

Ustawa o rewitalizacji



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Pracownia Ekonomiki Przestrzennej, radca prawny „Kancelaria Prawnicza dr Maciej Nowak” w Szczecinie, maciej.nowak@zut.edu.pl

Zagadnienia rewitalizacji, zagospodarowania terenów z problemami społecznymi, środowiskowymi, czy technicznymi stanowią przedmiot licznych dyskusji. Próbą stworzenia konkretnych narzędzi ułatwiających proces rewitalizacji jest ustawa z dnia 3 listopada 2015 r. o rewitalizacji. Zawiera ona kilka ciekawych rozwiązań.

Kluczowymi terminami stosowanymi przy wdrażaniu kwestii związanych z rewitalizacją są „obszar zdegradowany” i „obszar rewitalizacji”. Są one fakultatywnie wyznaczone przez radę gminy z własnej inicjatywy lub na wniosek organu wykonawczego. Wyznaczenie przybiera formę uchwały, będącej aktem prawa miejscowego (powodującym więc konkretne skutki prawne i mogącym stanowić przedmiot zaskarżenia do sądu administracyjnego). Obszarem zdegradowanym zgodnie z powyższym będzie obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Jeżeli np. na części obszaru zdegradowanego będzie występowała szczególna koncentracja opisanych powyżej negatywnych zjawisk – może tam zostać wyznaczony obszar rewitalizacji. Wyznaczając ten obszar (w formie uchwały będącej aktem prawa miejscowego) gmina musi mieć na uwadze również istotne znaczenie tego rozwiązania dla rozwoju lokalnego.

Konsekwencją wyznaczenia obszaru rewitalizacji będzie możliwość przyjęcia gminnego programu rewitalizacji oraz stworzenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji. W ten sposób możliwe jest zaplanowanie konkretnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych na danym obszarze, a także wprowadzenie w razie konieczności, wyłączeń nieruchomości i ograniczeń w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Poza przedstawionymi rozwiązaniami, ustawa o rewitalizacji również w innych miejscach zmienia ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ujmując to szerzej – cały system przestrzenny. Zgodnie z nowym brzmieniem tej ustawy, do kluczowych wartości w planowaniu dodano:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miej-

scowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następować ma poprzez:

- uwzględnieniu – jak to ujął ustawodawca – dążenia do „minimalizowania transportochłonności” układu przestrzennego
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom na maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
- dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w ramach danej jednostki osadniczej, a na innych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

Przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pojawia się w związku z powyższym konieczność prowadzenia bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę i przyszłych potrzeb gmin w tym zakresie. Ma to doprowadzić do większej dbałości na szczeblu gminnym o zwartość zabudowy. Można zastanawiać się nad tym, czy cele te w wystarczającym stopniu zostaną dzięki ustawie o rewitalizacji osiągnięte. Procedura sporządzania studium stała się w ten sposób dosyć zagmatwana i można spodziewać się wielu problemów przy poprawnej wykładni związanej z prowadzonym bilansem zabudowy. Tym niemniej, warto na bieżąco analizować i śledzić działania w tym zakresie w różnych gminach. Będzie to podstawa do prawidłowego wyciągnięcia wniosków przy dalszych zmianach ustawowych.