



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

Warszawa, dnia 7 maja 2015 r.

L. dz. 316/KRIA/2015/w

Pan Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju

W odpowiedzi na pismo z dnia 23 kwietnia 2015 r., znak DPM.V.0210(1).25.2015.PP.1 dotyczące projektu ustawy o rewitalizacji z dnia 22 kwietnia 2015 r. (dalej projekt ustawy) przesyłamy uwagi Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

IARP uznaje podjęcie przedmiotowej inicjatywy legislacyjnej za konieczną i pilną. Problem chaosu przestrzennego oraz narastające koszty społeczne i ekonomiczne postępującej degradacji przestrzeni w tym w szczególności przestrzeni miejskiej wymagają pilnych zmian, których nie można odkładać do czasu systemowych zmian przewidywanych w procesie kodyfikacyjnym.

Ustawa o rewitalizacji powinna być odpowiedzią na zasadniczy deficyt obecnego systemu planowania przestrzennego, który oparty jest wyłącznie na aspekcie regulacyjnym urbanistyki. Procesy rewitalizacji, jak też każde inne złożone procesy i programy inwestycyjne w skali urbanistycznej, wymagają uzupełnienia systemu planowania o brakujące ogniwo : instrumenty urbanistyki operacyjnej. Projekt ustawy czyni w tym kierunku istotny krok wprowadzając do ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* instytucję *miejscowego planu rewitalizacji* (dalej *mpr*). Jako wynikający z projektu ustawy o rewitalizacji jest on dedykowany wyłącznie procesowi rewitalizacji. W naszej opinii zachodzi zarówno potrzeba jak i przesłanka aby definiować tą instytucję jako uniwersalne instrument urbanistyki operacyjnej.

W związku z tym chcemy szczególnie zaakcentować uwagi wniesione do artykułu 38 projektu ustawy.

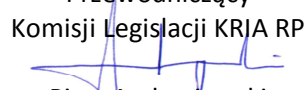
Istotne wątpliwości o charakterze generalnym dotyczą też sposobu wprowadzenia szeregu instytucji prawa publicznego dalece ingerujących w prawa jednostki w oparciu o ocenne i niejasne kryteria, zwłaszcza „obszaru zdegradowanego”, będącego pojęciem centralnym dla całego procesu rewitalizacji. Z projektu ustawy nie wynika, że delimitacja obszaru zdegradowanego będzie dokonywana w oparciu o

kryteria poddające się obiektywnej weryfikacji. W konsekwencji, o nadaniu takiego statusu danemu obszarowi, mogłyby stanowić arbitralne decyzje organów gminy. Co więcej, brak jasnych kryteriów w tym zakresie podważałby efektywność kontroli sądowej nad aktami prawnymi wydawanymi w ramach „procedury rewitalizacyjnej”. Bardzo istotnym jest zatem, aby finalny tekst ustawy w szczególności i klarowny sposób określał metody wyznaczania omawianych obszarów - jedynie wówczas można będzie oczekiwać realnej kontroli sądownoadministracyjnej nad działalnością gmin w ramach prowadzonej przez nie rewitalizacji.

Uwagi do projektu ustawy zarówno ogólne jak i szczegółowe przekazujemy zestawione w tabeli, stanowiącej załącznik do niniejszego pisma. Uwagi zostały przytoczone w ich oryginalnej treści, w jakiej napłynęły, w trakcie konsultacji, ze wszystkich szczebli naszego samorządu zawodowego.

Prezes
Krajowej Rady Izby Architektów RP

Ryszard Gruda

Przewodniczący
Komisji Legislacji KRIA RP

Piotr Andrzejewski

ZAŁĄCZNIK
do pisma Krajowej Rady Izby Architektów RP z dnia 7 maja 2015 r.
(pismo : 316/KRIA/2015/w)
w sprawie
projektu ustawy o rewitalizacji
z dnia 22 kwietnia 2015 r.

ZESTAWIENIE UWAG I WNIOSKÓW

Lp.	PROJEKTOWANE PRZEPISY USTAWY O REWITALIZACJI	UWAGI IARP
1.	<p>Art. 2. 1. Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez działania integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy tego procesu, na podstawie gminnego programu rewitalizacji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definicja „rewitalizacji” jest ogólnikowa i nieprecyzyjna. Ww. definicja powinna wyjaśniać istotę procesu rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji. Sformułowanie "działania integrujące interwencję" użyte w definicji wskazanej art. 2.1. – jest ogólne, niezrozumiałe i nieprecyzyjne. Definicja rewitalizacji wprowadzona do projektu ustawy nie wyjaśnia istoty procesu rewitalizacji.
2.	<p>Art. 4. 1. Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, problemów edukacyjnych, niskiego kapitału społecznego lub niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym wyznacza się jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:</p> <p>1) gospodarczych - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw, lub</p> <p>2) środowiskowych - w szczególności degradacji środowiska naturalnego, przekroczenia norm środowiskowych, składowania odpadów w miejscach na ten cel nieprzeznaczonych, lub</p> <p>3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, deficytu lub niskiej jakości terenów publicznych, lub</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prawidłowo skonstruowany system winien zawierać wykaz kryteriów/wskaźników/standardów urbanistycznych i budowlanych, które powinny być spełnione, co najmniej na wskazanym w ustawie - poziomie minimalnym. <p>Ustawa winna powodować uruchamianie programów rewitalizacji w sytuacji, w której ww. kryteria/wskaźniki/standardy urbanistyczne i budowlane nie są spełnione na wskazanym w ustawie poziomie minimalnym.</p> <p>Definicja „obszaru zdegradowanego” wprowadzona do projektu ustawy - nie operuje konkretnymi kryteriami czy wskaźnikami.</p> <p>Wg ogólnikowych kryteriów wskazanych w art. 4.1. - w praktyce każdą część Polski można uznać za obszar zdegradowany.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Postulat wprowadzenia pkt 5) po art. 4 ust. 1 pkt 4), w którym do katalogu zjawisk negatywnych włączona zostałaby także

