

Raport końcowy z pracy grupy eksperckiej
w ramach projektu pn. „Sprawny system rewitalizacji –
podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji”

*„każda zmiana ustawowa ma ułatwiać prowadzenie kompleksowych działań rewitalizacyjnych,
a jednocześnie żadna zmiana legislacyjna nie powinna ich utrudniać i komplikować”
(Narodowy Program Rewitalizacji 2022. Założenia, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2014)*

Warszawa, grudzień 2025 r.



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Raport końcowy z pracy grupy eksperckiej w ramach projektu pn. „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji” został opracowany przez zespół autorski Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego Instytutu Rozwoju Miast i Regionów w składzie:

- dr Natalia Dziarmakowska,
- dr hab. Aleksandra Jadach-Sepiolo,
- Katarzyna Spadło,
- Edyta Tomczyk.

Redakcja:

- Katarzyna Spadło – Instytut Rozwoju Miast i Regionów,
- Aleksandra Kułaczowska – Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej.

Projekt „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji” finansowany ze środków Programu Pomoc Techniczna dla Funduszy Europejskich 2021–2027 oraz budżetu państwa w ramach umowy nr DPT/BDG-II/PTFE/49/25 z dnia 25.07.2025 r.



Pomoc Techniczna
dla Funduszy Europejskich



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Spis treści

1. Cel projektu i sposób jego realizacji	4
2. Prace eksperckiej grupy roboczej	5
2.1. Organizacja i tryb pracy grupy	5
2.2. Przebieg i podsumowanie zrealizowanych spotkań	9
2.3. Ustalenia merytoryczne w ujęciu tematycznym.....	11
3. Postulaty dotyczące narzędzi z ustawy o rewitalizacji i finansowania rewitalizacji.....	18
4. Dobre praktyki zidentyfikowane w trakcie prac grupy eksperckiej	26
5. Perspektywa regionów	42
6. Wnioski wynikające z ekspertyzy.....	50
7. Rekomendacje końcowe	55



1. Cel projektu i sposób jego realizacji

Głównym celem projektu „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji” było dokonanie pogłębionej, wieloaspektowej oceny funkcjonowania ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji po dekadzie jej obowiązywania, ze szczególnym uwzględnieniem skuteczności, użyteczności oraz aktualności przyjętych w niej rozwiązań systemowych. Projekt zakładał dokonanie bilansu dotychczasowych doświadczeń wdrożeniowych oraz wypracowanie rekomendacji dotyczących możliwych kierunków zmian regulacyjnych oraz metodycznych, odpowiadających na zidentyfikowane bariery i nowe uwarunkowania rozwojowe jednostek samorządu terytorialnego. Drugim celem projektu było upowszechnienie dobrych praktyk związanych z prowadzeniem procesów rewitalizacji zgodnie z reżimem ustawowym oraz promocja korzyści płynących z kompleksowego, zintegrowanego podejścia do interwencji na obszarach zdegradowanych. Realizacja projektu została oparta na formule eksperckiej grupy roboczej, z udziałem przedstawicieli samorządów lokalnych i regionalnych, administracji rządowej, środowiska naukowego oraz praktyków rewitalizacji. Trzon działań stanowiły cykliczne posiedzenia eksperckiej grupy roboczej, podczas których analizowano kolejne rozdziały ustawy o rewitalizacji, identyfikując zarówno rozwiązania wymagające dalszego upowszechniania, jak i te, które w praktyce okazały się mniej użyteczne lub problematyczne. Uzupełnieniem tej pracy były warsztaty tematyczne, spotkania dyskusyjne oraz analiza doświadczeń regionalnych i lokalnych, w tym wniosków płynących z konferencji i wydarzeń branżowych. Należały do nich:

- międzyregionalne spotkanie poświęcone 10-leciu ustawy o rewitalizacji, które odbyło się 16 maja 2025 w Toruniu; organizatorem wydarzenia był Zespół ds. Rewitalizacji Województwa Kujawsko-Pomorskiego w ramach projektu „Regiony Rewitalizacji Edycja 3.0”;
- ogólnopolskie Seminarium „Partycypacja w rewitalizacji”, które odbyło się w dniach 22–23 maja 2025 w Warszawie; organizatorem wydarzenia było Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Miasto Stołeczne Warszawa i Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji, partnerem: Muzeum Warszawskiej Pragi, Oddział Muzeum Warszawy;



- konferencja „10 lat ustawy o rewitalizacji”, która odbyła się w dniach 29-30 września 2025 w Wałbrzychu; organizatorem wydarzenia był Zespół ds. Rewitalizacji Województwa Dolnośląskiego w ramach projektu „Regiony Rewitalizacji Edycja 3.0”;
- konferencja „Rewitalizacja. Regeneracja. W sąsiedzkim klimacie”, która odbyła się w dniach 9-10 października 2025 w Krakowie; organizatorem wydarzenia był Urząd Miasta Krakowa we współpracy z Instytutem Rozwoju Miast i Regionów oraz Zespołem ds. Rewitalizacji Województwa Małopolskiego w ramach projektu „Regiony Rewitalizacji Edycja 3.0”;
- konferencja „10 lat ustawy o rewitalizacji – ewolucja czy rewolucja?”, która odbyła się w Katowicach i Dąbrowie Górniczej w dniach 23-24 października 2025; organizatorem wydarzenia był Zespół ds. Rewitalizacji Województwa Śląskiego w ramach projektu „Regiony Rewitalizacji Edycja 3.0”;
- konferencja „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji”, która odbyła się 18–19 listopada w Gdańsku; organizatorem wydarzenia był Instytut Rozwoju Miast i Regionów we współpracy z Ministerstwem Funduszy i Polityki Regionalnej.

Efektom prowadzonych prac było opracowanie niniejszego raportu podsumowującego 10-lecie funkcjonowania ustawy, którego kluczowe ustalenia i rekomendacje zostały zaprezentowane oraz poddane dalszej weryfikacji podczas konferencji podsumowującej projekt w listopadzie 2025 r.

2. Prace eksperckiej grupy roboczej

2.1. Organizacja i tryb pracy grupy

Na potrzeby projektu powołano ekspercką grupę roboczą, złożoną finalnie z trzydziestu siedmiu osób posiadających doświadczenia związane z regulacjami ustawy o rewitalizacji – praktyków, naukowców i ekspertów, w tym wywodzących się ze środowisk samorządowych szczebla lokalnego i regionalnego oraz administracji rządowej:

- do grona dziewięciu ekspertów głównych, stanowiących trzon eksperckiej grupy roboczej, zostali zaproszeni: dr hab. Aleksandra-Jadach-Sepioto, dr Alina Muzioł-Węclawowicz, dr hab.





