14 gminach*** w odniesieniu do trzech grup nieruchomości:

- 🏠 lokali mieszkalnych – większość transakcji,
- 🏠 działek zabudowanych, w tym obiektów przemysłowych – w kilku przypadkach,
- 🏠 lokali użytkowych – sporadycznie.

Ograniczenia w stosowaniu prawa pierwokupu:

- 🏠 konieczność zaakceptowania ceny wynikającej z transakcji rynkowej,
- 🏠 ograniczone środki budżetowe gmin,
- 🏠 reaktywny charakter narzędzia,
- 🏠 obciążenia administracyjne związane z obowiązkiem odpowiedzi na wnioski notariuszy,
- 🏠 zwiększony koszt przeprowadzenia transakcji na rynku nieruchomości,
- 🏠 wydłużony czas transakcji.

Narzędzie jest aktywnie stosowane głównie do uzupełniania zasobu mieszkaniowego gminy w obszarze rewitalizacji.

* Na podstawie badania „Specjalna Strefa Rewitalizacji w praktyce. Raport z badania narzędzi ustawy o rewitalizacji w Polsce.” MliR, 2019 r.

Narzędzia ustawowe – w praktyce (2)

Zakaz wydawania decyzji WZ zastosowano dotychczas w **4 gminach**:

- w gminie Kościan w uchwale nr XIII/142/16 Rady Miejskiej z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- w Gorzowie Wielkopolskim w uchwale nr XXVIII/367/2016 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
- w Bydgoszczy w uchwale nr XXXVII/734/16 Rady Miasta Bydgoszcz z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,
- w gminie Mosina w uchwale nr XLIII/448/17 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zakazy **przestały obowiązywać** po upływie 2 lat od daty wejścia w życie ww. uchwał z powodu **braku ustanowienia SSR**.



Narzędzia ustawowe – w praktyce (3)

W miejscowości Kościan zastosowano następujące zapisy:

§ 5. 1. W celu przeciwdziałania niekorzystnym zmianom w zagospodarowaniu ustanawia się zakaz wydawania na obszarze rewitalizacji decyzji o warunkach zabudowy:

- 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**;
- 3) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych **o przeznaczeniu handlowym o powierzchni zabudowy pow. 200 m²**;

4) budowy obiektów budowlanych z **systemem grzewczym na paliwo stałe**;

5) przebudowy obiektów budowlanych z **systemem grzewczym na paliwo stałe, nieobejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii**.

Zakaz, o którym mowa w ust. 1, ustalono także dla analogicznych zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.



Narzędzia ustawowe – w praktyce (4)

W miejscowości Mosina zastosowano następujące zapisy:

Ustanawia się na obszarze rewitalizacji zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji:

- 1) **mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,**
- 2) **bez określenia sposobu zapewnienia miejsc postojowych;**
- 3) polegających na budowie obiektów **handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;**
- 4) polegających na budowie **obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² bez zapewnienia ogólnodostępnych sanitariatów** i bez zapewnienia, iż oświetlenie ma spełniać wymogi ochrony nieba przed zanieczyszczeniem światłem;
- 5) **bez zapewnienia i określenia sposobu zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej inwestycji;**
- 6) polegających na budowie **obiektów o funkcji produkcyjnej, logistycznej o powierzchni użytkowej powyżej 200 m² oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²**

oraz zabudowy wielorodzinnej bez uprzedniego przedłożenia analizy natężenia ruchu, analizy krajobrazowej oraz analizy społeczno-ekonomicznej, przewietrzania terenów, nasłonecznienia, określających wpływ na obszar rewitalizacji w sferze społeczno-gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i bez uwzględnienia tych analiz w decyzjach o warunkach zabudowy;

7) dla lokalizacji **obiektów związanych z prowadzeniem działalności hazardowej,** bez uprzedniego przedłożenia analizy wpływu na obszar rewitalizacji w sferze społeczno-gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej i środowiskowej;

8) bez określenia **sposobu ogrzewania obiektów uwzględniającego ochronę powietrza przed zanieczyszczeniem,** z wyłączeniem istniejących obiektów budowlanych;

9) **bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej** w przypadku budowy obiektów budowlanych.



Narzędzia ustawowe – w praktyce (5)

- W uchwale ogłoszonej dla **Bydgoszczy** ustanowiono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na: **budowie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z indywidualnymi instalacjami grzewczymi na paliwo stałe**; zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymagającej przebudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, posiadającego indywidualną instalację grzewczą na paliwo stałe, nie obejmującej zmiany tej instalacji.
- W **Gorzowie Wielkopolskim** zakaz wydawania decyzji „WZ” ustanowiono dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu **handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²**, co wynikało z zagrożenia lokalnego handlu i usług w obszarze rewitalizacji i dużej skali pustostanów w lokalach użytkowych.



Narzędzia ustawowe – w praktyce (6)

W projekcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy:

zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zmian sposobu zagospodarowania terenu polegających na **budowie budynków mieszkalnych i innych budynków z funkcją mieszkalną** oraz przebudowie budynków lub ich części na funkcje mieszkalne, a także zmian sposobu użytkowania budynków lub ich części na funkcje mieszkalne na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako:

- 1) użytki rolne oznaczone symbolami R, Ł, Ps, S, Br, Lzr, Wsr, W,
- 2) tereny przemysłowe, oznaczone symbolem Ba,
- 3) inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi,
- 4) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem Bz,
- 5) tereny kolejowe, oznaczone symbolem Tk.



Specjalna Strefa Rewitalizacji - cel

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.**

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



Specjalna Strefa Rewitalizacji – narzędzia (1)

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 – narzędzia (2)

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 nieruchomość 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 – przykłady (1)

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 2019 r. 1,3 mln zł, w tym:

- dotacje na budynki w Specjalnej Strefie Rewitalizacji (820,0 tys. zł)
- dotacje konserwatorskie na remonty zabytków w trybie ustawy o opiece nad zabytkami (480,0 tys. 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 (2)

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. 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 % oryginalnej substancji tej przynależności,
- **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 lub 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 oraz przeciwpożarowej i odgromowej.**



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (3)

- Analogicznie do przepisu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w **Łodzi** dotacja może być udzielona w wysokości:
 - nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót lub prac objętych wnioskiem, dla nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
 - nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót lub prac objętych wnioskiem, dla nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub położonej na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków z wyłączeniem nieruchomości z pkt 1),
 - nieprzekraczającej 30% nakładów koniecznych na wykonanie robót lub prac objętych wnioskiem dla pozostałych nieruchomości.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (4)

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

Kalisz w 2019 r. przekazał w sumie 1,0 mln zł na dotacje do prac budowlanych, restauratorskich i konserwatorskich w 12 kamienicach.

§ 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 (5)

Uchwała nr VIII/57/2019 RM Włocławek z dnia 9 kwietnia 2019 r.

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 2018 r. poz. 2067),
- 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 2018 r. poz. 1398).

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, zgodnie z § 8 pkt 1 zasad,
- „Remont krok po kroku” – 30% nakładów koniecznych, na prace lub roboty, dotyczące tylko części wspólnych budynku lub lokali usługowych, zgodnie z § 8 pkt 2 zasad,
- „Witryna +” – 20% nakładów koniecznych, na prace lub roboty, obejmujące opracowanie projektu budowlanego oraz graficznego na wykonanie witryny i reklamy lokalu usługowego, zgodnie z § 8 pkt 3 zasad,
- „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, dotyczy budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Włocławek, zgodnie z § 9. zasad.

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (6)

Uchwała Nr XXVIII/420/18 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 17 kwietnia 2018 r.

W **Polkowicach** powstał „Program odnowy elewacji i dociepleń 115 budynków wielorodzinnych w gminie Polkowice na lata 2018-2025”, współfinansowany i realizowany przez Gminę Polkowice we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Cuprum”:

a) prace remontowe elewacji (naprawa i malowanie) - realizowane w ramach SSR

b) prace termoizolacyjne - realizowane w ramach „Programu działań na rzecz poszanowania energii cieplnej w Polkowicach”.