<p>4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz braku funkcjonowania rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.</p>	<p>„krajobrazowa, urbanistyczna i architektoniczna” degradacja środowiska wytworzonego.</p> <p>W terenach zabudowanych (miastach, miasteczkach, wsiach i innych) – oprócz obszarów prawdziwie zdegradowanych - istnieją i rozrastają się dzielnice i obszary, których nie można zaliczyć do żadnej z rozpatrywanych kategorii degradacji.</p> <p>Przyczyną takiego stanu nie jest brak infrastruktury, ubóstwo czy procesy społeczne ale niewykształcenie w stosunkowo zasobnych społecznościach potrzeb wyższego rzędu, w tym, szczególnie, potrzeb estetycznych.</p> <p>Wprowadzenie, wymienionej obok, kategorii „wizualnej” degradacji środowiska nie spowoduje rychłej zmiany sytuacji, wprowadzi jednak pewne wskazania i narzędzia do działań w celu poprawy stanu środowiska i otoczenia.</p> <p>Przyjęte w pokrewnej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. pojęcie „ładu przestrzennego” jest zbyt szerokie i abstrakcyjne, aby mogło być zrozumiane i stosowane jako skuteczne narzędzie przeciwdziałania degradacji.</p> <p>(próbą powstrzymania degradacji wizualnej są m.in. akty prawne mające na celu ochronę przestrzeni publicznej i krajobrazu - wymierzone jedynie w skutki degradacji a nie w jej przyczyny).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ust. 1 projektu ustawy wskazuje na kryteria, negatywne zjawiska, jakie winny wystąpić, ab dany obszar został uznany za zdegradowany, przy czym jedno z nich jest wystarczające. Owe zjawiska zostały zdefiniowane opisowo, bez sztywnych kryteriów oceny. Daje to ogromne pole do interpretacji i nadużyć, w szczególności w skrajnych przypadkach cała gmina może być takim negatywnym zjawiskiem dotknięta i mogłaby zostać w całości uznana za obszar zdegradowany, co mija się z celem ustawy, jakim jest wyznaczanie poszczególnych obszarów zdegradowanych na terenie miast. • 4 ust. 2 projektu ustawy wskazuje, że nawet mimo niewystąpienia jednego z negatywnych zjawisk obszar może być uznany za zdegradowany, musi to być jednak teren kryzysowy, brak jest jednak definicji obszaru kryzysowego.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.	art. 5	<ul style="list-style-type: none"> projekt ustawy nie wprowadza żadnych ograniczeń dla minimalnej powierzchni danego obszaru rewitalizacji, co należałoby uznać za pożądane, dla zachowania systemowego i strategicznego kierunku działań rewitalizacyjnych, które nie będą obejmować pojedynczych nieruchomości
4.	<p>Art. 6. 1. Przygotowanie, prowadzenie i ocena rewitalizacji musi przebiegać w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez prowadzenie konsultacji społecznych oraz powołanie Komitetu Rewitalizacji.</p> <p>2. Przygotowanie dokumentów dotyczących rewitalizacji, w szczególności gminnego programu rewitalizacji, obejmuje aktywne włączanie interesariuszy oraz prowadzenie konsultacji społecznych dotyczących ich projektów.</p> <p>3. Zapewnienie partycypacji społecznej polega na:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) poznaniu potrzeb i oczekiwań interesariuszy, 2) dążeniu do spójności planowanych rozwiązań z potrzebami i oczekiwaniami, o których mowa w pkt 1, interesariuszy, 3) inicjowaniu działań służących wypracowaniu jednolitego rozumienia rewitalizacji, w tym jej istoty, celów oraz mechanizmów wypracowania przygotowywanych rozwiązań; 4) poszerzeniu wiedzy interesariuszy o procesie rewitalizacji i zapewnieniu bieżącego informowania ich o przebiegu rewitalizacji; 5) inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań z zakresu animacji lokalnej, służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami oraz integracji interesariuszy wokół rewitalizacji; 6) inicjowaniu ustanawiania i utrzymywania bieżącej komunikacji z interesariuszami, w tym poprzez prowadzenie konsultacji społecznych oraz powołanie Komitetu Rewitalizacji; 7) wspieraniu inicjatyw zmierzających do zwiększenia udziału, interesariuszy, w szczególności mieszkańców, w przygotowaniu i realizacji gminnego programu rewitalizacji. <p>4. W przypadku, gdy wyznaczony został obszar zdegradowany, w realizacji działań partycypacyjnych dąży się do zapewnienia udziału wszystkich interesariuszy, o których mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1.</p> <p>Art. 7. 1. Konsultacje społeczne prowadzi wójt, burmistrz albo prezydent miasta.</p> <p>2. Konsultacje społeczne prowadzi się poprzez zbieranie uwag pisemnych, w tym za pośrednictwem</p>	<ul style="list-style-type: none"> Proponowana w projekcie ustawy o rewitalizacji tzw. partycypacja społeczna - nosi cechy pozornej (wg proj. ustawy społeczeństwo ma jedynie możliwość opiniowania i konsultacji, natomiast wyniki ww. konsultacji nie mają żadnej doniosłej mocy). <p>Wg. art. 6. i art. 7 projektu ustawy o rewitalizacji - zapewnienie partycypacji społecznej polegać ma na <u>poznaniu</u> potrzeb i oczekiwań ..., <u>dążeniu</u> do spójności ..., <u>inicjowaniu</u> działań ..., <u>poszerzaniu</u> wiedzy ..., rozwijaniu <u>dialogu</u> ..., prowadzeniu <u>konsultacji</u> społecznych, <u>wspieraniu</u> inicjatyw.</p> <p>Wg projektu ustawy - "partycypacja" - nie prowadzi do powstania jakichkolwiek zobowiązań wobec społeczeństwa.</p>