Jakub Szlachetko, dr inż. arch. Łukasz Pancewicz, dr inż. Przemysław Ciesiółka, Rajmund Ryś, Andrzej Brzozowy, Maria Badeńska-Stapp, dr Edyta Masierek;

- ekspertom głównym towarzyszyli trzej eksperci tematyczni: ekspert ds. narzędzi urbanistycznych - prof. dr hab. Iwona Sagan, ekspert ds. rynku nieruchomości - dr hab. Sławomir Palicki, ekspert ds. partycypacji - dr Ewa Boryczka;
- kluczowymi ekspertami byli przede wszystkim reprezentanci samorządów lokalnych – 13-tu miast będących liderami w zakresie rewitalizacji, posiadających zarówno doświadczenia związane z realizacją procesu w ujęciu ustawowym, jak i praktykę w obszarze zastosowań specjalnych narzędzi ustawy o rewitalizacji, w szczególności:
 - Ewa Pielak - Zastępczyni Dyrektora Biura Rozwoju Gdańska
 - Agnieszka Jurecka-Fryzowska - Kierowniczką Działu Rewitalizacji, Laboratorium Innowacji Społecznych, Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Gdyni ds. rewitalizacji
 - Izabela Grześkiewicz - Kierownik Biura Rewitalizacji, Wydział Strategii i Rozwoju Urząd Miasta Kalisza
 - Paweł Krzemień - Pełnomocnik Prezydenta ds. Rewitalizacji i Rozwoju Miasta, Urząd Miejski w Słupsku
 - Sławomir Granatowski – p.o. Dyrektora Biura Rewitalizacji, Urząd Miasta Łodzi
 - Aneta Chełmianiak - Dyrektor Wydziału Rewitalizacji, Urząd Miasta Włocławek
 - Jacek Grzonkowski - Dyrektor Wydziału Rewitalizacji i Rozwoju, Urząd Miasta Żyrardowa
 - Katarzyna Rejniak - Kierownik Wydziału Zarządzania Strategicznego, Urząd Miejski w Koninie
 - Hubert Mącik - Dyrektor Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków i Rewitalizacji, Urząd Miasta Lublin
 - Marzena Kędra - Kierownik Biura Rozwoju i Rewitalizacji, Urząd Miejski w Radomiu
 - Mateusz Motyka - Naczelnik Wydziału Rozwoju i Współpracy, Urząd Miasta Rybnika
 - Olga Wasieńko-Stefanowska - Kierownik Biura Rewitalizacji, Urząd Miasta Szczecin
 - Grzegorz Gawrysiak – przedstawiciel Białostockiego Obszaru Funkcjonalnego



- z poziomu regionów do grupy roboczej dołączyło dziewięciu przedstawicieli – koordynatorów merytorycznych Zespołów ds. Rewitalizacji funkcjonujących w urzędach marszałkowskich::
 - Sebastian Habiński - Kierownik Działu Wsparcia Rozwoju i Rewitalizacji, Wydział Rozwoju Regionalnego, Departament Gospodarki i Promocji, Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego,
 - Damian Wiśniewski - Biuro ds. Polityki Terytorialnej i Potencjałów Endogenicznych, Departament Zarządzania Funduszami Europejskimi dla Kujaw i Pomorza, Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego,
 - Andrzej Gładysz - Oddział Programowania, Departament Zarządzania Programami Regionalnymi Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego,
 - Magdalena Balak-Hrynkiewicz - Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki i Rozwoju Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego,
 - Magdalena Dusza - Zespół ds. Monitoringu i Realizacji Projektów, Departament Rozwoju Regionu Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego,
 - Paulina Sikorska - Biuro Programowania europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Departament Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego,
 - Kinga Dziewiątkowska-Seroka - Kierownik Referatu Realizacji Projektów II, Departament Programów Regionalnych, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego,
 - Katarzyna Dramska - Referat programowania i rozwoju, Departament Rozwoju i Transformacji Regionu, Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego,
 - Mateusz Kasprzyk - Departament Polityki Regionalnej, Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego,
- dodatkowo w pracach grupy uczestniczyli przedstawiciele administracji rządowej, którzy odpowiadają za programowanie i wdrażanie systemu wsparcia rewitalizacji w Polsce, w szczególności:
 - Aleksandra Kułaczowska – Departament Rozwoju Regionów/ Departament Programów Pomocowych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej,



- Robert Buciak - Departament Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii,
- Agnieszka Jaszczuk - Departament Strategii i Odporności Klimatycznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

Prace merytoryczne grupy eksperckiej koordynował zespół Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego IRMiR w składzie: Katarzyna Spadło, Edyta Tomczyk, Natalia Dziarmakowska.

Duże zróżnicowanie grupy eksperckiej umożliwiło zebranie różnorodnych opinii i doświadczeń dotyczących systemu rewitalizacji w Polsce, wzmacniających przebieg dyskusji merytorycznych.

Prace grupy eksperckiej zostały zorganizowane jako cykl powiązanych tematycznie posiedzeń roboczych, realizowanych w okresie od czerwca do listopada 2025 r. Grupa funkcjonowała jako ciało doradczo-ekspertkie, którego zadaniem była ocena funkcjonowania ustawy o rewitalizacji po 10 latach jej obowiązywania, identyfikacja barier wdrożeniowych oraz wypracowanie wniosków i rekomendacji o charakterze systemowym.

Prace miały charakter iteracyjny – ustalenia formułowane podczas kolejnych spotkań były konfrontowane z wcześniejszymi wnioskami, uzupełniane o nowe perspektywy oraz weryfikowane w świetle doświadczeń regionalnych i lokalnych. Spotkania odbywały się w formule stacjonarnej oraz online, przy czym każdemu z nich przypisano odrębny blok tematyczny, odpowiadający kolejnym działom ustawy o rewitalizacji. Dyskusja prowadzona była w formule moderowanej, obejmując zarówno prezentacje wprowadzające, jak i otwartą debatę ekspercką oraz w wybranych przypadkach także pracę warsztatową.

Istotnym założeniem organizacyjnym było dopuszczenie do raportu końcowego nie tylko ustaleń konsensualnych, lecz także wyraźnie zaznaczonych stanowisk odrębnych oraz pojedynczych propozycji, które – mimo braku powszechnej akceptacji – odzwierciedlają realne dylematy i napięcia występujące w systemie rewitalizacji. Ostatecznie grupa ekspercka pracowała metodą grupowania zgłoszonych postulatów w trzech „koszykach”:

- 1) rekomendowane zmiany w ustawie o rewitalizacji czyli zmiany wymagające pilnej interwencji oraz możliwe do wdrożenia „od zaraz” – „koszyk szybka zmiana”;



- 2) propozycje o charakterze systemowym wymagające dalszych prac analitycznych – „koszyk zmiany systemowe”;
- 3) oraz zagadnienia do uwzględnienia w metodyce, działaniach szkoleniowych i doradczych – „koszyk metodyka”.

2.2. Przebieg i podsumowanie zrealizowanych spotkań

Pierwsze posiedzenie grupy eksperckiej, które odbyło się 23 czerwca 2025 r. w siedzibie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, poświęcone było zasadom horyzontalnym ustawy o rewitalizacji oraz zagadnieniom partycypacji społecznej. Spotkanie służyło przedstawieniu celów projektu, jak i zarysowaniu głównych osi problemowych, które miały być przedmiotem dalszych prac. W dyskusji zwrócono uwagę na duże zróżnicowanie doświadczeń samorządów w zakresie stosowania przepisów ustawy, przy jednoczesnym ogólnym uznaniu, że regulacje dotyczące partycypacji społecznej odegrały istotną rolę w podniesieniu standardów dialogu społecznego. Jednocześnie sygnalizowano problem formalizacji procesów partycypacyjnych oraz ograniczonej sprawczości Komitetów Rewitalizacji w praktyce wdrożeniowej.

