



# **Program Rewitalizacji krok po kroku – kwestie wątpliwe i najczęściej popętniane błędy**

Forum Wójtów, Burmistrzów  
i Prezydentów Małopolski

Lusławice  
6 luty 2017 r.

# Schemat logiczny prac nad programem rewitalizacji



Dostosowanie do skali potrzeb



Pełna diagnoza w skali gminy, pogłębiona dla obszaru rewitalizacji (źródła problemów, potencjały)

Koncepcja wyprowadzania obszaru z kryzysu – pomyśl na rozwój: wizja-> cele -> kierunki działań (ustalenie hierarchii potrzeb)

Wybór przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz określenie sposobów ich realizacji (operatorzy, finansowanie)

System wdrażania – harmonogram, zakresy zadań i odpowiedzialności, zasady współpracy

System monitorowania, ewaluacji oraz aktualizacji programu rewitalizacji



Partnerstwo i partycypacja społeczna

Powiązanie z innymi politykami gminy



# Diagnoza – podstawa działań



## Diagnoza

- sfera społeczna
- sfera gospodarcza
- sfera środowiskowa
- sfera przestrzenno-funkcjonalna
- sfera techniczna

## Stan kryzysowy

- sfera społeczna

co najmniej jedna z pozostałych

Dla obszaru rewitalizacji sporządzamy **diagnozę pogłębianą**, która powinna wskazywać nie tylko czynniki (objawy) degradacji, ale także **przyczyny, źródła kryzysu** oraz wewnętrzne **potencjały** obszaru.

Z diagnozy powinno wynikać, że teren wskazany jako obszar rewitalizacji jest obszarem o **szczególnej koncentracji problemów** i zjawisk kryzysowych **w skali gminy** oraz ma istotne **znaczenie dla rozwoju lokalnego**.

# Diagnoza – podstawa działań



Rodzajów danych i metod ich gromadzenia jest wiele.

To **gmina decyduje** o wyborze konkretnych danych i zastosowaniu określonych metod ich przetwarzania adekwatnie do przyjętej szczegółowości diagnozy, wynikającej z potrzeby potwierdzenia intensywności negatywnych zjawisk.

**Istotne jest, aby diagnoza była przeprowadzona zgodnie z wymaganiami ustawy o rewitalizacji i/ lub wytycznych w zakresie rewitalizacji i stanowiła **czytelną podstawę** wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.**

Diagnoza powinna być **dostosowana** do problemów występujących w konkretnym samorządzie. Inny będzie zakres i stopień szczegółowości diagnozy dla miasta, gminy wiejsko-miejskiej, a jeszcze inny dla gminy wiejskiej.

# Najczęściej popełniane błędy



## Diagnoza i delimitacja

- **brak diagnozy i brak informacji na temat przyjęcia jej w innym dokumencie gminy (np. jako załącznik do uchwały delimitacyjnej)**
- **diagnoza poszczególnych problemów w ramach sfer** → nie wymagamy odniesienia do wszystkich problemów, nie ma listy wskaźników obowiązkowych → należy wykazać, iż diagnoza jest „możliwie kompleksowa”
- **wskaźniki przypisane do sfer niezgodnie z charakterystyką zawartą w Wytycznych**
- **brak jednoznacznej informacji na temat wskaźników**, w oparciu o które przeprowadzono delimitację **i/lub wyników diagnozy** służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji



## Diagnoza i delimitacja

- o **opis w skali całej gminy, bez wewnątrzgminnego zróżnicowania** → **NIEAKCEPTOWALNY** (wyjątek: ogólny opis problemów w sferze środowiskowej uzasadniony brakiem danych na poziomie jednostek referencyjnych)
- o **wskaźniki odnoszone do średniej dla gmin ościennych/ powiatu/ regionu** → tylko jako dodatkowa ilustracja skali zjawiska, **NIEAKCEPTOWALNE** jako podstawa delimitacji
- o **błędna nomenklatura dot. obszaru/ podobszarów rewitalizacji**
- o **cała gmina wyznaczona jako obszar zdegradowany**
- o **"podejście projektowe" / niezamieszkałe podobszary** rewitalizacji (inne niż ustawowo dopuszczalne)
- o **GPRy na obszarach wiejskich**
  - "wycinanka" / "ser szwajcarski" → akceptowalne
  - **niewielka liczba mieszkańców** na podobszarze rewitalizacji → ocena w zależności od uzasadnienia i kontekstu



## Pogłębiona diagnoza

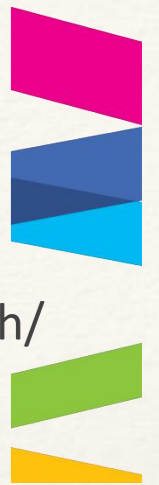
- **diagnoza nie jest pogłębiona - opis stanowi raczej charakterystykę aktualnego stanu obszaru** rewitalizacji, niż pogłębioną analizę z próbą identyfikacji przyczyn problemów i zależności między poszczególnymi zjawiskami kryzysowymi, brak dodatkowych analiz z wykorzystaniem metod jakościowych
- **diagnoza wskazuje na zjawiska, które zdiagnozowano na obszarze gminy lub obszarze zdegradowanym**, nie doprecyzowując sytuacji na obszarze rewitalizacji/ **poszczególnych podobszarach** → **NIEAKCEPTOWALNE**
- **diagnoza sporządzona w układzie sfer a nie podobszarów** → ocena w zależności od skali problemu z uchwyceniem obrazu poszczególnych podobszarów rewitalizacji

## Zgodność z dokumentami planistycznymi gminy

- **brak odniesienia do jednego z trzech** wymienionych w Wytycznych typów **dokumentów** planistycznych/ strategicznych → strategii rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz strategii rozwiązywania problemów społecznych
- powiązania programu rewitalizacji z dokumentami planistycznymi/ strategicznymi wykazywane poprzez **odwoływanie się do celów** tych dokumentów → akceptowalne

## Wizja, cele, kierunki działań

- wizja/ cele sformułowane jak dla strategii rozwoju gminy – czyli dla całej gminy a nie dla **obszaru rewitalizacji**





## Opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych

- na podstawie informacji zawartych w programie nie można ocenić, czy i w jaki sposób dane przedsięwzięcie odpowiada na źródła problemów zidentyfikowane na obszarze rewitalizacji → związek ten jest kluczowy dla oceny, czy dany projekt można zakwalifikować jako "przedsięwzięcie rewitalizacyjne"
- informacje rozproszone, np. źródła finansowania ujęte w szacunkowych ramach finansowych programu, a nie przy opisie przedsięwzięć
- projekty wspierające rozwój całej gminy i tylko częściowo oddziałujące na obszar rewitalizacji → powinny być ujęte w ramach pozostałych rodzajów przedsięwzięć rewitalizacyjnych (jako projekty dodatkowe/ komplementarne/ uzupełniające) lub powinny zawierać preferencje dla mieszkańców z obszaru rewitalizacji
- brak przedsięwzięć społecznych → NIEAKCEPTOWALNY; konieczne jest, aby program rewitalizacji uwzględniał przedsięwzięcia nie tylko infrastrukturalne, ale także społeczne



# Cechy programu

- ✓ **Wewnętrzna spójność dokumentu - niezachowany ciąg logiczny:** wynik diagnozy - wizja - cele - kierunki działania - przedsięwzięcia; w efekcie **cele / przedsięwzięcia nie powiązane z wynikami diagnozy obszaru rewitalizacji** → **NIEAKCEPTOWALNE**