<p>poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych w Internecie i poprzedza publicznym zaproszeniem do składania tych uwag oraz z wykorzystaniem co najmniej dwóch z form określonych w ust. 4.</p> <p>3. Termin wyznaczony na składanie uwag nie może być krótszy niż 21 dni.</p> <p>4. Pozostałymi formami prowadzenia konsultacji społecznych są: spotkania, debaty, warsztaty, spacer studyjne, ankiety, wywiady, wykorzystanie grup przedstawicielskich lub zbieranie uwag ustnych, poprzedzone publicznym zaproszeniem do ich składania.</p> <p>5. Konsultacje społeczne, prowadzi się w sposób ułatwiający zrozumienie prezentowanych treści i odniesienie się do nich, w uzasadnionych przypadkach, opracowując wizualizacje oraz, sporządzając w języku niespecjalistycznym, skróty i zestawienia informacji zawartych w dokumentach, a także zapewniając do nich dostęp interesariuszom.</p> <p>6. Po wyznaczeniu obszaru rewitalizacji konsultacje społeczne w formach, o których mowa w ust. 4, prowadzi się na tym obszarze lub, jeśli nie jest to możliwe, w jego najbliższym sąsiedztwie.</p> <p>7. O wyborze form prowadzonych konsultacji powiadamia się nie później niż na 7 dni przed terminem ich przeprowadzenia, w sposób zapewniający dotarcie do możliwie szerokiego grona interesariuszy, co najmniej poprzez obwieszczenie na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy.</p> <p>8. Dokumenty podsumowujące przebieg każdej z faz konsultacji opracowuje się niezwłocznie po ich zakończeniu i publikuje w sposób określony w ust. 9, wskazując w nich miejsce i czas jej przeprowadzenia, omawiając przebieg oraz zamieszczając wszystkie zgłoszone uwagi, o których mowa ust. 3, wraz z odniesieniem się do nich.</p> <p>9. Dokumenty poddawane konsultacjom społecznym, a także sprawozdania z przebiegu tych konsultacji wraz zestawieniami uwag pisemnych oraz z odniesieniem się do nich, zamieszcza się na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy oraz – na żądanie osób zainteresowanych – udostępnia w formie papierowej w siedzibie urzędu gminy.</p> <p>10. Obowiązek, o którym mowa w ust. 8, realizuje się niezwłocznie, przed przystąpieniem do kolejnych faz procedury, w której wymagane jest przeprowadzenie konsultacji społecznych.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

5.	Art. 8	<ul style="list-style-type: none"> • projekt ustawy zakłada się utworzenie Komitetu Rewitalizacji jako forum współpracy i dialogu mającego funkcję opiniodawczo-doradczą gminy. Na podstawie art. 8 ust. 2 i 3 projektu ustawy skład tego Komitetu będzie ustalany zarządzeniem wójta (burmistrza/prezydenta) albo w drodze uchwały rady gminy. Brak jest jakichkolwiek szczegółowych regulacji dotyczących wyboru tego ciała, co należy postulować, zwłaszcza w celu eliminacji korupcji i wykorzystywaniu przepisów ustawy do forsowania indywidualnych interesów poszczególnych osób i grup
6.	<p>Art. 9. 1. Gminny program rewitalizacji obejmuje część diagnostyczną oraz realizacyjną.</p> <p>2. Część diagnostyczna zawiera w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) diagnozę obszaru gminy, obejmującą analizę czynników i zjawisk kryzysowych o których mowa w art. 4 ust. 1 oraz lokalnych potencjałów, a także skalę i charakter potrzeb rewitalizacyjnych; 2) wyznaczenie granic obszaru zdegradowanego w oparciu o diagnozę, o której mowa w pkt 1; 3) opis powiązań gminnego programu rewitalizacji z dokumentami strategicznymi i planistycznymi gminy; <p>3. Część realizacyjna zawiera w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wizję pożądanego stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji; 2) cele rewitalizacji; 3) kierunki działań mających na celu eliminację negatywnych zjawisk o których mowa w art. 4 ust. 1; 4) listę najważniejszych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wraz z ich opisami zawierającymi, w odniesieniu do każdego przedsięwzięcia, co najmniej: nazwę i wskazanie podmiotów go realizujących, zakres realizowanych zadań, lokalizację, szacowaną wartość, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny i zmierzenia w odniesieniu do przyjętych celów gminnego programu rewitalizacji; 5) charakterystykę pozostałych rodzajów przedsięwzięć rewitalizacyjnych, realizujących kierunki działań, o których mowa w pkt 3; 6) mechanizmy zapewnienia komplementarności między poszczególnymi kierunkami działań oraz przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi; 7) szacunkowe ramy finansowe gminnego programu rewitalizacji wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł 	<ul style="list-style-type: none"> • W art. 9, zostały przewidziane tzw. "spec przepisy" Program rewitalizacji to dodatkowe procedury oparte o uprzywilejowane przepisy. • Uwaga do ust. 2 i 3 - silniejsze zespolenie zakresu i formy Artykułu 9. z treścią Art. 10. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. W obecnej wersji projekt ustawy o rewitalizacji jedynie „punktowo” i wybiórczo ujawnia związki ideowe z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sytuacji, w jakiej ustawa o rewitalizacji jest dążeniem do usunięcia niedomówienia w sprawie postępujących procesów degradacyjnych, niedomówienia utrzymywanego przez dziesięciolecia w kolejnych wersjach ustawy o planowaniu przestrzennym. Związki ideowe i cele obu ustaw powinny zostać w projektowanej ustawie znacznie silniej uwzględnione.