Drugie spotkanie, zrealizowane 28 lipca 2025 r. w formule online, koncentrowało się na ocenie sprawności regulacji dotyczących delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dyskusja miała charakter pogłębionej analizy przepisów art. 9-12 ustawy, uzupełnionej licznymi przykładami z praktyki samorządowej. Wskazywano na problemy interpretacyjne związane z katalogiem wskaźników, ograniczoną elastycznością limitów obszaru rewitalizacji oraz trudności w dostosowaniu procedury delimitacyjnej do specyfiki gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. Wyraźnie wybrzmiał również wątek rosnącego znaczenia czynników środowiskowych oraz potrzeby lepszego powiązania delimitacji z dokumentami strategicznymi gminy.

Kolejne posiedzenie, które odbyło się 26 sierpnia 2025 r. w formule online, poświęcone było procedurze opracowania gminnego programu rewitalizacji. Spotkanie to miało charakter szczególnie praktyczny – znaczna część dyskusji opierała się na doświadczeniach konkretnych miast, w tym na przykładzie wieloetapowego procesu tworzenia i aktualizacji GPR. Uczestnicy zwracali uwagę na rozbudowę dokumentów programowych, wysoki poziom sformalizowania procedury oraz problemy związane z opiniowaniem i aktualizacją listy przedsięwzięć. Podkreślano również trudności w osadzaniu GPR



w systemie zarządzania strategicznego gminy oraz w zapewnieniu realnej współodpowiedzialności jednostek organizacyjnych za realizację programu.

Dwudniowe posiedzenie stacjonarne w dniach 22-23 września 2025 r. poświęcone było narzędziom ustawy o rewitalizacji, w szczególności Specjalnej Strefie Rewitalizacji oraz miejscowemu planowi rewitalizacji (MPR). Pierwszego dnia skupiono się na warsztatowej ocenie dotychczasowych doświadczeń miast, drugiego – na analizie wyników badania dotyczącego stopnia wykorzystania tych instrumentów. Dyskusja ujawniła duże zróżnicowanie opinii co do użyteczności MPR oraz zgodność co do tego, że SSR – mimo wysokiego potencjału – pozostaje narzędziem trudnym w stosowaniu, wymagającym znacznych zasobów organizacyjnych i finansowych. Wiele uwagi poświęcono również okresowi obowiązywania SSR, programom dotacji realizowanym w ramach SSR, w tym ograniczeniom katalogu nakładów kwalifikowalnych.

Spotkanie z 14 października 2025 r., realizowane w formule online, dotyczyło finansowania rewitalizacji i stanowiło podsumowanie wcześniejszych dyskusji w perspektywie systemowej. W jego trakcie omówiono zarówno doświadczenia krajowe i regionalne, jak i rozwiązania stosowane w innych państwach, ze szczególnym uwzględnieniem modelu niemieckiego. Przedstawiono także propozycje nowych instrumentów finansowych i fiskalnych, w tym rewitalizacyjnych funduszy mieszkaniowych oraz narzędzi powiązanych ze Specjalną Strefą Rewitalizacji. Dyskusja miała charakter syntetyzujący i ukierunkowany na identyfikację luk w obecnym systemie finansowania.

Ostatnie posiedzenie grupy, które odbyło się stacjonarnie 4 listopada 2025 r., miało charakter podsumowujący. Spotkanie służyło uporządkowaniu dotychczasowych ustaleń, identyfikacji obszarów wymagających dalszych analiz oraz przygotowaniu materiału wyjściowego do konferencji końcowej. Wskazano również na rozbieżności interpretacyjne, które nie zostały jednoznacznie rozstrzygnięte w toku prac grupy i które wymagają dalszej debaty środowiskowej.

Ujawnione w toku prac grupy eksperckiej postulaty były równolegle konsultowane z przedstawicielami różnych środowisk zajmujących się rewitalizacją. Służyły do tego m.in. wydarzenia regionalne, podczas których przeprowadzano debaty z innymi samorządami niż te, które uczestniczyły w grupie eksperckiej:

- Podczas ogólnopolskiej konferencji pn. „Rewitalizacja. Regeneracja. W sąsiedzkim klimacie”, która odbyła się w dniach 9-10 października 2025 w Krakowie, zorganizowano warsztaty dot.



przyszłości rewitalizacji w Polsce, których celem było omówienie głównych kierunków zmian w systemie, z uwzględnieniem perspektywy mniejszych samorządów uczestniczących w tym wydarzeniu.

- W efekcie konferencji pn. „10 lat ustawy o rewitalizacji – ewolucja czy rewolucja?“, która odbyła się w Katowicach i Dąbrowie Górniczej w dniach 23-24 października 2025, postulaty grupy eksperckiej skonsultowano ze środowiskiem gmin śląskich, stowarzyszonych w ramach Śląskiego Związku Gmin i Powiatów oraz uczestniczących w spotkaniu z regionalnym Zespołem ds. rewitalizacji powołanym w strukturach Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego.
- Zebrano również opinie samorządów małopolskich, czyli miast i gmin z najdłuższym stażem jeśli chodzi o wdrażanie ustawy o rewitalizacji w Polsce, które wypowiedziały się podczas spotkania w Tarnowie w dniu 21 października 2025 r. na temat najpilniejszych zmian systemowych.

Końcowa dla projektu faza uzgodnień objęła cykl warsztatów zorganizowanych w drugim dniu ogólnopolskiej konferencji pn. „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji“, która odbyła się w dniach 18–19 listopada 2025 r. w Gdańsku. Przedstawiciele samorządów lokalnych i regionalnych terenu z całej Polski, wraz z towarzyszącymi im ekspertami, mieli okazję wypowiedzieć się m.in. na temat przyszłości ustawy o rewitalizacji, kierunków zmian narzędzi specjalnych uor, zasad delimitacji obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, zasad tworzenia gminnych programów rewitalizacji oraz warunków, w jakich prowadzone są procesy partycypacyjne.

Niniejszy raport uwzględnia końcowe wnioski z prac grupy eksperckiej, na które zostały naniesione zmiany wynikające z wyżej opisanych konsultacji środowiskowych.

2.3. Ustalenia merytoryczne w ujęciu tematycznym

Poniżej przedstawiono podsumowanie prac grupy roboczej w ujęciu tematycznym, odzwierciedlające tematy poszczególnych spotkań grupy eksperckiej. Materiał obejmuje najważniejsze ustalenia z poszczególnych posiedzeń oraz warsztatów, pogłębione wypowiedziami ekspertów i przedstawicieli środowiska naukowego formułowanymi indywidualnie poza spotkaniami grupowymi, tj. w postaci przesyłanych uwag, komentarzy i tekstów eksperckich. Stanowiska indywidualne dotyczyły przede wszystkim propozycji zmian o charakterze proceduralnym i systemowym, obejmujące kluczowe elementy konstrukcji ustawy oraz jej relacji z innymi politykami publicznymi.