1. Prace remontowe elewacji budynków na terenie SSR finansowane będą wg zasady:

a) 50% kosztów ponosić będzie gmina Polkowice w formie dotacji SSR,

b) 50% kosztów ponosić będzie właściciel budynku, który ponadto zobowiązany jest ponieść koszty związane z wykonaniem dokumentacji budowlanej.

2. Koszty prac remontowych budynków spoza SSR będą finansowane przez SM „Cuprum” w wysokości 100%.

3. Prace termoizolacyjne budynków finansowane będą wg zasady:

a) 80% kosztów ponosić będzie gmina w ramach „Programu działań na rzecz poszanowania energii cieplnej w gminie Polkowice”

b) 20% kosztów ponosić będzie właściciel budynku, który ponadto zobowiązany jest ponieść koszty związane z wykonaniem dokumentacji budowlanej, a także koszty wykonania audytu energetycznego.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (7)

SSR w **Opolu Lubelskim** (17 tys. mieszkańców)

§ 1 Program Remontu Kamienic realizowany na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji dla następujących ulic i numerów nieruchomości:

- Stary Rynek nr 4, 6, 8, 8a, 10, 12, 18, 18a, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 44, 50, 52, 52d, 54,
- Nowy Rynek nr 3, 4, 5, 7, 7a, 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25,
- Piłsudskiego nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19,
- Kościuszki nr 1,
- Lubelska nr 3, 5,
- Kościelna nr 2, 4, 4a,
- Długa nr 23,
- Józefowska nr 2 i Ogrodowa nr 3, 5, 7.

Dotacja **może zostać udzielona** na następujące konieczne nakłady obejmujące:

- 1) zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku,
- 2) odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki,
- 3) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych drzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
- 4) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej.

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (8)

§ 4. Udzielenie dotacji jest możliwe tylko i wyłącznie przy jednoczesnej realizacji robót i prac przez wszystkich właścicieli, użytkowników wieczystych danej kamienicy, a w przypadku kamienic sąsiadujących posiadających części wspólne, przez wszystkich właścicieli/użytkowników wieczystych tychże kamienic na podstawie wspólnego wniosku.

§ 6. Wysokość dofinansowania może wynosić:

- 1) remont konserwatorski – do 15 % nakładów koniecznych,
- 2) remont elewacji – do 30 % nakładów koniecznych,
- 3) odtworzenie stolarki okiennej i drzwiowej, remont dachu i rynien – do 40 % nakładów koniecznych,
- 4) izolacje przeciwwilgociowe – do 15 % nakładów koniecznych.

§ 7. Dotacja może zostać podwyższona do odpowiednio:

- 1) 25% nakładów koniecznych - w przypadku działań inwestycyjnych z pkt 1,
- 2) 40% nakładów koniecznych - w przypadku działań inwestycyjnych z pkt 2,
- 3) 45 % nakładów koniecznych - w przypadku działań inwestycyjnych z pkt 3,
- 4) 25 % nakładów koniecznych - w przypadku działań inwestycyjnych z pkt 4,

jeżeli prowadzona inwestycja obejmować będzie więcej niż jeden zakres.

Jeżeli prace dotyczą więcej niż jednego zakresu prac, o których mowa powyżej, podwyższenie dotyczy każdego zakresu.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (9)

§ 8. Dotacja może zostać podwyższona maksymalnie o 10 punktów procentowych nakładów koniecznych, jeżeli równocześnie z Programem Remontu Kamienic realizowanym w kamienicy **realizowany będzie przez właściciela/użytkownika wieczystego Program przywracania do wynajmu pustostanów w kamienicach.**

Premią mogą zostać objęci właściciele, użytkownicy wieczysti lokali mieszkalnych przywracanych do wynajmu. Z tej premii wyłączone są wspólnoty mieszkaniowe.

§ 9. Dotacja może zostać podwyższona maksymalnie o 10 punktów procentowych nakładów koniecznych, jeżeli wnioskodawcą jest wspólnota mieszkaniowa, a zakres robót i prac objętych wnioskiem dotyczy co najmniej 2 zakresów, o których mowa w § 2 ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 5.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (10)

W Słupsku, woj. pomorskie (miasto na prawach powiatu) - obszar rewitalizacji obejmuje tereny Śródmieścia, Podgrodzia oraz miasta lokacyjnego (Starego Miasta), charakteryzujące się dużą koncentracją negatywnych zjawisk społecznych oraz skorelowanych z nimi negatywnych zjawisk gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. Teren zamieszkuje około 24% ludności miasta, a jego powierzchnia wynosi około 272 ha (6,30%) powierzchni Słupska.

SSR z programem dotacji do remontów.

SSR swoim zasięgiem objęła 105 ulic.

L.p.	Nazwa ulicy	L.p.	Nazwa ulicy	L.p.	Nazwa ulicy	L.p.	Nazwa ulicy
1	Aleja Sienkiewicza	28	Kopernika (bez nr 18, 19, 22, 24-27A)	55	Piastów	82	Staszica
2	Anny Łajming	29	Kowalska	56	Piekielko	83	Sygietyńskiego
3	Armii Krajowej	30	Krasińskiego	57	Piotra Skargi	84	Szarych Szeregów
4	Berna	31	Lelewela	58	Plac Broniewskiego	85	Szczecińska 2-8a
5	Chopina	32	Lipowa (bez nr 1-4)	59	Plac Dąbrowskiego	86	Szkolna
6	Dąbrówki	33	Lotha (bez nr 11, 12, 29)	60	Plac Powstańców Warszawskich	87	Szymanowskiego (bez nr 10A, 10B, 10C)
7	Deotymy	34	Lutosławskiego (bez nr 17, 17a, 28, 29)	61	Plac Zwycięstwa	88	Św. Piotra
8	Długa	35	Łukasiewicza	62	Płowiecka	89	Świętopelka
9	Długosza	36	M.C. Skłodowskiej	63	Podgórna	90	Teatralna
10	Dominikańska	37	Małachowskiego	64	Polna	91	Towarowa
11	F. Nullo	38	Mickiewicza	65	Poniatowskiego bez nr 2-25	92	Tuwima
12	Filmowa	39	Mieszka I nr 1-6d	66	Prosta (bez nr 1, 3)	93	Wandy 3-9
13	Garmcarska	40	Mikołajska	67	Prusa	94	Waryńskiego
14	Gdańska 1-10 (bez 8), 54-57	41	Młyńska	68	Przechodnia	95	Wileńska
15	Grodzka	42	Moniuszki (bez nr 7,10-13)	69	Przemysłowa 1-9a, 115-122, 127, 128	96	Wita Stwosza
16	MKS Cieśliki	43	Morcinka	70	Psie Pole	97	Wojska Polskiego
17	H. Pobożnego	44	Mostnika	71	Rabina dr Maxa Josepha 6	98	Wolności
18	J. Pawła II	45	Murarska	72	Raszyńska 1-5	99	Wysoka
19	J. Sobieskiego 15-21	46	Na Wzgórzu	73	Reymonta	100	Wyspiańskiego
20	Jagielli	47	Niedziałkowskiego	74	Rybacka bez nr 20-24	101	Zamenhoffa
21	Jaracza	48	Niemcewicz	75	Sądowa	102	Zamkowa 1-6
22	Jedności Narodowej	49	Nowobramska	76	Sierpinka	103	Zeromskiego
23	Kasprowicza	50	O. Pio	77	Siwackiego 1-5, 40, 42-47	104	Zwirki i Wigury
24	Kaszubska 1-9, 13, 15, 17	51	Obrońców Wybrzeża	78	Stowiańska	105	Wrocławska 1, 4, 45, 47
25	Kilińskiego (bez 31, 41-44)	52	Ogrodowa	79	Solskiego		
26	Kołataja	53	Paderewskiego	80	Stary Rynek		
27	Konopnickiej	54	Partyzantów	81	Starzyńskiego		

<https://www.slupsk.pl/rewitalizacja/specjalna-strefa-rewitalizacji>

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (11)



<https://www.slupsk.pl/rewitalizacja/specjalna-strefa-rewitalizacji>

Specjalna Strefa Rewitalizacji ustanawiana została na obszarze rewitalizacji przez Radę Miejską w Słupsku na okres 10 lat. Jej wprowadzenie pozwala na uproszczenie procedur związanych z realizacją Gminnego Programu Rewitalizacji oraz korzystanie ze szczególnych udogodnień. W Słupsku uchwała ta została przyjęta 24 listopada 2021 roku i zgodnie z ustawą o rewitalizacji, ustanowiona została na całym obszarze rewitalizacji Miasta Słupska.