<p>publicznych i prywatnych;</p> <p>8) system realizacji gminnego programu rewitalizacji wraz z ramowym harmonogramem;</p> <p>9) system monitorowania i oceny gminnego programu rewitalizacji;</p> <p>10) zasady, o których mowa w art. 8 ust. 2 - jeżeli nie zostały podjęte uchwałą, o której mowa w tym przepisie;</p> <p>11) analizę zgodności gminnego programu rewitalizacji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z ewentualnym zakresem niezbędnych zmian;</p> <p>12) wskazanie całości lub części obszaru rewitalizacji, dla którego ustanowiona zostanie Specjalna Strefa Rewitalizacji wraz ze wskazaniem okresu, na jaki ma być ustanowiona – o ile ustanowienie Strefy przewidziane jest w programie;</p> <p>13) wskazanie podstawy realizacji programu w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym wskazanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koniecznych do uchwalenia lub zmiany, w tym zmiany poprzez uchwalenie w ich miejsce miejscowych planów rewitalizacji;</p> <p>14) w przypadku wskazania konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji dla całości lub części obszaru rewitalizacji – wskazanie obszarów, dla których plan ten procedowany będzie łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości;</p> <p>15) załącznik graficzny przedstawiający podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji, sporządzony na mapie w skali co najmniej 1:1000, opracowanej z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej.</p> <p>4. Część realizacyjna gminnego programu rewitalizacji sporządzana jest dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w drodze uchwały, o której mowa w art. 21 ust. 1.</p> <p>5. W przypadku podziału obszaru rewitalizacji na podobszary, część realizacyjna gminnego programu rewitalizacji opracowywana jest odrębnie dla każdego z nich. Dopuszcza się uchwalenie programu zawierającego część realizacyjną dla wybranych podobszarów rewitalizacji.</p> <p>6. Przedsięwzięcie rewitalizacyjne, o którym mowa w ust. 3 pkt 4-5 stanowi zadanie, w szczególności o charakterze społecznym, ekonomicznym, urbanistycznym, budowlanym, środowiskowym, konserwatorskim, edukacyjnym, naukowym,</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>zdrowotnym lub kulturalnym, realizowane przez gminę, inny podmiot publiczny lub prywatny, oraz powiązane z celami gminnego programu rewitalizacji.</p> <p>7. Umieszczenie w gminnym programie rewitalizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, którego realizacja stanowić będzie zadanie podmiotów, o których mowa w art. 3 ust. 4, wymaga zgody tych podmiotów, udzielonej w formie pisemnej.</p>	
7.	<p>Art. 10 ust. 3. Jeżeli jest to niezbędne do przygotowania lub realizacji gminnego programu rewitalizacji, dopuszcza się przetwarzanie przez wójta, burmistrza albo prezydent miasta danych osobowych dotyczących stanu zdrowia, nałogów, skazań oraz orzeczeń o ukaraniu i mandatów karnych, za zgodą osoby, której dane dotyczą. Przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014 poz. 1182 i 1662), dotyczące sposobu postępowania z tymi danymi, stosuje się odpowiednio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Istnieje zagrożenie niewykonalności projektowanych przepisów Przepis stanowi, iż "<u>dopuszcza się przetwarzanie przez wójta, burmistrza albo prezydent miasta danych osobowych dotyczących <u>stanu zdrowia, nałogów, skazań oraz orzeczeń o ukaraniu i mandatów karnych, za zgodą osoby, której dane dotyczą</u>".</u>
8.	<p>Art. 11. W przypadku, gdy w związku z rewitalizacją następuje czasowa lub trwała zmiana miejsca zamieszkania osób, na położone poza obszarem rewitalizacji, zaplanowane w gminnym programie rewitalizacji działania obejmują również te osoby. Wymogi związane z zapobieganiem wykluczeniu uwzględnia się w szczególności kształtując wysokość czynszów i innych opłat dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ustawa nie gwarantuje, że mieszkańcy po rewitalizacji będą mogli wrócić na dotychczasowe lub blisko im położone miejsca zamieszkania. Celem ustawy jest poprawa warunków życia mieszkańców terenów zdegradowanych. Ze społecznego punktu widzenia słusznym byłoby, aby dotychczasowi mieszkańcy mogli wrócić na tereny, na których mieszkali. Należy szanować więź emocjonalną mieszkańców z miejscem zamieszkania (bliski krąg sąsiadów, szkolne znajomości dzieci). Art. 11. w powiązaniu z art. 5.2 - stanowią informację, iż w związku z rewitalizacją może nastąpić czasowa lub trwała zmiana miejsca zamieszkania (nawet 30% mieszkańców gminy) - na tereny położone poza obszarem rewitalizacji.
9.	<p>Art. 13 ust. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania bądź zmiany gminnego programu rewitalizacji, kolejno:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ogłasza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu gminy, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania gminnego programu rewitalizacji; 2) sporządza projekt części diagnostycznej gminnego programu rewitalizacji; 3) przeprowadza konsultacje społeczne projektu części diagnostycznej gminnego programu rewitalizacji; 4) wprowadza zmiany wynikające z 	<ul style="list-style-type: none"> • Komplikacja procedury jest sprzeczna z ideą ustawy (czyli zapewnieniem sprawnej rewitalizacji). Ilość konsultacji z instytucjami, których opinię należy uzyskać spowoduje, iż w czasie trwania procedury GPR obszar może zdegradować się całkowicie.

	<p>przeprowadzonych konsultacji społecznych oraz sporządza projekt części realizacyjnej gminnego programu rewitalizacji;</p> <p>5) przeprowadza konsultacje społeczne projektu części realizacyjnej gminnego programu rewitalizacji oraz występuje o jego zaopiniowanie przez:</p> <p>a) właściwy zarząd powiatu, b) właściwy zarząd województwa, c) właściwego wojewodę, d) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie występujących na obszarze rewitalizacji form ochrony zabytków, e) właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, w zakresie wymagań bezpieczeństwa i obronności, f) właściwego dyrektora urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, g) właściwy organ nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych, h) właściwy organ administracji geologicznej w zakresie zagospodarowania terenów osuwisk, i) właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, j) ministra właściwego do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej, k) właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska w zakresie form ochrony przyrody, l) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, m) właściwą gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, n) operatorów sieci uzbrojenia terenu, w tym zarządców dróg oraz linii i terenów kolejowych, o) podmioty publiczne realizujące uprawnienia Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze objętym programem, p) Komitet Rewitalizacji, jeżeli został powołany.</p> <p>6) wprowadza zmiany wynikające z przeprowadzonych konsultacji społecznych oraz uzyskanych opinii;</p> <p>7) przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt gminnego programu rewitalizacji.</p>	
10.	<p>Art. 16. 1. W przypadku, gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji, w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego lub innych ustaleń dotyczących tego obszaru są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ustawa wpływa na nietrwałość dokumentów planistycznych i generuje sztuczne konflikty Wydłużenie procedur, przyczynianie się do niestabilności prawa oraz wprowadzenie nowego dokumentu będącego wyżej w