Zasady horyzontalne i partycypacja społeczna

Podczas dyskusji grupowej dominował pogląd, że obowiązujące regulacje ustawy są co do zasady poprawnie skonstruowane, a ich zasadniczą słabością nie jest treść normatywna, lecz praktyka stosowania. Wskazuje to na konieczność podjęcia działań metodycznych niż zmian legislacyjnych.

Opinię tę podzielali eksperci, przedstawiciele środowiska naukowego i samorządowego poprzez uwagi indywidualne.. Ekspertki zgadzają się także co do tego, że **potencjał obecnych regulacji nie został w pełni wykorzystany, a dalszy rozwój systemu wymaga drobnych korekt legislacyjnych oraz szerszych działań upowszechniających metodykę programowania i wdrażania procesu**. Największa zbieżność stanowisk dotyczyła potrzeby uproszczeń proceduralnych, wzmocnienia roli GPR jako dokumentu operacyjnego oraz lepszego osadzenia rewitalizacji w systemie planowania i finansowania rozwoju. Pewne rozbieżności pojawiały się natomiast w zakresie skali i kierunku zmian ustrojowych.

Z perspektywy środowisk samorządowych i eksperckich wyraźnie artykułowano potrzebę **wzmocnienia systemowego umocowania rewitalizacji w polityce rozwoju państwa**. Podkreślano, że brak stabilnych, krajowych instrumentów finansowych prowadzi do nadmiernej zależności od funduszy unijnych oraz do fragmentaryzacji interwencji. W tym kontekście pojawiały się postulaty utworzenia Krajowego Funduszu Rewitalizacji oraz wypracowania mechanizmów preferencyjnego traktowania obszarów rewitalizacji w krajowych programach sektorowych. W dyskusji eksperckiej pojawił się głos zwracający uwagę na konieczność monitorowania relacji między ustawą o rewitalizacji a projektowaną ustawą o zrównoważonym rozwoju miast oraz w nowopowstających strategiach krajowych. W opinii części ekspertów rewitalizacja powinna zostać jednoznacznie wpisana jako szczególny komponent polityki rozwoju, tak aby projektowane nowe instrumenty mogły wykorzystywać dorobek i doświadczenia wypracowane w ramach systemu rewitalizacji. Postulat ten ma charakter kierunkowy i wymaga dalszych prac koncepcyjnych oraz legislacyjnych („koszyk zmiany systemowe”).

Innym postulatem o charakterze systemowym, zgłaszanym w toku indywidualnym, była **konieczność zwiększenia spójności regulacji ustawy o rewitalizacji z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**¹. Wskazywano, że utrzymywanie dotychczasowych rozwiązań – w szczególności

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.)



odrębnej uchwały delimitacyjnej, miejscowego planu rewitalizacji, zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy – wymaga ponownej oceny w świetle wprowadzenia planu ogólnego gminy jako centralnego dokumentu planistycznego. W indywidualnych wkładach eksperckich pojawił się też pojedynczy, radykalny postulat rezygnacji z ustawowej kategorii obszaru zdegradowanego i włączenia obszaru rewitalizacji bezpośrednio do planu ogólnego gminy, jako kategorii wywołującej określone skutki prawne. Towarzyszyła temu propozycja konsolidacji miejscowego planu rewitalizacji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przez przeniesienie wybranych elementów treściowych do ustawy planistycznej. Postulaty te, choć niezgodnione, wskazują na potrzebę dalszych analiz związanych z integracją polityki rewitalizacji z systemem planowania przestrzennego, przechodzącym aktualnie przez proces intensywnych reform („koszyk zmiany systemowe”).

Jeśli chodzi o temat partycypacji społecznej wspólnym stanowiskiem grupy roboczej było **uznanie wartości Komitetu Rewitalizacji jako narzędzia dialogu, przy jednoczesnym wskazaniu na potrzebę wzmocnienia jego roli w procesie przygotowania i wdrażania GPR**. Rozbieżności dotyczyły przede wszystkim momentu powoływania Komitetu i stopnia jego formalnego umocowania (zwolennicy rozwiązania dot. obowiązku powołania Komitetu przed opracowaniem GPR zwracali uwagę na problemy związane ze zbyt późnym momentem jego powoływania w praktyce gmin, jak i braku dalszego wsparcia merytorycznego oraz organizacyjnego). Pojedynczo zgłaszano postulaty gratyfikacji członków Komitetu lub wprowadzenia obowiązkowych szkoleń. W toku prac wskazano, że obowiązkowy charakter Komitetu Rewitalizacji jest co do zasady rozwiązaniem trafnym, jednak w praktyce jego funkcjonowanie bywa ograniczone przez brak ciągłości, niewystarczające przygotowanie członków do pełnienia tej roli oraz niedostateczne umocowanie w strukturze procesu decyzyjnego. W związku z tym pojawiły się postulaty dotyczące wzmocnienia roli Komitetu na wcześniejszych etapach prac nad GPR, a także potrzeby zapewnienia wsparcia organizacyjnego i szkoleniowego dla jego członków (przykładowo poprzez identyfikację w GPR środków finansowych koniecznych do zabezpieczenia w budżecie gminy na cele związane z obsługą Komitetu). W stanowiskach indywidualnych wskazywano na brak realnych sankcji w przypadku niepowołania Komitetu lub przerw w jego działaniu, co osłabia znaczenie tego narzędzia partycypacyjnego. Jednocześnie postulowano utrzymanie obligatoryjności Komitetu jako zabezpieczenia minimalnych standardów dialogu

społecznego, przy jednoczesnym wzmocnieniu działań edukacyjnych i upowszechnianiu dobrych praktyk („koszyk metodyka”).

Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Dyskusja w tym zakresie koncentrowała się na **adekwatności katalogu wskaźników określonych w ustawie w stosunku do zmieniających się uwarunkowań w gminach** (np. kwestia spadku znaczenia bezrobocia jako problemu społecznego) oraz praktyki interpretacyjnej stosowanej przez gminy i instytucje opiniujące. Zwracano uwagę, że choć zapis „w szczególności” ma zapewniać elastyczność (w myśl § 153 Zasad techniki prawodawczej, które stanowią, że zwrot: „w szczególności” wskazuje się przykładowy charakter wyliczenia), w praktyce wykaz czynników kryzysowych bywa traktowany jako katalog minimalny i/lub zamknięty. Ogranicza to możliwość dostosowania diagnozy gminy do lokalnych uwarunkowań. W indywidualnych pracach eksperci także podkreślali znaczenie właściwego doboru wskaźników delimitacyjnych, które powinny odzwierciedlać specyfikę lokalnych problemów, a nie jedynie spełniać formalne oczekiwania instytucji oceniających. Zwrócono także uwagę na rosnące znaczenie czynników środowiskowych, w tym degradacji środowiska i ubóstwa energetycznego, które w dotychczasowej praktyce delimitacyjnej są często marginalizowane mimo ich silnego powiązania z problemami społecznymi („koszyk szybka zmiana”).