 [Wykaz ulic Specjalnej Strefy Rewitalizacji.pdf](#) (68 kB)

Istotne znaczenie dla mieszkańców obszaru rewitalizacji ma wprowadzenie możliwości skorzystania przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w strefie z dotacji na remont lub przebudowę części wspólnych budynków, w tym przynajmniej elewacji frontowej.

Zgodnie z przyjętymi zasadami programu, właściciele nieruchomości będą mogli m.in. otrzymać bezzwrotną dotację w wysokości do 50% wartości inwestycji, przy jednoczesnym założeniu, że nie będzie to więcej niż 100 tys. zł.

Pierwszy nabór wniosków rozpoczął się 12 stycznia i potrwa do 11 lutego 2022 r.

Szczegóły dotyczące naboru znajdują się na

<https://www.slupsk.pl/rewitalizacja/aktualnosci2/nabor-wnioskow-w-ramach-specjalnej-strefy-rewitalizacji>. Zachęcamy także do śledzenia naszego rewitalizacyjnego profilu

<https://www.facebook.com/RewitalizacjaSlupsk>, na którym publikujemy bieżące informacje dotyczące rewitalizacji naszego Miasta.

Ze szczegółowymi zasadami udzielania dotacji można zapoznać się pod linkiem

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

W razie pytań zapraszamy do kontaktu telefonicznego - 59 84 88 225,

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (12)

Warunki formalne do ubiegania się o dotację i udzielenia dotacji z budżetu Miasta Słupska:

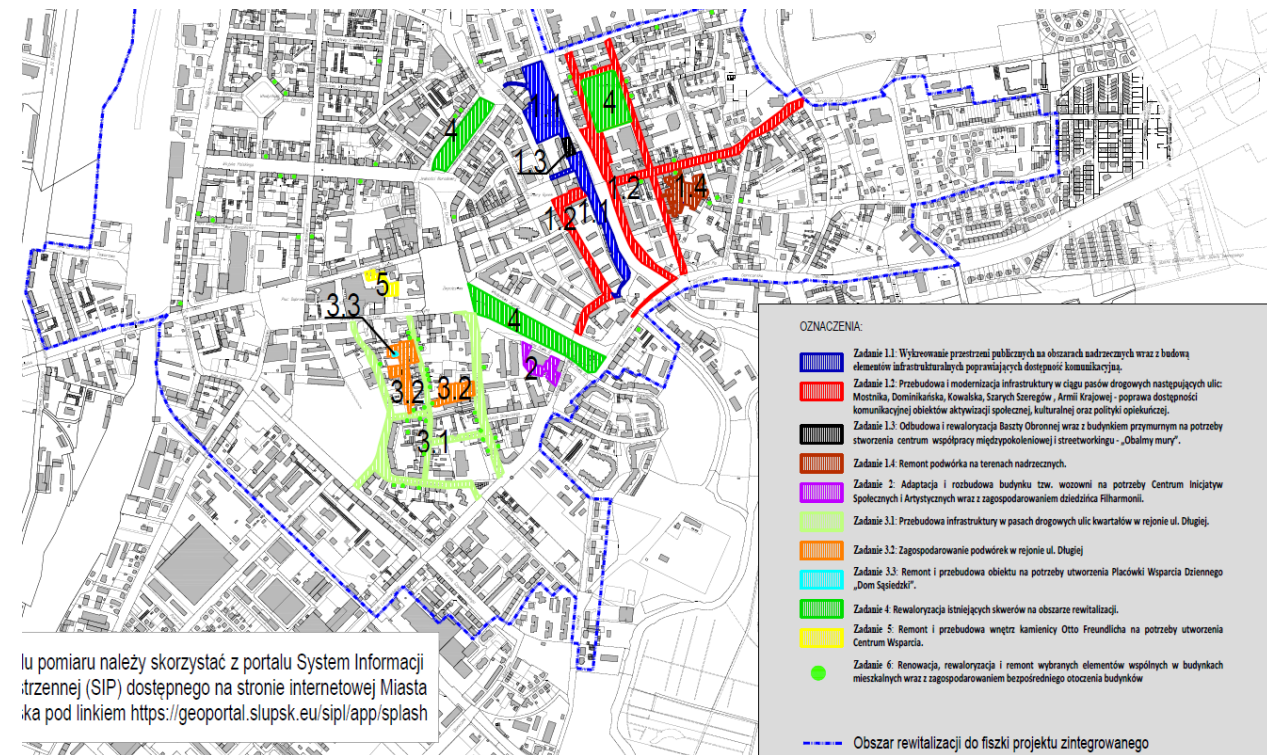
- 1) lokalizacja nieruchomości na obszarze rewitalizacji, wyznaczonym uchwałą Nr XXIII/276/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Słupska, obejmującego teren Śródmieścia, Podgrodzia oraz Starego Miasta;
- 2) zgodność działania z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi wynikającymi z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Słupska na lata 2017 2025+;
- 3) wykazanie tytułu prawnego do nieruchomości;
- 4) zgodność zakresu robót lub prac z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub Miejscowego Planu Rewitalizacji;
- 5) złożenie przez Wnioskodawcę oświadczenia o posiadaniu środków na sfinansowanie wkładu własnego na wykonanie części robót lub prac objętych wnioskiem o udzielenie dotacji;
- 6) złożenie przez Wnioskodawcę oświadczenia o gotowości realizacyjnej, rozumianej jako posiadanie dokumentacji technicznej (o ile jest wymagana) dla zgłoszonego zakresu prac oraz posiadania aktualnego pozwolenia na budowę/ zgłoszenia zamiaru budowy, robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę (o ile jest wymagane) lub oświadczenia, że dla wskazanego zakresu nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia/zgłoszenia;
- 7) aktualny kosztorys inwestorski, podpisany przez osobę uprawnioną (sporządzony nie wcześniej niż 6 mcy przed datą złożenia wniosku o dotację);
- 8) ujęcie w zakresie prac co najmniej remontu/ odnowienia/ modernizacji elewacji frontowej; warunek zostanie spełniony, jeśli prace obejmą minimum 75% powierzchni elewacji frontowej. Przykładowe prace to: odnowa lub uzupełnienie tynków, okładzin albo ich całkowite odtworzenie, malowanie, ocieplenie elewacji, izolacja fundamentów, wykonanie cokołów itp.;
- 9) złożenie wniosku o dotację w terminie podanym w ogłoszeniu o naborze;
- 10) dostarczenie wszystkich wymaganych załączników, oświadczeń, podpisanych przez osoby do tego uprawnione, opatrzonych datą i wymaganymi pieczęciami, kserokopie dodatkowo muszą być potwierdzone za zgodność z oryginałem;
- 11) deklaracja wykonania zakresu objętego wnioskiem w terminach wskazanych w ogłoszeniu.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (13)

KRYTERIA FORMALNE	TAK	NIE
Lokalizacja w obszarze rewitalizacji.		
Zgodność działania z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi, wynikającymi z Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Słupska na lata 2017-2025+.		
Wykazanie tytułu prawnego do nieruchomości.		
Zgodność zakresu robót i prac z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego/ Miejscowego Planu Rewitalizacji		
Oświadczenie o posiadaniu środków na sfinansowanie wkładu własnego na wykonanie części robót lub prac objętych wnioskiem o udzielenie dotacji.		
Oświadczenie o gotowości realizacyjnej (posiadanie dokumentacji technicznej - jeżeli jest wymagana).		
Aktualny kosztorys inwestorski, podpisany przez osobę uprawnioną (nie starszy niż 6 m-cy).		
Remont/ odnowienie/ modernizacja elewacji frontowej.		
Dostarczenie wszystkich wymaganych załączników.		
Deklaracja wykonania zakresu objętego wnioskiem w terminach wskazanych w ogłoszeniu.		
Wpłynięcie w terminie naboru/ data i godz.		
Informacja o zakwalifikowaniu się do dalszego etapu		