	<p>przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w przedmiocie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.</p>	<p>hierarchii niż Studium (studium, pomimo iż teoretycznie pełni rolę generalnego dokumentu strategicznego gminy, będzie musiało podporządkować się ustaleniom gminnego programu rewitalizacji).</p> <p>projekt ustawy wprowadza hierarchiczną wyższość gminnego programu rewitalizacji wobec studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z każdorazowym obowiązkiem zmiany studium i planu zagospodarowania przestrzennego bez konieczności analizy harmonii innych rozwiązań zawartych w tych aktach planistycznych. Brak jest również regulacji dotyczących wpływu procedury uchwalania gminnego programu rewitalizacji na toczące się postępowania administracyjne, dla których akty te mają znaczenie prejudycjalne, np. w przedmiocie pozwolenia na budowę.</p>
11.	<p>art. 21 ust. 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wyznaczenie obszaru rewitalizacji oznacza m.in. zakaz wydania decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do nieruchomości położonych na tym obszarze. Brak jest propozycji rozwiązań co do losu wszczętych postępowań, a niezakończonych przed wyznaczeniem obszaru. Brak jest również propozycji rekompensaty dla właścicieli nieruchomości w przypadku, kiedy sam fakt objęcia obszarem wyklucza określony sposób zagospodarowania nieruchomości, który byłby możliwy z uwagi na położenie i otoczenie nieruchomości przy braku wyznaczenia takiego obszaru.
12.	<p>Art. 22. Uchwała w przedmiocie wyznaczenia obszaru rewitalizacji stanowi akt prawa miejscowego.</p> <p>Art. 24. Uchwała w przedmiocie ustanowienia Strefy stanowi akt prawa miejscowego.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wprowadzenie dodatkowego „rodzaju” prawa miejscowego konkurującego z MPZP Ustawa proponuje mnożenie bytów prawnych poprzez wprowadzenie "obszaru rewitalizacji" o statusie aktu prawa miejscowego oraz "Specjalnej Strefy Rewitalizacji" mającej mieć także status aktu prawa.
13.	<p>Art. 25. 1. Pozyskiwanie gruntów oraz budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego realizowane na obszarze Strefy oraz przewidziane w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 9 ust. 3 pkt 4, stanowi cel publiczny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli:</p> <p>1) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych, na podstawie kryteriów określonych przez władze publiczne;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proponowany w ustawie art. 25 wprowadzający nowy "cel publiczny" może generować nadużycia. Mechanizm i założenia wywłaszczania na cele publiczne są niejasne i nie zawierają zakazów i sankcji zapobiegających zmianie kryteriów i celów po wywłaszczeniu i zrealizowaniu budowy. <p>Wg zapisów Art. 25 ust. 1 pkt. 1 pozyskanie gruntów - wywłaszczenie oraz budowa i przebudowa budynków następuje na podstawie</p>

	<p>2) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków, podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi;</p> <p>3) jest realizowana przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.</p> <p>2. Wywłaszczenie na cele określone w ust. 1 następuje na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>3. Cel publiczny, o którym mowa w ust. 1, jest realizowany na obszarze Strefy, jeżeli wniosek o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego został złożony przed dniem wygaśnięcia uchwały w sprawie tej Strefy.</p>	<p>dowolnych kryteriów przyjętych przez władze publiczne i może prowokować do nadużyć.</p> <p>Możliwość wywłaszczenia nieruchomości po spełnieniu warunku korzystania ze środków publicznych i wymogu nie osiągania zysku - bez sankcji za złamanie tych wymogów może po skończonej inwestycji w prosty sposób prowadzić do np. komercyjnej sprzedaży nieruchomości bez żadnych konsekwencji a ewentualny zwrot wywłaszczonego gruntu zabudowanego nowym budynkiem, może być niemożliwy lub opierać się o skomplikowaną procedurę mogącą trwać latami.</p>
14.	<p>Art. 26. 1. Na obszarze Strefy wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wypowiedzieć umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli opróżnienie lokalu jest niezbędne do realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, o którym mowa w art. 9 ust. 3 pkt 4, polegającego na remoncie lub przebudowie obiektu budowlanego.</p> <p>2. W wypowiedzeniu umowy wskazuje się termin opróżnienia lokalu, nie krótszy niż 60 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia, a także lokal zamienny w rozumieniu przepisu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).</p> <p>3. Na wniosek lokatora, wójt, burmistrz albo prezydent miasta zapewnia przeprowadzkę do lokalu zamiennego oraz do lokalu docelowego na warunkach ustalonych z lokatorem.</p> <p>4. Po zakończeniu wykonywania remontu lub przebudowy najemca uprawniony jest do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu, a jeżeli jest to niemożliwe z uwagi na przebudowę lokalu, zmianę jego funkcji lub brak zgody lokatora – innego lokalu.</p> <p>5. W przypadku, gdy lokator nie opróżnił lokalu w terminie wskazanym w wypowiedzeniu, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wystąpić do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej nakazującej opróżnienie lokalu.</p> <p>6. Wojewoda wydaje decyzję nakazującą opróżnienie lokalu w terminie 30 dni. Na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli jest to uzasadnione interesem gospodarczym gminy.</p> <p>7. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji, o której mowa w ust. 6, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 26 jest zbyt represyjny w stosunku do najemców i lokatorów lokali, którzy mogą zostać zmuszeni do opuszczenia swoich dotychczasowych lokali. Art. 26 ust. 4 wprowadza zapisy umożliwiające opróżnienie lokalu i w konsekwencji przebudowy, możliwą utratę najbardziej atrakcyjnych lokali przez ich dotychczasowych najemców. Projekt ustawy nie zapobiega realizacji następującego scenariusza: - prywatne nieruchomości są wywłaszczane na cele mieszkaniowe realizowane przez prywatnych przedsiębiorców (art. 25. + art. 2 ust. 2 pkt 3) - mieszkańcy są wykwaterowywani do lokali zamiennych na peryferia gminy (art. 26.) - wywłaszczone nieruchomości są zabudowywane/przebudowywane z wykorzystaniem środków publicznych przyznawanych niektórym przedsiębiorcom wybieranym przez gminy w oparciu o niesprecyzowane (uznaniowe) zasady (art. 32) - "zrewitalizowane" obiekty są po pewnym czasie wprowadzane do komercyjnego obrotu. <p>Konstrukcja zapisu tego artykułu wprowadza możliwość najmu tego samego lokalu po przebudowie lub remoncie.</p> <p>W praktyce, jeżeli w wyniku działań inwestycyjnych lokal ulegnie zmianie w wyniku</p>