W dyskusji eksperckiej zwrócono uwagę na **różnice interpretacyjne w stosowaniu przepisów ustawy o rewitalizacji** przez wojewodów – na etapie oceny legalności uchwał podejmowanych w ramach procedury formalno-prawnej przez gminy. Na uwagę zasługuje przypadek województwa śląskiego, gdzie interpretowane są (w toku oceny legalności uchwał delimitacyjnych) szczegółowe decyzje gmin związane z wyborem obszaru interwencji, oparte na metodyce diagnostycznej. Opisywane przypadki gmin śląskich dotyczą m.in. stwierdzenia nieważności uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z powodu m.in. ujęcia w granicach obszaru przyległych do zabudowy mieszkaniowej terenów o charakterze niezamieszkanym (np. rolnych, biologicznie czynnych). Różnice interpretacyjne stwierdzone w poszczególnych województwach wymagają uspoźnienia, co zapewni przejrzystość procedur. Stąd postuluje się rozpoczęcie współpracy ze służbami wojewódzkimi w celu ujednoczenia podejść w procedurze oceny legalności uchwał opartych na ustawie o rewitalizacji („koszyk metodyka”).



Istotnym wątkiem była również kwestia limitów powierzchniowych i ludnościowych obszaru rewitalizacji. W toku dyskusji eksperckiej odnotowano wnioski dotyczące wprowadzenia bardziej elastycznych limitów dla największych (zwiększenie limitów ludnościowych) i najmniejszych samorządów (zwiększenie limitów powierzchniowych). W toku prac grupy podkreślano potrzebę różnicowania podejścia do delimitacji w zależności od typu gminy i realnych możliwości koncentracji działań rewitalizacyjnych. Należy przy tym podkreślić, że głosy te najczęściej dochodziły z grona samorządów, które dopiero rozpoczynały proces rewitalizacji i nie były w stanie ocenić realnej skali zapotrzebowania na środki finansowe potrzebne do kompleksowej odnowy zdegradowanych dzielnic (np. spotkanie ze Śląskim Związkiem Gmin i Powiatów, dyskusje w trakcie konferencji regionalnych). Wprowadzenie ograniczeń w ustawie miało na celu koncentrację terytorialną planowanej interwencji rewitalizacyjnej. Biorąc pod uwagę, że dotychczas żaden z polskich samorządów nie osiągnął kompleksowych efektów umożliwiających zakończenie procesu w myśl art. 22 uor, należy negatywnie zaopiniować obecne próby o zwiększenie lub różnicowanie limitów koncentracji dla obszarów rewitalizacji. Dobrą praktyką w przypadku dużych miast jest wydzielenie podobszarów zdegradowanych oraz podobszarów rewitalizacji na etapie uchwały delimitacyjnej, które umożliwiają etapowanie procesu, zgodnie z regulacjami art. 22 ust. 4 uor. W tym zakresie niezbędne jest dalsze upowszechnianie tego podejścia w procesach edukacyjno-doradczych („koszyk metodyka”).

Z punktu widzenia środowisk samorządowych, szczególnie miast średnich i gmin miejsko-wiejskich, jednym z podstawowych problemów jest także **niedostateczne dostosowanie ustawowych zasad delimitacji do zróżnicowanych uwarunkowań terytorialnych**. Zgłaszane postulaty wskazywały, że rewitalizacja – jako proces interwencji skoncentrowanej – powinna dotyczyć przede wszystkim obszarów zurbanizowanych, w których kumulują się problemy społeczne, techniczne i funkcjonalne. W tym sensie delimitacja pełni nie tylko funkcję diagnostyczną, ale również społeczną i komunikacyjną, budując akceptację mieszkańców dla koncentracji działań i środków publicznych.

Pojedynczo pojawiły się propozycje nadania obszarom rewitalizacji statusu obszarów strategicznej interwencji z mocy prawa.



Procedura opracowania i zmian GPR

Znaczna część prac grupy eksperckiej została poświęcona procedurze opracowania gminnego programu rewitalizacji. Analiza doświadczeń samorządowych wskazała na wysoki stopień sformalizowania tej procedury i jej znaczną pracochłonność, szczególnie dotkliwą dla mniejszych gmin o ograniczonych zasobach kadrowych. W dyskusji pojawiły się postulaty uproszczenia procedury aktualizacji GPR, zwłaszcza w zakresie zmian listy przedsięwzięć, które obecnie wymagają przeprowadzenia pełnej ścieżki konsultacyjnej i opiniodawczej, niezależnie od skali i charakteru modyfikacji. Podkreślano, że GPR bywa dokumentem nadmiernie rozbudowanym, w którym kumulują się zarówno treści wynikające z ustawy o rewitalizacji, jak i dodatkowe zapisy wynikające z zasad programowania funduszy europejskich.

Zwracano również uwagę na **kwestie związane z katalogiem instytucji opiniujących GPR**, który w praktyce okazuje się nadmiernie rozbudowany, a uzyskiwane opinie często mają charakter formalny i nie wnoszą istotnej wartości merytorycznej. Jednocześnie podczas spotkań wskazywano na potrzebę wzmocnienia powiązań GPR z dokumentami strategicznymi gminy oraz z planowaniem przestrzennym, przy zachowaniu elastyczności umożliwiającej dostosowanie programu do zmieniających się uwarunkowań („koszyk zmiany systemowe”).

Również w przypadku procedur związanych z tworzeniem gminnych programów rewitalizacji podnoszono problem różnic interpretacyjnych pomiędzy poszczególnymi regionami, przykładowo w procedurze oceny legalności uchwał. Wspomniany wyżej wojewoda śląski stwierdzał nieważność uchwał z powodu przykładowo różnic w nazwie aktualizowanego GPR, w porównaniu z jego poprzednią wersją. Jak stwierdzono wyżej, konieczne jest rozpoczęcie współpracy ze służbami wojewódzkimi (w wymiarze doradczo-edukacyjnym) w celu ujednoczenia podejść w procedurze oceny legalności uchwał opartych na ustawie o rewitalizacji („koszyk metodyka”).

Wśród postulatów formułowanych indywidualnie, wybrzmiewały głosy dotyczące **roli i konstrukcji gminnego programu rewitalizacji**, który w praktyce stał się kluczowym dokumentem operacyjnym procesu. Środowiska miejskie podkreślały, że nadmierna objętość i sformalizowanie GPR osłabiają jego funkcję zarządczą, czyniąc z niego dokument trudny w bieżącym stosowaniu. Jednocześnie akcentowano, że zasadniczym problemem nie jest sam zakres regulacji ustawowych, lecz praktyka ich



wdrażania i nakładanie się wymogów wynikających z innych systemów, w szczególności z zasad finansowania funduszy europejskich.

W indywidualnych wkładach eksperckich pojawił się postulat **wzmocnienia odpowiedzialności gminy za proces tworzenia GPR**, przy jednoczesnym ograniczeniu roli firm zewnętrznych do funkcji doradczej. Podkreślano, że realna sprawczość programu zależy od zaangażowania pracowników urzędu i jednostek organizacyjnych, a także od rzeczywistego włączenia interesariuszy w proces jego współtworzenia. W tym kontekście akcentowano znaczenie wczesnego powoływania Komitetu Rewitalizacji i prowadzenia prac warsztatowych, które pozwalają przełożyć diagnozę na konkretne, realistyczne przedsięwzięcia („koszyk metodyka”).