Specjalna Strefa Rewitalizacji - Przykłady (14)



W celu pomiaru należy skorzystać z portalu Systemu Informacji przestrzennej (SIP) dostępnego na stronie internetowej Miasta Słupska pod linkiem <https://geoportal.slupsk.eu/sipl/app/splash>

KRYTERIA MERYTORYCZNE			Uzyska no
	Skala/punktacja		
Bezpośrednie sąsiedztwo z inwestycjami realizowanymi w ramach projektu pn. "Łamiemy Bariery, łączymy pokolenia - rewitalizacja obszaru Podgrodzia, Starego 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	
Rok budowy budynku.	do 1918	4 pkt	
	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	
Udział finansowego wkładu własnego w kosztach kwalifikowalnych robót lub prac.	0%	4 pkt	
	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:			



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (15)

Uchwała Nr LX/797/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 lutego 2018 r.

W **Bytomiu** nie przewiduje się udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, wynikających z wykazu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (16)

UCHWAŁA NR X/115/2019
RADY GMINY WAGANIEC

z dnia 16 grudnia 2019 r.

w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na całym obszarze rewitalizacji
Gminy Waganiec.

W gminie Waganiec, woj. kujawsko-pomorskie (gmina wiejska, 4,6 tys. mieszkańców), nie przewiduje się udzielania dotacji do remontów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 25, art. 26 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.) oraz art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) **Rada Gminy Waganiec uchwala, co następuje:**

§ 1. W związku z podjętą uchwałą Nr IV/50/2019 r. Rady Gminy Waganiec z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Waganiec na lata 2016-2025 oraz uchwałą Nr XXXI/260/2017 Rady Gminy Waganiec z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Waganiec, ustanawia się Specjalną Strefę Rewitalizacji, zwaną dalej „Strefą”.

§ 2. W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustanawia się na całym obszarze rewitalizacji Gminy Waganiec Strefę na okres 10 lat.

§ 3. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Gminie Waganiec przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Waganiec.

§ 5. 1. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, a także poprzez zamieszczenie jej treści na stronie internetowej www.waganiec.biuletyn.net

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (17)

W gminie Malczyce, woj. dolnośląskie (gmina wiejska, 5,9 tys. mieszkańców) SSR z programem dotacji do remontów.

SSR swoim zasięgiem objęła 7 ulic na terenie miejscowości Malczyce.

„Partycypacja gminy w wysokości do 50% w kosztach prac lub robót budowlanych jest doskonałą okazją dla wspólnot mieszkaniowych i prywatnych właścicieli do aktywnego uczestnictwa w trwającym procesie rewitalizacji i poprawy wizerunku gminy.”

Źródło: <http://www.malczyce.wroc.pl/>

UCHWAŁA NR XII/89/2019 RADY GMINY MALCZYCE

z dnia 29 października 2019 r.

w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji gminy Malczyce Specjalnej Strefy Rewitalizacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 25, art. 26, art. 35 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z podjętą uchwałą nr XXXV/191/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Malczyce na lata 2016-2022, ustanawia się na całym obszarze rewitalizacji, wyznaczonym uchwałą nr XXXV/191/2017 Rady Gminy Malczyce 25 kwietnia 2017 r. Specjalną Strefę Rewitalizacji, dalej zwaną Strefą.

2. W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, ustanawia się Strefę na okres 10 lat.

§ 2. Określa się szczegółowe zasady udzielania dotacji właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości położonych na obszarze Strefy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Malczyce oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodnicząca Rady Gminy Malczyce:
M. Olchawa



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (18)

W gminie Malczyce, woj. dolnośląskie (gmina wiejska, 5,9 tys. mieszkańców) SSR z programem dotacji do remontów.

W ramach pierwszego naboru wnioski o dotacje złożyło 11 wspólnot mieszkaniowych. Z powodów formalnych odrzucono 4 wnioski. Z pozostałych 7 tylko 4 spełniło kryteria naboru.

Rozstrzygnięcie naboru wniosków w ramach rewitalizacji 2020

L.p.	Wspólnota Mieszkaniowa	Wartość całkowita prac	Przyznana dotacja	Liczba przyznanych punktów (max. 60 punktów)	Planowany zakres prac
Lista nieruchomości, na które przyznano dotacje					
1	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Dworcowa 10	66 963,00	33 481,00	51	Remont dachu, krokwi, łąt, wymiana dachówek, obróbek dekarskich, montaż odeskowania i membrany paro przepuszczalnej
2	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Mazurowicka 14	126 319,39	63 159,00	50	Kapitałny remont dachu, wymiana rynien i rus spustowych
	RAZEM	193 282,39	96 640,00		
Lista rezerwowa nieruchomości					
1	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Dworcowa 5	81 322,22	40 661,00	49	Remont pokrycia dachowego
2	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 1 Maja 56	107 814,23	53 907,00	49	Kapitałny remont pokrycia dachowego, przemurowanie kominów, wymiana rynien i rus spustowych
	RAZEM	189 136,45	94 568,00		

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przykłady (19)

Ośno Lubuskie (6,5 tys. mieszkańców) – w naborze w 2019 r. wydatkowano łącznie 187 376,30 zł w ramach dotacji celowych w SSR. Wartość kosztów kwalifikowanych w ramach 6 złożonych wniosków wyniosła 374 770,35 zł.

UCHWAŁA NR XXV/262/2018 RADY MIEJSKIEJ W OŚNIE LUBUSKIM

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Ośna Lubuskiego Specjalnej Strefy Rewitalizacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 25, art. 26 oraz art. 35 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 z późn. zm.) Rada Miejska w Ośnie Lubuskim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z podjętą uchwałą Nr XXIII/238/2018 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 29 marca 2018r., w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Ośno Lubuski na lata 2017-2023, ustanawia się na całym obszarze rewitalizacji, wyznaczonym uchwałą Nr XVI/167/2017 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 30 marca 2017r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta i gminy Ośno Lubuskie zmienioną uchwałą Nr XXIII/237/2018 Rady Miejskiej w Ośnie Lubuskim z dnia 29 marca 2018r., Specjalną Strefę Rewitalizacji, zwaną dalej „Strefą”.

2. W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustanawia się Strefę na okres 10 lat.

§ 2. 1. Określa się szczegółowe zasady udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wzór wniosku o udzielenie dotacji stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Wzór sprawozdania z wykonania robót i prac określonych w § 2 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ośna Lubuskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Specjalna Strefa Rewitalizacji – komisja i ogłoszenia o naborze

Gmina	Komisja	Ogłoszenie o naborze	Termin składania wniosków
Włocławek	powołana w drodze zarządzenia; skład: pracownicy urzędu miasta i radni reprezentujący wszystkie kluby radnych	ogłoszenie o naborze wniosków następuje 14 dni od daty zatwierdzenia budżetu na dany rok budżetowy	1) Informacja o zamiarze ubiegania się o dotację – od 30 czerwca do 31 sierpnia roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac; 2) każdorazowo określony w ogłoszeniu o naborze.
Łódź		30 dni przed terminem naboru; publikacja w lokalnej prasie, na stronie internetowej i tablicach ogłoszeń urzędu	30 czerwca roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac
Polkowice	powołana w drodze zarządzenia; skład: pracownicy urzędu miasta		15 września roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac
Opole Lubelskie			každorazowo określony w ogłoszeniu o naborze
Kalisz	powołana w drodze zarządzenia; skład: pracownicy urzędu miasta, Rady Miasta Kalisza i członków Komitetu Rewitalizacji Miasta Kalisza		
Ośno Lubuskie	powołana w drodze zarządzenia; skład (5 osób): pracownicy urzędu miasta i/lub członków Komitetu Rewitalizacji		
Płock	brak informacji o komisji	nie przewiduje się ogłoszenia naboru, stały terminarz składania wniosków	od 1 do 31 grudnia roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac
Świnoujście	powołana w drodze zarządzenia		31 sierpnia roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac

Źródło: Specjalna Strefa Rewitalizacji w praktyce



Specjalna Strefa Rewitalizacji - korzyści

- Włączenie podmiotów prywatnych w proces poprawy estetyki obszaru rewitalizacji
- Poprawa efektywności procesu rewitalizacji – angażowanie środków prywatnych do finansowania działań rewitalizacyjnych.