	<p>Egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, do lokalu zamiennego wskazanego w tym wniosku.</p>	<p>przebudowy lub zmieni się jego funkcja, np. zmiana z lokalu mieszkalnego na inny (usługowy, handlowy itp.) dotychczasowy najemca będzie zmuszony do wynajęcia innego lokalu (mieszkalnego). W ten sposób najbardziej atrakcyjne lokale mogą łatwo zostać pozyskane przez "innych" najemców. Dodatkowo ustawa nie wskazuje, kto i w jakim trybie jest zobowiązany do zaoferowania innego lokalu.</p>
<p>15.</p>	<p>Art. 27. 1. Na obszarze Strefy, rada gminy może ustanowić zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>2. Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy można ograniczyć do wybranych sposobów zagospodarowania terenu..</p> <p>3. Postępowania w przedmiocie wydania bądź zmiany decyzji o warunkach zabudowy, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie uchwały o ustanowieniu Strefy, ulegają zawieszeniu, do dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>4. Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ umarza postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proponowany przepis dopuszcza możliwość uznaniowego działania gminy. Możliwość blokowania przez gminę wydawania decyzji wz, w tym dla wybranych sposobów zagospodarowania terenu, rodzi niebezpieczeństwo wykorzystywania tego zapisu do ograniczania konkurencji (np. przy powstawaniu nowych obiektów handlowych konkurencyjnych dla już istniejących) lub blokowania określonych inwestycji.
<p>16.</p>	<p>Art. 31. 1. Jeżeli w odniesieniu do budynku, położonego na obszarze Strefy, którego współwłaścicielem w części większej niż połowa udziałów jest gmina, przedsięwzięcie rewitalizacyjne, o którym mowa w art. 9 ust. 3 pkt 4, przewiduje wykonywanie robót budowlanych, na których wykonanie nie wyrażają zgody pozostali współwłaściciele, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może zwrócić się do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji administracyjnej ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości względem pozostałych współwłaścicieli, poprzez zezwolenie na przeprowadzenie przez gminę robót budowlanych .</p> <p>2. Wojewoda wydaje decyzję, w terminie 30 dni..</p> <p>3. Koszt objętych zezwoleniem robót budowlanych ponoszą współwłaściciele nieruchomości, w częściach wynikających z ich udziałów we współwłasności.</p> <p>4. Wierzytelność gminy względem współwłaściciela nieruchomości powstała w związku z obowiązkiem pokrycia części kosztów wykonania robót budowlanych, o których mowa w ust. 1, podlega zabezpieczeniu poprzez obciążenie części ułamkowej nieruchomości hipoteką.</p> <p>5. Z wnioskiem o wpis hipoteki do księgi wieczystej występuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Autorytarna rola państwa (tu: samorządu) Kontrowersyjny zapis pozwalający Państwu na działanie "z pozycji siły". Ustawa nie precyzuje charakteru robót, których przeprowadzenie gmina może wymusić na współwłaścicielach, na ich częściowy koszt.

17.	<p>Art. 32. 1. Wobec nieruchomości położonych na obszarze Strefy, gmina może udzielić dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie przez wnioskodawcę:</p> <p>1) robót budowlanych dotyczących części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych,</p> <p>2) 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 2014 r. poz. 1446), w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych nie wpisanych do rejestru zabytków - na rzecz właścicieli lub użytkowników wieczystych tych nieruchomości, jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 9 ust. 3 pkt 4.</p> <p>2. Szczegółowe zasady udzielania dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji oraz sposób jej rozliczania, rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji oraz postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji, a także sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach określa się w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy.</p> <p>3. Do dotacji art. 72 i 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stosuje się odpowiednio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Projekt ustawy wprowadza niekorzystną zasadę uznaniowości przy dysponowaniu pieniędzmi publicznymi. Wg art. 32 gmina może udzielić dotacji. Nie jest więc zobligowana udzielać dotacji zawsze po spełnieniu określonych kryteriów (konieczność wprowadzenia kryteriów ustawowych). Zasady udzielania dotacji są niejasne i zakładają wybiórczość.
18.	<p>Art. 38.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Według projektu ustawy miejscowy plan rewitalizacji odnosić się może do wybranych nieruchomości. Założenie, że można wybierać nieruchomości z terenu i poddawać je opisanym w ustawie procedurom - powodować może uruchomienie procedur wywłaszczeń i przejmowania szczególnie atrakcyjnych nieruchomości (brak kryteriów wyboru takich nieruchomości w przepisie) • W projekcie ustawy pojawia się niesprecyzowane pojęcie "inwestycja uzupełniająca" oraz niejasna procedura "umowy urbanistycznej" Zapisy dot. miejscowego planu rewitalizacji dot. możliwości uzależniania zgody na realizację inwestycji od budowy i przekazania na rzecz gminy infrastruktury mogą być nadużywane przez gminy (wykorzystywanie inwestorów w celu uniknięcia konieczności budowy infrastruktury miejskiej).