Ocena narzędzi przewidzianych w ustawie o rewitalizacji

Odrębny blok prac dotyczył oceny skuteczności i użyteczności specjalnych narzędzi przewidzianych w ustawie o rewitalizacji, w szczególności Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz miejscowego planu rewitalizacji. Kwestie te szerzej opisano w rozdziale 3.

W odniesieniu do SSR podkreślano, że jest to instrument o dużym potencjale interwencyjnym, jednak jego stosowanie wymaga znacznych kompetencji organizacyjnych i finansowych po stronie gminy. Ogranicza to jego wykorzystanie w mniejszych ośrodkach. Newralgiczną uwagą jest potrzeba wydłużenia maksymalnego okresu obowiązywania SSR oraz lepszego powiązania czasu jej funkcjonowania z horyzontem GPR. Wskazany w ustawie maksymalny okres 10 lat dla funkcjonowania SSR, bez możliwości jego wydłużenia, jest niewystarczający - w ocenie gmin stosujących to narzędzie. W zakresie programów dotacji realizowanych w ramach SSR wskazano na zbyt wąski katalog nakładów koniecznych, ograniczony w praktyce do robót określonych w przepisach o ochronie zabytków. Katalog ten w praktyce nie odpowiada potrzebom kompleksowej poprawy standardów mieszkaniowych.

W odniesieniu do miejscowego planu rewitalizacji opinie uczestników były podzielone – część ekspertów postrzegała go jako narzędzie o wysokim potencjale ochrony ładu przestrzennego, inni wskazywali na jego ograniczoną atrakcyjność w porównaniu z innymi instrumentami planistycznymi (np. lex developer, ZPI), zwłaszcza w warunkach presji inwestycyjnej.



Finansowanie rewitalizacji

Zagadnienie finansowania rewitalizacji wyraźnie wyłoniło się jako jedno z kluczowych problemów systemowych. Dyskusja potwierdziła utrzymującą się wysoką zależność procesów rewitalizacyjnych od środków Unii Europejskiej oraz brak stabilnych, dedykowanych obszarom rewitalizacji instrumentów finansowych na poziomie krajowym. W tym kontekście analizowano rozwiązania stosowane w innych krajach, w szczególności w Niemczech, gdzie rewitalizacja opiera się na długofalowych, horyzontalnych programach finansowania, tworzonych na różnych szczeblach zarządzania rozwojem państwa, zapewniających przewidywalność i ciągłość interwencji. W ramach prac zaprezentowano również propozycje nowych instrumentów finansowych, w tym koncepcję rewitalizacyjnych funduszy mieszkaniowych oraz narzędzi fiskalnych powiązanych ze Specjalną Strefą Rewitalizacji. Dyskusja nad tymi rozwiązaniami ujawniła zarówno ich potencjał w zakresie uruchamiania inwestycji prywatnych, jak i obawy dotyczące skutków fiskalnych oraz gotowości samorządów do ich wdrażania. **Wspólnym wnioskiem było wskazanie potrzeby budowy zintegrowanego systemu finansowania rewitalizacji,** łączącego środki unijne, krajowe i prywatne, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności pozwalającej na dostosowanie instrumentów do lokalnych uwarunkowań. Kwestie te szerzej opisano w rozdziale 3.

3. Postulaty dotyczące narzędzi z ustawy o rewitalizacji i finansowania rewitalizacji

Dyskusja nad narzędziami przewidzianymi w ustawie o rewitalizacji, prowadzona podczas kilku posiedzeń grupy eksperckiej oraz w trybie roboczym pomiędzy spotkaniami, koncentrowała się na ocenie ich rzeczywistej użyteczności, skali stosowania oraz barier, które ograniczają ich efektywność w praktyce samorządowej. W toku prac wyraźnie ujawniło się przekonanie, że katalog narzędzi ustawowych jest co do zasady adekwatny do charakteru procesów rewitalizacyjnych, jednak wymaga korekt, uzupełnień oraz lepszego osadzenia w systemie finansowym i prawnym państwa. Potwierdziły to również ustalenia warsztatu pn. „Przyszłość narzędzi specjalnych ustawy o rewitalizacji”, zorganizowanego w ramach konferencji podsumowującej realizację projektu „Sprawy system rewitalizacji...”, który odbył się w dniu 19 listopada 2025 r. w Gdańsku.



Najwięcej uwagi w dyskusji ogólnej poświęcono Specjalnej Strefie Rewitalizacji jako narzędziu o największym potencjale interwencyjnym, ale jednocześnie najbardziej wymagającym organizacyjnie. Wspólnym stanowiskiem znacznej części ekspertów i przedstawicieli miast było wskazanie, że obecny, ustawowy limit 10 lat obowiązywania SSR jest niewystarczający dla realizacji złożonych procesów rewitalizacyjnych, zwłaszcza w obszarach historycznej zabudowy mieszkaniowej, gdzie kluczowe znaczenie mają długotrwałe postępowania prawne, regulowanie stanów własnościowych oraz etapowe działania inwestycyjne. **Postulat wydłużenia maksymalnego okresu obowiązywania SSR lub wprowadzenia możliwości jego przedłużania** po spełnieniu określonych warunków pojawiał się konsekwentnie w wypowiedziach przedstawicieli miast wdrażających to narzędzie w praktyce. Propozycja wypracowana przez uczestników warsztatów w dn. 19.11. 2025 r. dotyczy usunięcia zapisu w art. 25 „bez możliwości przedłużenia” lub wprowadzenia zasad ustalania dotacji na remont na 10 lat z możliwością przedłużenia („koszyk szybka zmiana”).

Równoległe zgłaszano potrzebę **zwiększenia elastyczności w zakresie stosowania poszczególnych instrumentów wchodzących w skład SSR**. W szczególności podnoszono, że obligatoryjny charakter prawa pierwokupu w całym obszarze Strefy bywa w praktyce źródłem uciążliwości administracyjnych i społecznych, zwłaszcza w miastach o uporządkowanym stanie prawnym nieruchomości, gdzie narzędzie to nie jest faktycznie wykorzystywane (m.in. przykład Słupska). Należy więc uznać obligatoryjny charakter prawa pierwokupu w strefie za ponadnormatywny, w szczególności w porównaniu z fakultatywnością tego rozwiązania na etapie uchwały delimitacyjnej². W tym kontekście sformułowano postulat uczynienia prawa pierwokupu instrumentem fakultatywnym w strefie wraz z możliwością jego selektywnego stosowania w odniesieniu do określonych typów nieruchomości lub podobszarów („koszyk szybka zmiana”). Pojawiały się również pojedyncze propozycje „uszczelnienia” prawa pierwokupu poprzez wprowadzenie mechanizmów ograniczających nadużycia cenowe oraz obchodzenie tego prawa za pomocą umów zamiany nieruchomości („koszyk zmiany systemowe”).