	Wartość przekazanych dotacji w zł	Wartość zrealizowanych prac ogółem w zł	Poziom dofinansowania z budżetu gminy w%	Poziom zaangażowania środków prywatnych w%
Włocławek - edycja 2019	839 063,80	1 821 375,14	46%	54%
Płock - edycja 2018	216 344,56	627 490,79	34%	66%
Płock - edycja 2019	733 379,12	2 155 049,08	34%	66%
Kalisz - edycja 2019	1 873 327,53	3 198 907,70	59%	41%
Ośno Lubuskie - edycja 2019	187 376,30	374 779,35	50%	50%
Łódź - edycja 2018	2 000 000,00	5 334 491,10	37%	63%
Łódź - edycja 2019	1 710 000,00	3 863 539,35	44%	56%
Polkowice - edycja 2019	299 020,75	598 041,50	50%	50%

Specjalna Strefa Rewitalizacji – SBC (1)

Art. 27 ust. 2 u.o.r

Przez **społeczne budownictwo czynszowe** należy rozumieć budownictwo mieszkaniowe realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;
- na etapie budowy podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi;
- jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.

Definicję **SBC** wprowadzono do ustawy o rewitalizacji by umożliwić wprowadzenie **nowego celu publicznego** (z konsekwencją otwarcia drogi do wyłączenia z nieruchomości na cele SBC). Niemniej ważniejsze wydaje się generalne podniesienie rangi SBC i **regulacji udrażniających inwestycje** mieszkaniowe (nowe budownictwo, remonty, modernizacje, przebudowy) w obszarze rewitalizacji, a szczególnie w SSR.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – SBC (2)

Art. 27 ust. 1 u.o.r

Spółeczne budownictwo czynszowe **jako cel publiczny**:

- obowiązuje **jedynie** na obszarach rewitalizacji w rozumieniu ustawy, dopiero po wejściu w życie **uchwały ustanawiającej SSR** i tylko w czasie jej obowiązywania, a także wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości położonych w Strefie,
- Inwestycja ta musi również **wynikać** z gminnego programu rewitalizacji, a konkretniej – być zawarta na liście **planowanych podstawowych przedsięwzięć** rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy,
- lokalizacja inwestycji wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- **art. 27 ust. 3** ustawy o rewitalizacji – wyłączenie możliwości wydania decyzji lokalizacyjnej. Organ, otrzymując wniosek o wydanie takiej decyzji, powinien odmówić wszczęcia postępowania na podstawie art. 50 ust. 2b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celu publicznego **nie musi** realizować podmiot publiczny, jednak nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

Specjalna Strefa Rewitalizacji - bonifikata

- Jeżeli **nieruchomość** przeznaczona jest na cele realizacji „głównych” **przedsięwzięć rewitalizacyjnych** zawartych w GPR, gmina może **udzielić bonifikaty** od ceny jej sprzedaży.
- Na podstawie uchwały rady gminy możliwe jest **dopuszczenie do zbycia** przez prezydenta miasta **nieruchomości z bonifikatą** określoną w tej uchwale, jeżeli cel sprzedaży nieruchomości ma **charakter szczególny** (w tym dotyczący realizacji **GPR**).
- Określenie **dopuszczalnej bonifikaty** w przypadku nieruchomości przeznaczonych na realizację **przedsięwzięć zawartych w GPR** następuje w uchwale rady gminy, stanowiącej **akt prawa miejscowego**, nie zaś w formie indywidualnej zgody rady gminy dla każdej nieruchomości. O każdym zastosowaniu bonifikaty decyduje wójt, burmistrz lub prezydent.
- W przypadku, gdy nabywca nieruchomości **zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele** niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat (a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat), licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany **do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji**.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – remonty we wspólnotach z udziałem gminy

- Zgodnie z **art. 199 Kodeksu Cywilnego**, do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest **zgoda** wszystkich współwłaścicieli.
- **Modyfikacja zasad** decydowania o czynnościach przekraczających czynności zwykłego zarządu w przypadku budynków stanowiących współwłasność, w tym zarządzanych w formie wspólnoty mieszkaniowej.
- W przypadku, gdy współwłaściciele **nie mogą** dojść do porozumienia odnośnie planów inwestycyjnych, współwłaściciele, których udziały wynoszą **co najmniej połowę**, mogą żądać **rozstrzygnięcia przez sąd**, który bierze pod uwagę potrzebę zabezpieczenia realizacji przez gminę zadania własnego dotyczącego rewitalizacji.
- Efekt - wzmocnienie pozycji gminy względem pozostałych współwłaścicieli.
- Roboty budowlane wykonane przez gminę w oparciu o orzeczenie sądowe, stanowią realizację zadania własnego w zakresie rewitalizacji.
- Usuwa to wątpliwości dotyczące możliwości finansowania tych robót przez gminę, przy zastrzeżeniu jej prawa do dochodzenia odpowiedniej części kosztów od pozostałych współwłaścicieli.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (1)

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.

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (2)

Zmodyfikowane zasady dotyczące czasowego przeniesienia lokatora gminnego zasobu komunalnego oraz ułatwienia prowadzenia remontów w przypadku współwłasności gminy obowiązują na obszarze SSR z mocy ustawy i nie wymagają identyfikacji w uchwale w sprawie ustanowienia SSR. Zasady dotyczą wyłącznie przedsięwzięć podstawowych określonych w gminnym programie rewitalizacji.

https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/57048/Metodyka_analazy_SSR.pdf



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (3)

Aby móc rozpocząć przenoszenie lokatorów do lokali zamiennych należy ustalić:

- liczbę lokali mieszkalnych które muszą zostać wyłączone z użytkowania na czas remontu lub przebudowy,
- liczbę lokali zamiennych odpowiadających standardem lokalom zajmowanym dotychczas przez lokatorów już istniejących i możliwych do adaptacji w najbliższym czasie, w tym czy możliwe jest przeznaczenie na lokale zamienne części wyremontowanych lokali mieszkalnych,
- potrzeby osób posiadających prawo do lokalu socjalnego i osób zajmujących lokale komunalne w sposób bezumowny, w tym liczbę osób, które chciałyby przeprowadzić się grupowo i możliwości w tym zakresie,
- koszty przeprowadzek lokatorów do innych mieszkań komunalnych, jakie musi ponieść gmina wraz z zabezpieczeniem środków na ten cel w budżecie gminy.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (4)

Określając liczbę lokali zamiennych już istniejących i możliwych do adaptacji w najbliższym czasie odpowiadających standardem lokalom zajmowanym dotychczas przez lokatorów, należy również określić, ile z nich będzie się znajdowało na obszarze Strefy, a ile poza nim i czy istnieje możliwość przesiedlania lokatorów w większych grupach, aby nie zniszczyć istniejących więzi społecznych.

Przy większych programach remontowych możliwe też jest wykorzystywanie części wyremontowanych lokali mieszkalnych na mieszkania zamienne dla lokatorów innych remontowanych nieruchomości.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (5)

Lokatorzy posiadający umowę najmu to jedynie część mieszkańców budynków komunalnych. Poza nimi wyróżnić należy również:

- osoby z przyznanym prawem do lokalu socjalnego z czasowymi umowami najmu,
- osoby zajmujące lokal bezumownie, których przesiedlenie może wymagać postępowania sądowego, co z kolei ma wpływ na czas potrzebny na opróżnianie budynków.