		<ul style="list-style-type: none">• Ustawa o rewitalizacji powinna być odpowiedzią na zasadniczy deficyt obecnego systemu planowania przestrzennego, który oparty jest wyłącznie na aspekcie regulacyjnym urbanistyki. Procesy rewitalizacji, jak też każde inne złożone procesy i programy inwestycyjne w skali urbanistycznej, wymagają uzupełnienia systemu planowania o brakujące ogniwo : instrumenty urbanistyki operacyjnej. Projekt ustawy czyni w tym kierunku istotny krok wprowadzając do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym instytucję <i>miejscowego planu rewitalizacji</i> (dalej <i>mpr</i>). Jako wynikający z projektu ustawy o rewitalizacji jest on dedykowany wyłącznie procesowi rewitalizacji. W naszej opinii zachodzą zarówno potrzeba jak i przesłanki aby definiować tę instytucję jako uniwersalne instrument urbanistyki operacyjnej. Ustawodawca w uzasadnieniu jednoznacznie określa zakres rzeczowy <i>mpr</i> jako element pośredni pomiędzy planowaniem urbanistycznym a projektowaniem budowlanym, "<i>... co zbliża mpr do instrumentu urbanistyki operacyjnej, za pomocą których możliwa jest – w razie potrzeb – szczegółowa regulacja warunków zagospodarowania terenów szczególnie cennych. Zbliżone do roli koncepcji urbanistycznej są również ustalenia mpr ...</i>" które wymienia się w innym miejscu. Jednocześnie status <i>mpr</i> określony został jako kwalifikowana postać planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej <i>mpzp</i>) to akt powszechnie obowiązującego prawa. Jako taki ustala on powszechnie obowiązujące reguły, nie może zaś stanowić indywidualnych rozwiązań przedsięwzięć inwestycyjnych. Ustawodawca potwierdza tą tezę we wstępie do uzasadnienia wskazując na "<i>brak możliwości umieszczania w planach miejscowych ustaleń o charakterze realizacyjnym, umożliwiających sprawne prowadzenie działań funkcjonalno-przestrzennych w ramach procesów rewitalizacji, z poszanowaniem ładu przestrzennego</i>". Proces rewitalizacji jest szczególnym przypadkiem - złożonego, wielowątkowego i
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

wieloetapowego, w skali urbanistycznej - procesu inwestycyjnego. Proces ten wymaga narzędzi urbanistyki operacyjnej właśnie dlatego, że po fazie ustalania warunków następują rozstrzygnięcia projektowe co do kompozycji urbanistycznej, architektonicznej i struktury funkcjonalnej. Z rozstrzygnięcia tych wynikają szacunki ekonomiczne jak też wytyczne dla złożonego procesu realizacji - umowa inwestycyjna - w tym do udzielania zamówień publicznych. Rozstrzygnięcia mpr są więc, niezależnie od stopnia ogólności, złożoności czy zakresu terytorialnego rozstrzygnięciami projektowymi w indywidualnych przedsięwzięciach inwestycyjnych i pakietem zobowiązań wynikających z umowy inwestycyjnej. Jako takie mogą podlegać zatwierdzeniu nie zaś przepisywaniu na powszechnie obowiązującą regułę.

Ponadto, zakres rzeczowy *mpr* i jego status wykracza poza kompetencję części osób wymienionych w artykule 5 uopizp - konsekwencją wprowadzenia *mpr* winno być ograniczenie uprawnień (musiałoby się ono dokonać w ustawie) do jego sporządzania do osób posiadających kwalifikacje do projektowania na gruncie procesu inwestycyjnego.

Postulujemy

zweryfikowanie definicji *mpr* w celu

- nadanie mu wymiaru uniwersalnego narzędzia urbanistyki operacyjnej - w istocie bowiem służyć on powinien wszelkim złożonym i w skali urbanistycznej programom i procesom inwestycyjnym, których rewitalizacja jest szczególnym przypadkiem,
- wyjaśnienia pojęcia "*kwalifikowana forma planu miejscowego*" aby wyraźnie powiązać jego rozstrzygnięcia urbanistyczne z trybem zatwierdzania a nie przepisywania na ustalenia planu miejscowego,
- ograniczenia uprawnień do jego sporządzania do osób posiadających kwalifikacje do projektowania na gruncie procesu inwestycyjnego.

Chcemy w tym miejscu przywołać nasz postulat w sprawie trybu sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wniesiony w uwagach do ustawy o zmianie uopizp oraz niektórych innych ustaw

		(pismo 264/KRIA/2014/w z dnia 17 kwietnia br.). W kontekście <i>mpr</i> należałoby rozważyć czy konstrukcja przez nas postulowana, łącznie z fakultatywnością takiej decyzji dla obszarów objętych planami miejscowymi (dla obszarów rewitalizacji mogłaby być obowiązkowa) i po związaniu jej z umową inwestycyjną mogłaby stanowić uniwersalny instrument urbanistyki operacyjnej.
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lp.	Dodatkowe uwagi Propozycje zmiany projektu ustawy	UZASADNIENIE PROPOZYCJI
1.	Zagadnienia, dla których planowana jest ustawa o rewitalizacji, powinny zostać przeniesione do ustawy o planowaniu i z. p.	-
2.	Pieniądze publiczne wydatkowane w ramach rewitalizacji winny być przeznaczone w pierwszym rzędzie na rewitalizację przestrzeni publicznych.	Przestrzeń publiczna w Polsce w przeważającej części to przestrzeń zdegradowana. Skutkiem takiego stanu rzeczy jest obniżenie jakości życia wszystkich mieszkańców oraz negatywny wpływ na wizerunek kraju.
3.	Ustawa o rewitalizacji to dokument przypominający swoim charakterem "spec-ustawę", która stoi ponad innymi aktami prawnymi (w tym przypadku głównie ponad ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wprowadza dodatkowe - niepotrzebne procedury i powiela funkcje już wprowadzonych aktów prawa.	Brak zasadności uchwalania ustawy, która jest częściowo "wpleciona" w obowiązujące, skrajnie przewlekłe procedury, a częściowo je pomija.
4.	SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI Mam wątpliwości czy takie poszerzenie katalogu celów publicznych (art. 6 ugn) jest zasadne. Jest wątpliwe czy taki cel ma charakter celu publicznego. Nie chodzi tu bowiem o inwestycję służącą ogółowi zbiorowości. Ogólnie przyjmuję się zaś, że cel publiczny w rozumieniu art. 6 ugn to pojęcie węższe niż interes publiczny. NSA w wyroku z 19 kwietnia 2011 r. II OSK 1/2011 stwierdził co prawda, że inwestycja celu publicznego winna służyć ogółowi zbiorowości, ale nie zawsze w znaczeniu dosłownym. Podano tam jednak inne przykłady. Tutaj będziemy mieć jednak konkretnych beneficjentów (podmiotu społecznego budownictwa czynszowego oraz osoby, które zamieszkają w takich mieszkaniach). Mamy też art. 21 ust. 2 Konstytucji, zgodnie z którym wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za	