² Co wynika z odrębnych podstaw prawnych dla zastosowania prawa pierwokupu i różnic dot. ich faktycznego zakresu obowiązywania – w odniesieniu do regulacji uchwały delimitacyjnej jest to art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), w odniesieniu do regulacji SSR jest to art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).



Kolejnym silnie akcentowanym wątkiem była **kwestia programów dotacji realizowanych w ramach SSR**. W toku prac panowała szeroka zgoda co do tego, że instrument ten – mimo pozytywnych efektów widocznych w miastach, które zdecydowały się na jego wdrożenie – jest obecnie ograniczony zbyt wąskim katalogiem nakładów kwalifikowalnych. Eksperti wskazywali, że powiązanie dotacji niemal wyłącznie z zakresem robót wynikającym z przepisów o ochronie zabytków nie odpowiada realnym potrzebom rewitalizacji, zwłaszcza w odniesieniu do budynków mieszkalnych nieobjętych ochroną konserwatorską. Wspólnym postulatem było rozszerzenie katalogu nakładów możliwych do finansowania o pełen zakres robót budowlanych służących poprawie standardu technicznego, bezpieczeństwa, dostępności i efektywności energetycznej budynków, a także o prace dotyczące podwórek i otoczenia zabudowy. Jednocześnie część ekspertów opowiadała się za pozostawieniem gminom swobody w określaniu szczegółowego katalogu nakładów w uchwale ustanawiającej SSR, jako rozwiązania lepiej dostosowanego do lokalnych uwarunkowań („koszyk szybka zmiana”).

Opinie dotyczące miejscowego planu rewitalizacji były wyraźnie zróżnicowane. Część ekspertów, w tym przedstawiciele miast, wskazywała na jego wysoki potencjał jako narzędzia umożliwiającego kompleksowe kształtowanie ładu przestrzennego, porządkowanie struktury własnościowej oraz realizację długofalowej polityki inwestycyjnej na obszarach zdegradowanych. Przykłady miast, które wykorzystywały MPR jako element szerszej strategii zarządzania nieruchomościami, potwierdzały przydatność tego instrumentu w określonych warunkach. Jednocześnie znaczna część uczestników prac podkreślała ograniczoną atrakcyjność MPR w porównaniu z innymi narzędziami planistycznymi, zwłaszcza w kontekście nowych rozwiązań w systemie planowania przestrzennego. Wskazywano, że skomplikowana procedura sporządzania MPR oraz brak wyraźnych preferencji finansowych lub proceduralnych sprawiają, że instrument ten jest rzadko wybierany przez gminy.

Potencjalną zachętą dla sporządzania MPR miała być możliwość podpisywania umów urbanistycznych jako warunku realizacji inwestycji głównych na terenach niezabudowanych. Umowa urbanistyczna, o której mowa w art. 37i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczy inwestycji towarzyszących w ramach realizacji inwestycji celu publicznego. Wartość zobowiązań w ramach umowy miała być określania na podstawie szacowanego wzrostu wartości nieruchomości. Głównym problemem rozwiązania był skomplikowany sposób szacowania zobowiązań strony prywatnej oraz niskie doświadczenie gmin w procedowaniu umów z inwestorami. Warto dodać, że gminy zaczęły



wpracowywać praktyki negocjowania porozumień z inwestorami dla potrzeb realizacji inwestycji uzupełniających dopiero na fali wdrożenia rozwiązań ze specustawy mieszkaniowej (tzw. Lex deweloper). Co więcej, rozwiązania specustawowe ustępują teraz nowemu narzędziu, jakim są zintegrowane plany inwestycyjne (ZPI), zawierające w swojej konstrukcji obligatoryjną umowę urbanistyczną. Biorąc pod uwagę zmiany systemu, rekomendowane byłoby wycofanie obecnego zapisu art. 37i w jego obecnej formie. Dalszych analiz wymaga sposób, w jaki umowa urbanistyczna mogłaby funkcjonować w obszarach rewitalizacji, tj.:

- gminy mogą zachęcać właścicieli terenów do realizacji ZPI i podpisywania umów urbanistycznych negocjując zakres inwestycji uzupełniającej w oparciu o ustalenia GPRu.
- zmiany ustawy powinny polegać na modyfikacji charakteru umowy z art. 37i, np. rozszerzenia katalogu inwestycji towarzyszących oraz likwidacji szacowania wysokości zobowiązań tytułem wzrostu wartości nieruchomości (art. 37i ust. 4) na rzecz innych mechanizmów, np. stałej kontrybucji w zależności od planowanej skali inwestycji, np. wartości kontrybucji zależnej od powierzchni użytkowej planowej bądź adaptowanej na nowe funkcje zabudowy („koszyk zmiany systemowe”).

Zachowanie jednego i drugiego mechanizmu (ZPI i MPR) dawałoby gminom większą elastyczność w stosowaniu narzędzi planowania przestrzennego. ZPI jest bowiem planem inicjowanym przez konkretnego inwestora, MPR może być tworzony z myślą o przyszłym rozwoju pustostanów, niekoniecznie z już wytypowanym podmiotem realizującym projekty. Zmiany wymagałyby jednak uwzględnienia kilku wspólnych uwarunkowań tj.:

- rozszerzenia katalogu inwestycji uzupełniających, które w obecnej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu są ściśle zdefiniowane w art. 2 pkt 5a), bądź też umożliwienie realizacji świadczeń pieniężnych, np. realizowanych na cele w obszarze rewitalizacji. Wskazane byłoby też rozszerzenie umów dla nieruchomości zabudowanych;
- wprowadzenia innych, łatwiejszych sposobów szacowania wartości kontrybucji. Np. w Warszawie mechanizmem służącym do określenia wysokości zobowiązań jest wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.st. Warszawy, ustalany zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,



mieszaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Dla ZPI wartości te wynoszą 10% wskaźnika dla m.kw. PUM i 5% wskaźnika dla m.kw. PUU.

- wprowadzenia obowiązku zgodności ZPI realizowanych na terenie rewitalizacji z ustaleniami GPRu, bądź lepszej integracji między rewitalizacją a strategią rozwoju gminy, o ile GPRy będą zawierały wizję przestrzenną („koszyk zmiany systemowe”).

Niezależnie od zmian prawnych, gminy muszą otrzymać wsparcie merytoryczne i prawne przy ustalaniu rozwiązań umów urbanistycznych w postaci szkoleń, udanych rozwiązań pilotażowych, szablonów umów. Doświadczenie z „Lex deweloper” i ZPI pokazuje, że materia porozumień gmina-inwestor nie należy do łatwych i przejrzystych. Konieczne jest wsparcie gmin, aby wzmocnić je kompetencyjnie w takich postępowaniach. Bez niego MPR czy umowy urbanistyczne będą nadal niszą a potencjał rynkowy w rewitalizacji nie będzie uruchamiany oraz nadal oparty głównie o fundusze unijne. Jest to kluczowy aspekt w kontekście finansowania rewitalizacji. **Należy rozważyć objęcie pilotażem wdrożeniowym zagadnienia umowy urbanistycznej w MPR, pod kątem wypracowania sprawnego mechanizmu i standardów realizacyjnych** – do upowszechnienia wśród gmin prowadzących procesy rewitalizacji.