Wymienieni lokatorzy są mieszkańcami obszaru rewitalizacji i mają prawo skorzystać z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, o czym mówi art. 3 ust. 2 ustawy – zadania, o których mowa w ust. 1, gmina realizuje 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.



Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (6)

Zróżnicowanie podejścia w zależności od sytuacji najemcy:

- Dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu przedstawiane są propozycje mieszkań zamiennych o wyższym standardzie lub po remoncie. Po wyborze z kilku ofert zainteresowani otrzymują skierowanie do nowego lokum.
- W przypadku osób z lokali socjalnych lub zadłużonych wskazywane są równorzędne propozycje.
- W zależności od stanu technicznego i posiadanych mediów kształtowana jest opłata czynszowa, naliczana od stawki bazowej z ewentualnymi obniżkami.

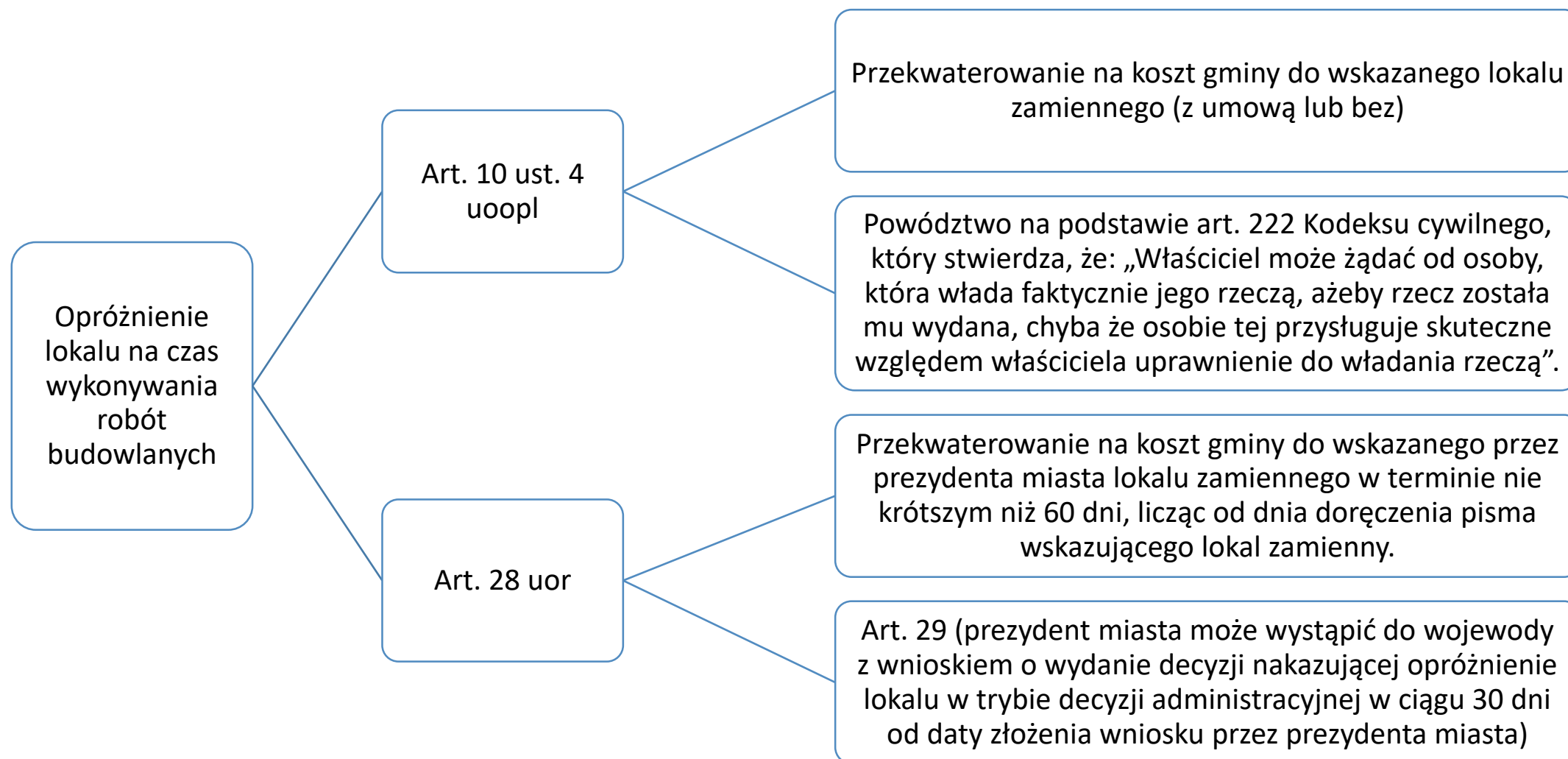


Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (7)

- 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 u.o.r. 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.
- Zawarcie takiej umowy może nastąpić jeszcze przed opróżnieniem lokalu, co pozwoli uniknąć podwójnej przeprowadzki (której koszty pokrywa gmina).

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. 2018 poz. 1540).

Specjalna Strefa Rewitalizacji – przeprowadzka (8)



Specjalna Strefa Rewitalizacji – instrumenty podatkowe

Możliwość **zwiększenia stawki opłaty adiacenckiej** do 75% w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji:

- zwiększenie tej stawki wymaga nowelizacji uchwały rady gminy ustalającej stawki dla całego obszaru gminy (nieobligatoryjny charakter),
- opłata nie może wynosić więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Narzędzia ustawowe – instrumenty podatkowe

W granicach ustawowego obszaru rewitalizacji:

- **Podwyższenie stawki podatku od nieruchomości niezabudowanych**, które przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub mieszaną - zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
- Roczna stawka podatku od **nieruchomości niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji**, i położonych na terenach, dla których mpzp przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym (...), **jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy** zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3 zł od 1 m² powierzchni.



Część 2. Narzędzia miejscowego planu rewitalizacji



Miejscowy plan rewitalizacji – podstawa prawna

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.
- Uchwalenie lub zmiana istniejącego mpzp w MPR jest fakultatywna. Dla jednej nieruchomości może obowiązywać tylko jedna forma planu, tzn. może to być MPZP lub MPR.

Art. 37n ust. 2. upizp

Ilekcroć w przepisach niniejszej ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również miejscowy plan rewitalizacji.

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 (1)

Art. 37n ust. 1. upizp

W zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37f - 37m do miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

MPR jest „szczególną” formą mpzp (art. 37f ust. 2 upizp) co oznacza, że stanowi on rozszerzenie MPZP o nowe narzędzia (ponad te określone w art. 15 ust 2 i 3 upizp).

- 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.
- Wybór MPR jest **fakultatywny**. Warunkiem realizacji MPR jest **posiadanie GPR i zabezpieczenie w programie zapisów dotyczących miejscowego planu rewitalizacji** (dot. wskazania granic obszarów, dla których plan ten będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu).

Miejscowy plan rewitalizacji vs. MPZP (2)

	MPR – art. 37 uopizp	MPZP – art. 15 uopizp
szczegółowość rozwiązań przestrzennych	opcjonalna, dopuszczenie szczegółowych zapisów skala 1:100-1:1000	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 – podstawa prawna (1)

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:

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;

3) zagospodarowania przestrzeni publicznych – regulacje dotyczące: dopuszczalnych lub zakazanych sposobów wykorzystywania tych terenów, powiązań funkcjonalnych tych terenów z otaczającą zabudową, urządzania i sytuowania zieleni, zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, elementów pasa drogowego przeznaczonych pod lokalizację ogródków gastronomicznych;

4) w zakresie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej – rodzaje tej działalności oraz zagadnienia prowadzenia tej działalności w parterach budynków;

5) w zakresie określenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych - obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby;

6) w zakresie niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali.



Miejscowy plan rewitalizacji – podstawa prawna (2)

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.