**rozproszenie informacji dotyczących jednego tematu w różnych częściach dokumentu (rozdziałach)**  
→ rozbieżność informacji i przedstawianie ich w różnych częściach dokumentu niewątpliwie bardzo utrudnia korzystanie z opracowania i należy ocenić to jako złą praktykę;

- ✓ **Kompleksowość programu rewitalizacji - pozostawienie źródeł problemów poza obszarem rewitalizacji** (np. w wyniku wyznaczenie obszaru rewitalizacji według "kryterium projektowego") → **NIEAKCEPTOWALNE**

**program nie musi zawierać przedsięwzięć odpowiadających na wszystkie zdiagnozowane potrzeby, ale musi zawierać przedsięwzięcia odpowiadające na problemy społeczne (źródło finansowania jest w tym kontekście nieistotne) oraz problem/problemy w przynajmniej jednej z pozostałych sfer, w których stwierdzono zjawiska kryzysowe**

- ✓ **Komplementarność źródeł finansowania - brak informacji o finansowaniu minimum jednego projektu planowanego do finansowania (lub sfinansowanego) z EFS;** może to być projekt z listy podstawowej lub dodatkowej lub projekt zrealizowany w perspektywie 2007-2013 wykazany jako komplementarny z przedsięwzięciami zaplanowanymi w programie → **NIEAKCEPTOWALNE**



# Podatek od nieruchomości

- **Wprowadzenie przez Ustawę o rewitalizacji zmiany w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.**

Zmiana ta umożliwi gminie nałożenie stawki max. 3 zł od metra kwadratowego powierzchni gruntu w przypadku nieruchomości niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, i równocześnie położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy.

- Wyższą stawką podatkową, jeśli gmina podejmie stosowną uchwałę, objęte będą nieruchomości które **pozostaną niezabudowane** (na których nie zakończono procesu budowlanego zgodnie z zasadami określonymi w prawie budowlanym), **po okresie 4 lat od dnia wejścia w życie tego planu.**

Czteroletni okres karencji liczony jest albo od wprowadzenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego jako konsekwencji przyjęcia programu rewitalizacji, albo od wyznaczenia obszaru rewitalizacji jeśli gmina ma plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma konieczności wprowadzania w nim zmian.

- Uchwalenie przez Radę Gminy podatku w maksymalnej wysokości może skutkować znacznym zwiększeniem wysokości wymiaru podatku dla właścicieli wyżej scharakteryzowanych nieruchomości.
- Uchwalenie niższej stawki podatku może natomiast skutkować zmniejszeniem części wyrównawczej subwencji ogólnej dla gminy.
- W indywidualnych przypadkach zmiana sposobu naliczania podatku na terenach wiejskich może rodzić **ryzyko utraty przez mieszkańca statusu rolnika**. Może to nastąpić w przypadku osób dysponujących areałem niewiele przekraczającym 1 hektar, w skład którego wchodzi niezabudowane działki budowlane.



