

Czytając forum urbanistyczne natrafiłem na informację, iż właśnie wchodzi w życie (lub już weszła) ustawa o rewitalizacji. Krótki opis założeń ustawy

“Celem ustawy jest stworzenie podstawy prawnej do podjęcia kompleksowych działań służących rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Za obszary zdegradowane ustawa przyjmuje obszary, na których występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji oraz dodatkowo negatywne zjawiska gospodarcze (np. słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw), środowiskowe (np. przekroczenie standardów jakości środowiska), przestrzenno-funkcjonalne (np. brak dostępu do podstawowych usług albo ich niska jakość) lub techniczne (np. degradacja stanu technicznego obiektów budowlanych). Jako obszar rewitalizacji określono całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju gminy, przygotowywana lub prowadzona jest rewitalizacja. Ustawa ogranicza zasięg obszaru rewitalizacji przesądzając, że nie może on obejmować łącznie terenów większych niż **20% powierzchni gminy** oraz zamieszkałych przez więcej niż **30% mieszkańców gminy**, przy czym może być podzielony na pod obszary. Dla obszaru rewitalizacji opracowuje się gminny program rewitalizacji (GPR), który jest podstawą do stosowania na obszarze rewitalizacji specjalnych rozwiązań ustawowych - Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) oraz miejscowego planu rewitalizacji. GPR przyjmuje Rada Gminy w formie uchwały, jako dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego, wiążący organy gminy w podejmowanych działaniach. GPR zawiera szczegółową analizę obszaru rewitalizacji, cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań, listę planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz ramy finansowe programu wraz ze wskazaniem źródeł finansowania. SSR ustanawia Rada Gminy w drodze uchwały stanowiącej **akt prawa miejscowego**. Strefa jest obszarem stosowania szczególnych norm prawnych z zakresu planowania przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, mieszkalnictwa, prawa podatkowego oraz cywilnego. Ustawa przewiduje również szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - miejscowy plan rewitalizacji, który może być uchwalony wyłącznie dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w drodze uchwały Rady Gminy.”

Ciekawostką jest tzw. **umowa urbanistyczna**. 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. Inwestycją główną nie może być inwestycja celu publicznego. W ramach inwestycji uzupełniających możliwe jest również zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.



Wymiar zobowiązań, o których mowa powyżej jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości

w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji. Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych. Umowa urbanistyczna jest zawierana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części.

Pełny tekst ustawy [Ustawa o rewitalizacji](#).

wyświetleń: 603