Wizualizacja ustaleń planu składa się z:

1) koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, obejmującej m.in.:

- wskazanie granic terenów wymagających zawarcia umowy urbanistycznej,
- wskazanie granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości,
- usytuowanie podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych;

2) modelu struktury przestrzennej obszaru objętego planem;

3) widoków wybranych charakterystycznych elewacji;

4) koncepcji zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych;

4) koncepcji wybranych charakterystycznych fragmentów obszaru;

5) przekrojów terenu, w tym terenów przestrzeni publicznych, oraz przekrojów pasa drogowego.

Miejscowy plan rewitalizacji – zasady

Jeśli przedsięwzięcia zaplanowane w GPR **nie wymagają wykorzystania specjalnych narzędzi**, które daje MPR – nie ma obowiązku (ani zasadności) dla korzystania z tego narzędzia.

Jeśli „stan zagospodarowania nieruchomości” w obszarze rewitalizacji „nie wskazuje konieczności dokonania w tym zakresie zmian” można wyłączyć je z MPR.

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 vs. MPZP (3)

MPZP określa przyszłe plany dotyczące zagospodarowania przestrzennego nieruchomości.

MPR wpływa na aktualny stan zagospodarowania nieruchomości, np. może zakazywać prowadzenia na danej nieruchomości działalności handlowej lub usługowej.

Taki zakaz powinien być uzasadniony wcześniejszą konkluzją, że działalność taka jest szkodliwa dla przedsięwzięć rewitalizacyjnych, a nawet że pogłębia podstawowe rewitalizacyjne problemy (np. zróżnicowaną funkcję terenu, czyli problemy o charakterze przestrzennym).

Wówczas podmiotowi prowadzącemu taką działalność można wyznaczyć termin od 6 do 12 miesięcy na zaprzestanie takiej działalności na określonej nieruchomości.

Podmiot taki uzyska od właściwego starosty w formie decyzji odszkodowanie (jeżeli nie będzie z niego zadowolony, może skierować sprawę do sądu cywilnego).

MPR może uzależniać realizację inwestycji komercyjnej na nieruchomości niezabudowanej od uprzedniej realizacji inwestycji ważnej dla celów gminnej rewitalizacji.

Miejscowy plan rewitalizacji – ocena narzędzia przez gminy

Kluczowe narzędzia wskazane przez gminy w MPR:

- określenie szczegółowych zasad kształtowania zabudowy, w tym ustalenia charakterystycznych cech elewacji budynków,
- ograniczenie niektórych form prowadzenia działalności handlowych i usługowych,
- wprowadzenie zmian w organizacji ruchu.

Dodatkowe narzędzia wskazane przez gminy w MPR:

- szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,

- możliwość zastosowania umowy urbanistycznej,
- urządzanie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

Narzędzia **niewskazane** przez gminy:

- możliwość zezwalania na zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich.

Miejscowy plan rewitalizacji – zakres regulacji (1)

Umowa urbanistyczna

- MPR jest narzędziem określenia zobowiązań inwestora wobec gminy w przypadku realizacji tzw. umowy urbanistycznej,
- **umowa urbanistyczna** jest zobowiązaniem inwestora realizującego inwestycje na obszarze rewitalizacji dla budowy infrastruktury jako elementu głównej inwestycji,
- **inwestycja na rzecz gminy** jest formą opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku realizacji procesu rewitalizacji.

Art. 37 i upizp

- W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie.
- Przekazanie infrastruktury technicznej, społecznej lub mieszkań następuje bezpłatnie wobec inwestora nie stosuje się opłaty adiacenckiej (art. 144 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wartość możliwych zobowiązań wynika z szacunków wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia MPR. Szczególnie ważne jest tu stosowanie prognoz finansowych skutków uchwalenia MPZP.



Miejscowy plan rewitalizacji – zakres regulacji (2)

Umowa urbanistyczna – procedura

- gmina określa **zakres wykonania prac** w ramach MPR. Zakres nakładów strony prywatnej wynika z prognoz wzrostu wartości nieruchomości,
- inwestor **podpisuje umowę** o realizacji infrastruktury o której mowa w art. 37g ust 2 pkt. 6 upizp w formie aktu notarialnego (art. 37i ust. 6 upizp),
- podpisanie umowy jest **warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę** (art. 37i ust. 7 upizp),
- inwestor **nieodpłatnie** przekazuje infrastrukturę po wykonaniu robót (art. 37i ust. 8 upizp),
- wójt, burmistrz, prezydent poświadcza **odbiór infrastruktury** (art. 37i ust. 9 upizp).



Miejscowy plan rewitalizacji – skutki

Możliwość **roszczeń odszkodowawczych** przy stosowaniu narzędzi ograniczających możliwość prowadzenia działalności handlowej i usługowej w trybie art. 37g ust. 2 pkt 4 - z tytułu art. 37h uopizp,

Właściwy starosta ustala w drodze decyzji **wysokość odszkodowania** z tyt. wprowadzenia zakazów i ograniczeń dot. działalności handlowej lub usługowej. Uzyskanie takiego odszkodowania nie wyłącza roszczeń o odszkodowanie za rzeczywistą szkodę poniesioną w związku z uchwaleniem bądź zmianą planu zagospodarowania przestrzennego (art. 37h ust. 1 i 4 upizp),

Wprowadzenie **zakazów i narzędzi** powinno być poprzedzone procesem konsultacji (wymaganym w procesie sporządzenia GPR i MPR) oraz uzasadnione, to jest:

- 🏠 realizujące cele rewitalizacji,
- 🏠 proporcjonalne w stosunku do potrzeb,
- 🏠 uwzględniające plany i potrzeby interesariuszy, w tym lokalnych przedsiębiorców.

Ustanowienie MPR nakłada konieczność zdefiniowania **nowej kategorii wycen nieruchomości**, położonych w granicach MPR. Po wtóre pojawia się konieczność stosowania szczegółowych prognoz finansowych skutków uchwalenia MPR.



Miejscowy plan rewitalizacji – MPR

Ograniczenia zakładane w MPR muszą wynikać z ustaleń GPR, np. diagnozy szczegółowej obszaru rewitalizacji wskazujących na konieczność regulacji rynku.

Możliwe zastosowanie:

- ograniczenie lokalizacji sklepów monopolowych, „agencji towarzyskich” (działanie prewencyjne),
- ograniczenie konkurencji dla lokalnej przedsiębiorczości (ograniczenie lokalizacji supermarketów, sklepów dyskontowych,
- kształtowanie ulic handlowych (jeśli GPR zawiera elementy takich strategii), dobór najemców i np. ograniczenie lokalizacji oddziałów banków, sklepów telefonii komórkowej).



Miejscowy plan rewitalizacji vs. MPZP (4)

Miasta, w których **podjęto uchwały** o przystąpieniu do opracowania MPR w latach 2018-2019