słusznym odszkodowaniem. Trzeba także pamiętać o art. 113 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stanowi on, że wywłaszczenie nieruchomości może nastąpić jedynie na rzecz skarbu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W razie uznania za cel publiczny działań, realizowanych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, prowadzących do rozwoju wybranych form **społecznego budownictwa czynszowego** na obszarach zdegradowanych realizowanych w ramach gminnego programu rewitalizacji. Cel taki będzie uzasadniać wywłaszczenie tylko, gdy określone formy społecznego budownictwa czynszowego mają być realizowane na nieruchomości gminy. Brak bowiem podstaw do wywłaszczenia na rzecz innego podmiotu (takiego jak spółdzielnia, czy towarzystwo budownictwa społecznego).

Konieczne może być wprowadzenie odpowiednich przepisów dotyczących oddawania lokali w takich budynkach w najem. Kryteriów doboru najemców i wysokości czynszu. Obecnie mamy ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733). Zawiera ona definicje mieszkaniowego zasobu gminy (art. 2 ust. 1 pkt 10). Należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. W art. 2 ust. 1 pkt 11 zdefiniowano z kolei tzw. **publiczny zasób mieszkaniowy - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych. Art. 7 tej ustawy odnosi się natomiast do zasad ustalania czynszu w zasobach samorządowych i skarbu państwa.**

Zgodnie z art. 21 ust. Pkt 2 tej ustawy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

gminy.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Powyższe regulacje winny znaleźć jakąś formę odniesienia do cytowanego przepisu.

W powyższym kontekście należy uwzględnić dodatkowo przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dział II gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność skarbu państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. (por. 24 i 25 ugn), co również miałyby znaczenie przy oddawaniu nieruchomości w najem. Warto zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 37 ust. 4 ugn w przypadku oddanie nieruchomości gminy w najem na okres dłuższy niż 3 lata co do zasady właściwy jest tryb przetargowy.

Brak jest propozycji rozwiązań rekompensat wobec zakazu wydawania na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji nowych decyzji o w.z. (art. 27 projektu ustawy), co może być niezgodne z art. 64 Konstytucji RP. Odesłanie zawarte w art. 30 projektu ustawy określa wyłącznie podstawę określania zakresu roszczeń odszkodowawczych (art. 363 k.c.), a nie podstawy prawnej roszczenia odszkodowawczego. Niejasne jest, które formy ograniczenia prawa własności wynikające z ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, mogą generować roszczenia, tym bardziej, że kodeks cywilny określa w art. 417 i nast. k.c. wyłącznie roszczenia w przypadku niezgodnego z prawem działania organów władzy publicznej. Tutaj natomiast, wobec uchwalania aktu prawa miejscowego, mielibyśmy do czynienia z roszczeniami wynikającymi ze zgodnego z prawem działania władzy publicznej, które aktualnie nie miałyby swojej podstawy prawnej.

Może budzić wątpliwości możliwość przeprowadzania robót budowlanych objętych rewitalizacją w przypadku współwłasności (art. 31

	<p>projektu ustawy) bez zgody pozostałych współwłaścicieli, na koszt wszystkich współwłaścicieli obliczany odpowiednio dla każdego z nich wedle posiadanego udziału. W szczególności zwraca uwagę brak ograniczeń co do kosztów takich robót budowlanych, które nawet w przeliczeniu na ułamek posiadany przez poszczególnych współwłaścicieli, mogą znacznie przewyższać wartość poszczególnych udziałów. Dodatkowo zabezpieczenie hipoteczne takich kosztów może stanowić ukrytą formę wyłączenia współwłaścicieli mniejszościowych na rzecz gminy. Brak jest zaś szczegółowych regulacji dotyczących możliwości udzielania dotacji dla pozostałych współwłaścicieli na kształt określony w art. 32 projektu ustawy, w szczególności zaś dotacje te są ze swej istoty narzędziem objętym uznaniem gminy.</p>	
5.	<p>Deklarowany cel ustawy w postaci zapobieganiu gentryfikacji prowadzącej do segregacji i powstawaniu „wysp dobrobytu” może nie tylko nie zostać osiągnięty, ale wręcz doprowadzić do procesu odwrotnego w razie wprowadzenia proponowanych mechanizmów umożliwiających przesiedlenie dotychczasowych najemców do nieruchomości podobnych do dotychczas przez nich zamieszkałych. Przykładem byłoby prowadzenie rewitalizacji budynków położonych w korzystnych inwestycyjnie miejscach i prowadzenie tam intratnych dla gminy inwestycji np. w apartamentowce, co musiałoby się wiązać z przesiedlaniem mieszkańców na tereny bardziej odległe. Wysuwane na czoło społeczne budownictwo mieszkaniowe mogłoby w łatwy sposób usprawiedliwiać przenoszenie uboższych mieszkańców do takich osiedli, w zamian za opróżnienie i rewitalizację przynoszących profity nieruchomości.</p>	