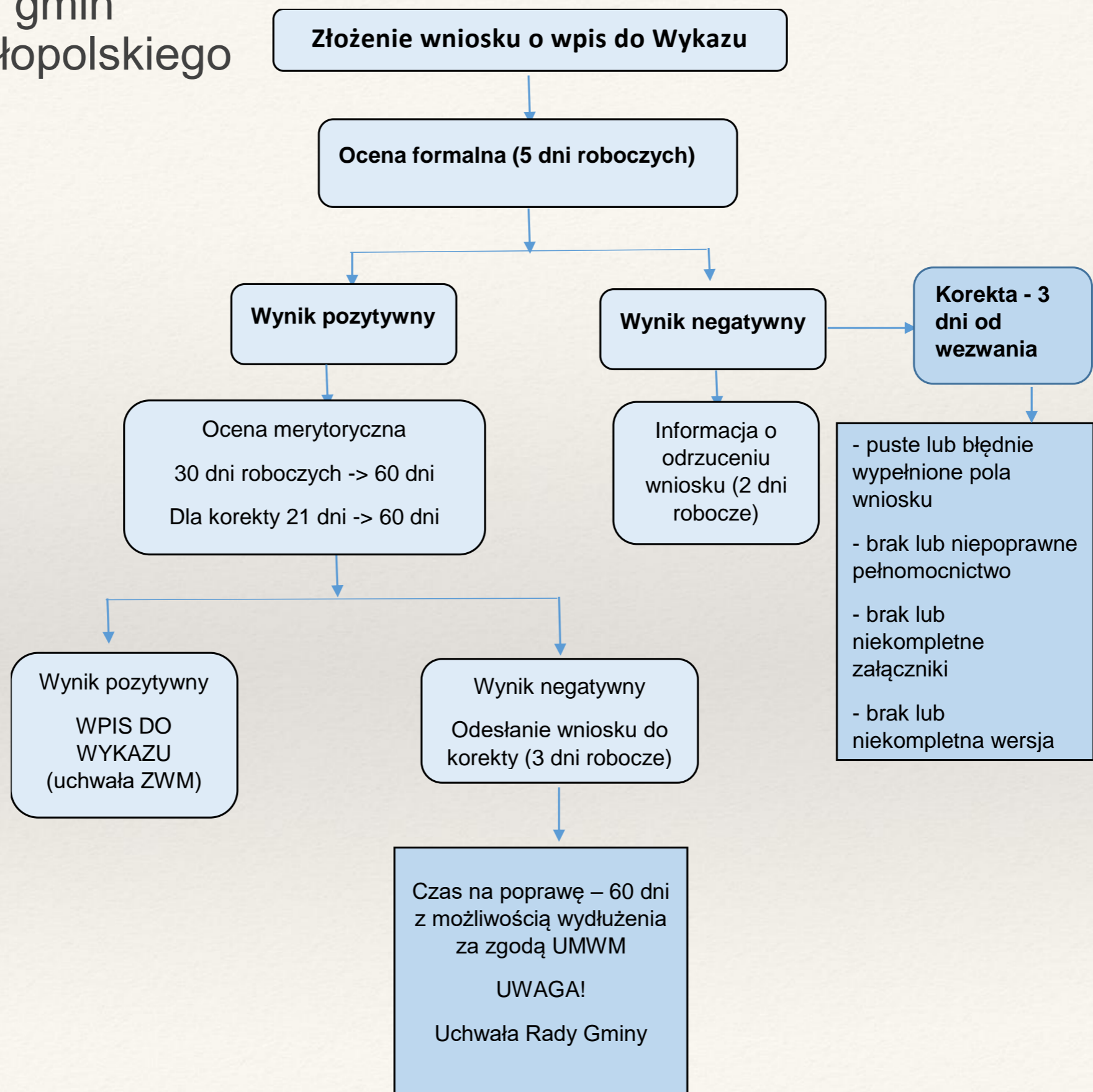
## Inne kwestie wątpliwe

- ✓ **Prawo pierwokupu** – Rada Gminy może ustanowić w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji
  - ✓ **Konieczność wprowadzenia projektów z programu rewitalizacji do WPF** – niezwłocznie po uchwaleniu GPR;
- zadania własne;
- jeśli dane nie są wystarczające – niezwłocznie po ustaleniu niezbędnych danych

(art. 21 ustawy o rewitalizacji)



# Procedura wpisu programu do Wykazu programów rewitalizacji gmin województwa małopolskiego





Joanna Urbanowicz  
Dyrektor Departamentu Polityki Regionalnej  
Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego  
Kraków, ul. Wielicka 72 B

**Zespół ds. rewitalizacji**  
tel. 12 29 90 667 / 12 29 90 674  
[rewitalizacjaPR@umwm.pl](mailto:rewitalizacjaPR@umwm.pl)  
[www.malopolskie.pl/rewitalizacja](http://www.malopolskie.pl/rewitalizacja)