Gmina	Obszar	Uzasadnienie MPR - zdiagnozowane deficyty obszaru
Słupsk	Teren znajduje się na obszarze objętym obowiązującymi mpzp: Jaracza, Jaracza A, Centrum Południe B	Zaniedbany i zdegradowany teren, który oferuje duży potencjał rozwojowy, ze względu na swoje centralne położenie, dobrą dostępność komunikacyjną, bliskość atrakcyjnych terenów miejskich, możliwość wykreowania nowych terenów mieszkaniowych oraz wielość terenów do zagospodarowania pod przestrzenie publiczne. Przebudowa ulic: Długiej, Ogrodowej, Płowieckiej, Polnej, Sygietyńskiego i Świętopełka, utworzenie podwórca miejskiego na ulicy Długiej i Świętopełka, wprowadzenie zieleni w pasach drogowych, wyposażenie przestrzeni w meble miejskie oraz zmianę oświetlenia ulicznego
Świnoujście	Kwartał w ścisłym centrum miasta, położony w śródmiejskim układzie urbanistycznym, który wraz z historyczną zabudową i zielenią wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A 1177, położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej.	Obecnie kwartał zagospodarowany jest w sposób chaotyczny. Jediną zwartą zabudowę o charakterze śródmiejskim stanowi fragment pierzei od strony Placu Wolności. Wnętrze kwartału zabudowane jest parterowymi budynkami usługowymi, stanowiącymi substandardową zabudowę nie przystającą do obecnych czasów oraz miejsca. <u>Nacisk na rozwój społecznego budownictwa czynszowego</u>
Kalisz	Teren ograniczony ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Harcerska, Poznańska, Mikołaja Kopernika i Wojciecha Jabłkowskiego. Znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji.	Obszar opracowania charakteryzuje się największą skalą ubóstwa spośród wszystkich terenów obejmujących obszar rewitalizacji, <ul style="list-style-type: none"> • na tym obszarze zarejestrowana jest najmniejsza liczba podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, • na obszarze występują znaczne problemy środowiskowe – duża ilość mieszkań stosujących ogrzewanie paliwami stałymi, • stan techniczny zabudowy w rejonie ulic Jabłkowskiego - Podgórze jest najgorszy spośród wszystkich badanych terenów obejmujących obszar rewitalizacji, wiele ze zlokalizowanych tam budynków ma nieuregulowany stan prawny, przez co występują znaczne bariery prawne przy ewentualnej interwencji Miasta Kalisza. <u>Nacisk na rozwój społecznego budownictwa czynszowego</u>
Wołomin	Fragment tzw. „Starówki Wołomińskiej” – teren o powierzchni ok. 9,8 ha, położony jest w ścisłym centrum Wołomina, w rejonie ulic Przejazd, Wileńskiej, Legionów oraz terenu kolejowego.	Zabytkowa tkanka miejska z początków XX wieku, zdegradowana infrastrukturalnie, społecznie i ekonomicznie. Niska jakość przestrzeni miejskiej, problem polityki parkingowej i organizacji ruchu ulicznego, zły stan techniczny istniejącej zabudowy, brak terenów zielonych i miejsc do spotkań, przestępczość i ubóstwo.

Miejscowy plan rewitalizacji w Kaliszu (1)

Miejscowy Plan Rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze został przyjęty uchwałą nr XLVI/636/2021 Rady Miasta Kalisza z dnia 25 listopada 2021 r. Jest aktem prawa miejscowego obowiązującym od 1 stycznia 2022 r. Zakres MPR:

1. zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,
2. zasady kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem wskazanych do zachowania charakterystycznych cech zabudowy w regionie lub najbliższym otoczeniu,
3. ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków,
4. szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
5. zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej,
6. maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby,
7. wyznaczono granice inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.



Miejscowy plan rewitalizacji w Kaliszu (2)

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- Kompozycja nowej zabudowy i harmonizowanie planowanej:
 - Wysokość nowej zabudowy – w stosunku do istniejącej nie może różnić się o więcej niż 2 metry
 - Posadowienie parteru – od poziomu terenu do maksymalnie 0,6 m powyżej tego poziomu
 - Dopuszczenie okładzin ceramicznych i kamiennych – nie więcej niż 20% elewacji
 - Przeszkłone elewacje – tylko lokale użytkowe zlokalizowane na parterze budynków
 - Szczegółowe określenie kolorystyki ścian tynkowanych – w oparciu o system barw NCS
 - Szczegółowe określenie kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej
- Ochrona charakteru elewacji:
 - Nakaz zachowania i odtwarzania cech charakterystycznych (w szczególności detali architektonicznych) – przy pracach dociepleniowych
 - Zakaz ocieplania od zewnątrz elewacji budynków zawierających detale architektoniczne – możliwe przy wykorzystaniu tynków termomodernizacyjnych
 - Zakaz wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych, falistych oraz z tworzyw sztucznych typu siding
 - Roboty związane z kolorystyką elewacji budynku muszą obejmować cały budynek i zachowywać jednolity charakter na całej działce
 - Wytyczne dotyczące nadbudowy i adaptacji poddaszy w zakresie rozmieszczenia okien



Miejscowy plan rewitalizacji w Kaliszu (3)

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- Wytyczne dla działalności handlowo-usługowej – tereny MW/U
 - Lokalizacja wyłącznie w parterach
 - Maksymalna powierzchnia sprzedaży – 400 m²
 - Maksymalnie 2 obiekty na 1 działce
- Wytyczne dla terenów przestrzeni publicznych: **(teren 1KP/ZP będący placem publicznym z zielenią urządzoną)**
 - Zakaz zabudowy kubaturowej oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:
 - Zezwolenie na tymczasowe obiekty np. sceny, estrady etc. **(tylko dla KP/ZP)**
 - Zezwolenie na sezonowe ogródki gastronomiczne o wysokości do 3,5m – związane z funkcjonującym obiektem gastronomicznym o odpowiednim zapleczu sanitarno-gastronomicznym **(tylko dla KP/ZP)**
 - Wyposażenie w urządzenia rekreacji codziennej – place zabaw, siłownie etc.
 - W zakresie nawierzchni i oświetlenia wykonanie zgodnie z wymogiem zastosowania jednolitej kompozycji stylistycznej **(w obrębie przestrzeni publicznych – drogi, ZP i KP/ZP)**
 - Nawierzchnia utwardzona będąca kompozycją stanowiącą połączenie kostki kamiennej i betonowej **(tylko dla KP/ZP)**
 - Komunikacja na jednym poziomie bez wydzielenia ruchu pieszego, rowerowego lub samochodowego – możliwość wydzielenia kolorem nawierzchni
- Lokalizacja 8 nieruchomości, które zgodnie z GPRem mają stanowić obszary lokalizacji inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego





- granica obszaru opracowania
- zabudowa istniejąca
- zabudowa nowa lub przebudowywana
- zielen
- drzewo
- pomnik przyrody
- pomnik
- donice miejskie
- ławka wyposażona w zielen
- ławka
- posadzka placu
- fontanna
- plac zabaw
- komunikacja pieszo-jedna
- miejsce postojowe
- jezdnia



IRMIR INSTYTUT
ROZWOJU MIAST
I REGIONÓW





UPROSZCZONY MODEL - WIDOK W KIERUNKU POŁUDNIOWO-ZACHODNIM



UPROSZCZONY MODEL - WIDOK W KIERUNKU POŁUDNIOWO-WSCHODNIM



1. PRZYKŁAD LAWEK WYPOSAŻONYCH W ZIELEN - CHISWICK PARK - LONDYN



źródło: <https://www.ashursthorne.com/en/objekty/110953074/planiska-zielone-wielki-wielki-placiki-Chiswick-Park/>

2. PRZYKŁADY DONIC MIEJSKICH



źródło: <https://www.archipops.com/produsek/produkty/51514-2271368.html>



źródło: <https://landscapearchitect.com/dokumentacja-produkt/planiska-wielki-wielki-placiki-municipal-center-repair/>

WIDOK NA ULICĘ JABŁKOWSKIEGO



WIDOK ELEWACJI NA ULICY JABŁKOWSKIEGO



MIEJSKOWY PLAN REWITALIZACJI "JABŁKOWSKA-PODGÓRZE" W KALISZU
 KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA REJONU PLACU MIEJSKIEGO W SKALI 1:200



-  dominanta wysokościowa
-  granica obszaru opracowania
-  oś widokowa
-  zabudowa istniejąca
-  zabudowa nowa lub przebudowywana
-  zieleń
-  łąka kwietna
-  drzewo
-  krzew
-  żywopłot
-  ławka
-  ławka z donicą
-  latarnia
-  posadzka placu
-  fontanna
-  plac zabaw
-  komunikacja pieszo-jezdna
-  miejsce postojowe
-  jezdnia

1:200



IRMiR INSTYTUT
 ROZWOJU MIAST
 I REGIONÓW

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA NA TLE ISTNIEJĄCEJ STRUKTURY MIEJSKIEJ - SKALA 1:300



1. WIDOK NA PLAC MIEJSKI



2. WIDOK NA ŁĄKĘ KWIETNĄ I PLAC ZABAW



WIDOK NA OBSZAR ZAGOSPODAROWANIA



Dziękuję za uwagę!
