



Odpady i rekultywacja terenów przemysłowych ...

Uwarunkowania prawne w zakresie rewitalizacji terenów zdegradowanych

dr inż. Jurand BIENÍ



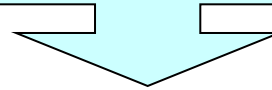
Katowice, 23 czerwca 2014 r.



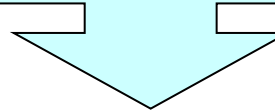
Proces rewitalizacji obejmuje:



Odtworzenie historii dotychczasowego użytkowania terenu.
Określenie stanu aktualnego (ocena)



Doprowadzenie terenu do stanu wolnego od zanieczyszczeń
lub niekorzystnego ukształtowania celem przypisania
mu nowych funkcji



Realizacja nowych funkcji gospodarczych,
społecznych, ekologicznych.

Regulacje prawne istotne z punktu widzenia rewitalizacji

- Ⓜ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (Dz.U.2013.1232),

- Ⓜ Ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy **o zasadach prowadzenia polityki rozwoju** oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2014.379),

- Ⓜ Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy **o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu** oraz niektórych innych ustaw. (Dz.U.2010.149.996),

- Ⓜ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

- Ⓜ Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy **o gospodarce nieruchomościami**

Ustawa o rewitalizacji obszarów zdegradowanych

USTAWA *projekt z uwzględnieniem opinii prawnej*
z dnia ... r.
o rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

Rozdział 1. Przepisy ogólne

- Art. 1. Ustawa określa zasady i sposoby realizacji rewitalizacji obszarów zdegradowanych.
- Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:
- 1) obszarze zdegradowanym – należy przez to rozumieć obszar wymagający odnowy, który w wyniku przemian gospodarczych, społecznych, ekonomicznych

Definicje

Ⓢ Co to jest **obszar zdegradowany**?

„obszar zdegradowany – należy przez to rozumieć **obszar wymagający odnowy**, który w wyniku przemian *gospodarczych*, społecznych, *ekonomicznych* lub innych, utracił swoje pierwotne funkcje lub przeznaczenie, w stopniu uniemożliwiającym lub znacząco utrudniającym dalszy rozwój lokalny, albo funkcje te nie są realizowane prawidłowo;”

Ⓢ Co to jest **rewitalizacja**?

„rewitalizacja – należy przez to rozumieć zaplanowany zespół działań, polegających na zintegrowanej odnowie obszaru zdegradowanego mającej na celu ożywienie, poprawę funkcjonalności obszaru lub jakości życia na tym obszarze;”

Zadaniem rewitalizacji - odwrócenie negatywnych trendów, takich jak degradacja przestrzeni, występowanie patologii społecznych, zanik funkcji obszaru czy brak dostosowania tych funkcji do potrzeb mieszkających na tym obszarze ludzi lub znajdujących się tam jednostek gospodarczych.

Definicje

Ⓢ **Interesariusz** – kto to według ustawy?

- a) właściciel, użytkownik wieczysty oraz samoistny posiadacz nieruchomości położonej na obszarze przewidzianym do rewitalizacji lub poddawany rewitalizacji,
- b) inwestor, który zamierza uczestniczyć lub uczestniczy w rewitalizacji,
- c) każda osoba zamieszkała na obszarze przewidzianym do rewitalizacji lub poddawany rewitalizacji,
- d) najemca, dzierżawca lub użytkownik prowadzący działalność na obszarze przewidzianym do rewitalizacji lub poddawany rewitalizacji

Zatem **Interesariusz** to osoba zainteresowane procesem **poprzez miejsce zamieszkania, prowadzoną działalność gospodarczą lub zainteresowanie inwestycyjne.**

A co z mieszkańcami zamieszkującymi poza terenem rewitalizowanym?

Realizacja rewitalizacji

- ⊗ Rewitalizacja terenów zdegradowanych jest **zadaniem własnym gmin** przy **wsparciu** administracji rządowej, samorządów województw i powiatów.

- ⊗ Do procesu rewitalizacji gmina ma przystępować **poprzez uchwalenie uprzednio uchwały**, która określałaby:
 - 1) obszar przewidziany do rewitalizacji, poprzez określenie jego granic, z *uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*;
 - 2) założenia **programu rewitalizacji**;
 - 3) sposoby włączenia **interesariuszy** w proces opracowania programu, w tym w szczególności określa skład, tryb powołania, zadania i zasady działania **komitetu rewitalizacji**.

- ⊗ Program rewitalizacji jest opracowywany i realizowany przy udziale interesariuszy.

Realizacja rewitalizacji

Ⓢ **Komitet rewitalizacji** – forma współpracy organów gminy i interesariuszy z obszaru przewidzianego do rewitalizacji.

„Art. 8 ust 3. W skład komitetu rewitalizacji **mogą** wchodzić eksperci oraz przedstawiciele innych podmiotów zainteresowanych opracowywanym programem rewitalizacji, w liczbie nie przekraczającej $\frac{1}{4}$ ogólnego składu komitetu.” – **mogą** ale nie **muszą**

Art. 8 ust 5. Z tytułu członkostwa w Komitecie rewitalizacji nie przysługuje wynagrodzenie, diety ani **zwrot poniesionych kosztów, w tym kosztów podróży.**

Ⓢ Komitet rewitalizacji jest powoływany przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta w ciągu 30 dni od wejścia w życie uchwały.

Ⓢ Wójt, burmistrz albo prezydent miasta we współpracy z komitetem rewitalizacji, opracowuje w oparciu o założenia przyjęte w uchwale, **projekt programu rewitalizacji**

Program rewitalizacji

- 1) cele programu rewitalizacji;
- 2) określenie planowanego czasu trwania rewitalizacji;
- 3) wykaz działań koniecznych do przeprowadzenia w celu osiągnięcia zakładanego stanu docelowego
- 4) oszacowanie korzyści i kosztów działań,
- 5) system zachęt dla interesariuszy do podejmowania działań, w tym ulg i zwolnień w **opłatach adiacenckich**,
- 6) program ochrony funkcji mieszkalnej i spójności społecznej obszaru objętego rewitalizacją;
- 7) sposób zarządzania procesem rewitalizacji, w tym sposób udziału interesariuszy w procesach decyzyjnych;
- 8) harmonogram realizacji działań;
- 9) przewidywane źródła finansowania działań.

„Projekt **programu rewitalizacji** jest poddawany **konsultacjom z mieszkańcami gminy**. Wyniki konsultacji są publikowane w Biuletynie Informacji nie później niż w dniu przekazania tych projektów radnym.”

Kontrowersyjne zapisy

Art. 21. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.¹¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 11 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4-6 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.”;

2) w art. 21 po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Podstawą do wypowiedzenia, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, umowy najmu lokali komunalnych położonych na obszarze rewitalizacji mogą być również ustalenia programu rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia ... o rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Warunki określone w ust. 4 stosuje się odpowiednio.”;

Czy przypadkiem nie daje się zbyt dużych praw **interesariuszom** do usuwania lokatorów?

Wnioski

- Ⓢ Ustawa ważna - regulująca proces rewitalizacji terenów zdegradowanych.
- Ⓢ Wymaga wyraźnego wydzielenia procedur administracyjnych procesu rewitalizacji terenów zdegradowanych
- Ⓢ Należy wzmocnić udział podmiotów społecznych w procesie rewitalizacji. Proces rewitalizacji musi być przyjazny dla mieszkańców.
- Ⓢ Należy poddać weryfikacji zapisy kontrowersyjne