Dodatkowo w trakcie warsztatów w dn. 19.11.2025 r. wypracowano dodatkowe postulaty dot. usprawnienia specjalnych narzędzi uor:

- uczestnicy proponują wprowadzenie nowego podatku od nieruchomości zabudowanych, wyłączonych z użytkowania, w których od momentu wyłączenia nie podjęto w okresie 4 lat działań modernizacyjnych. Proponowana jest możliwość znacznego podniesienia podatku od nieruchomości jako działania motywującego do poprawy stanu nieruchomości („koszyk zmiany systemowe”);
- w ramach umów sprzedaży nieruchomości komunalnych dyskutowano o zabezpieczeniach wykonania zobowiązanych prac remontowych. Wskazano rozwiązania z umów tyt. art. 16 ustawy o drogach publicznych czyli np. zobowiązania do poddania się egzekucji wykonania umowy przez kupującego, wskazanie terminów wykonania prac remontowych w umowach („koszyk zmiany systemowe”);
- zasady nabywania i zbywania nieruchomości mogą też być określane w drodze regulacji gminnych – uczestnicy wskazali rozwiązania dotyczące nabywania nieruchomości z Elbląga jako



wzorcowe (Obwieszczenie Nr 9/IZ/2025 Rady Miejskiej W Elblągu z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony);

- uczestnicy w dyskusji o umowach urbanistycznych w MPR wskazali na konieczność objęcia też nieruchomości zabudowanych („koszyk zmiany systemowe”).

Ponadto w toku dyskusji między ekspertami istotnym nurtem były postulaty dotyczące uzupełnienia narzędzi ustawy o rewitalizacji o instrumenty finansowe i fiskalne, które pozwalałyby uruchamiać kapitał prywatny oraz stabilizować finansowanie działań rewitalizacyjnych. W tym kontekście przedstawiono propozycje ulg podatkowych w PIT i CIT dla właścicieli nieruchomości realizujących remonty w granicach SSR, zwolnień z podatku od czynności cywilnoprawnych przy nabywaniu lokali przeznaczanych na najem dostępny oraz mechanizmów samoopodatkowania lokalnych przedsiębiorców w formie strefowych funduszy rewitalizacji ulic handlowych („koszyk zmiany systemowe”).

Wspólnym elementem tych propozycji było silne powiązanie preferencji finansowych z realizacją celów GPR oraz z polityką mieszkaniową gminy, co miało zapobiegać traktowaniu instrumentów fiskalnych jako narzędzi czysto optymalizacyjnych. Jednocześnie w dyskusji pojawiały się obawy dotyczące skali skutków fiskalnych dla budżetu państwa oraz gotowości gmin do przyjęcia roli regulatora czynszów i warunków najmu. W rezultacie postulaty te były traktowane jako kierunek do dalszych analiz i ewentualnych pilotaży, a nie jako rozwiązania o charakterze natychmiastowym.

Znacząca część ekspertów opowiedziała się za rozwojem instrumentów pożyczkowych dedykowanych przedsięwzięciom mieszkaniowym w programach rewitalizacji, na przykład w formie Rewitalizacyjnych Funduszy Mieszkaniowych tworzonych na poziomie regionalnym. Postulat ten był spójny z kierunkami Krajowej Polityki Miejskiej 2030 i odpowiadał na lukę pomiędzy dotacjami a finansowaniem komercyjnym. Podkreślano, że preferencyjne pożyczki mogłyby pełnić funkcję uzupełniającą wobec dotacji w SSR oraz umożliwiać realizację przedsięwzięć, które obecnie nie mieszczą się w standardowych liniach wsparcia („koszyk zmiany systemowe”).



Jednocześnie przedstawiciele miast wskazywali na wysoką efektywność istniejących instrumentów finansowych, które obecnie wspierają inwestycje mieszkaniowe w obszarach rewitalizacji, m.in. w ramach Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (80% dofinansowania), uzupełnianego środkami z Krajowego Planu Odbudowy (15% dofinansowania). Instrumenty te powinny być dostępne w dłuższej perspektywie dla samorządów lokalnych. Istnieje też konieczność zwiększenia preferencji punktowych dla inwestycji w obszarach rewitalizacji.

Pojedynczo zgłaszano również propozycje rozszerzenia roli Krajowego Zasobu Nieruchomości, w tym wprowadzenia specjalnej procedury administracyjnej umożliwiającej pozyskiwanie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego na obszarach rewitalizacji. Propozycje te miały charakter systemowy i wymagałyby głębokich zmian legislacyjnych, dlatego były wskazywane jako kierunek do dalszych analiz, a nie jako rozwiązania konsensualne („koszyk zmiany systemowe”).

Podsumowując należy stwierdzić, że w odniesieniu do narzędzi przewidzianych w ustawie o rewitalizacji eksperci byli zgodni co do potrzeby ich wzmocnienia, uelastycznienia i lepszego powiązania z systemem finansowym. Największą zbieżność stanowisk odnotowano w zakresie wydłużenia okresu obowiązywania SSR, rozszerzenia katalogu nakładów kwalifikowalnych w programach dotacji oraz rozwoju instrumentów finansowych wspierających mieszkalnictwo. Rozbieżności dotyczyły przede wszystkim roli miejscowego planu rewitalizacji oraz skali ingerencji fiskalnej państwa.

Pojedyncze postulaty, choć niezgodnione, wskazywały na obszary systemowych luk, które mogą stać się przedmiotem dalszych prac analitycznych i legislacyjnych:

- ujawniła się luka dotycząca braku skutecznych, nadzwyczajnych narzędzi interwencji wobec nieruchomości porzuconych lub o nieuregulowanym stanie prawnym, które blokują procesy inwestycyjne na obszarach rewitalizacji. Obowiązujące procedury regulowania stanów prawnych oraz realizacji celu publicznego w postaci społecznego budownictwa czynszowego są długotrwałe i w praktyce rzadko wykorzystywane przez samorządy. Pojedyncze propozycje wprowadzenia uproszczonych trybów administracyjnych, wzorowanych na rozwiązaniach specustawowych, wskazują na potrzebę systemowego przeglądu możliwości ingerencji państwa w sytuacjach trwałej bezczynności właścicielskiej;

- zidentyfikowano lukę w zakresie braku instrumentów pozwalających gminom skutecznie mobilizować prywatnych właścicieli nieruchomości do podejmowania remontów i modernizacji, poza klasycznymi dotacjami. Obecne narzędzia mają charakter zachęcający, lecz nie tworzą mechanizmów stopniowania presji ani sankcji wobec właścicieli długotrwale utrzymujących nieruchomości w stanie degradacji. W szczególności dotyczy to nieruchomości o rozproszonej własności, która ogranicza możliwość porozumienia się współwłaścicieli co do potrzeb przeprowadzenia remontów. Pojawiające się postulaty antyspekulacyjne, w tym dotyczące podatku od pustostanów czy obowiązku podjęcia remontu w określonym czasie, wskazują na lukę pomiędzy celami rewitalizacji a realnymi możliwościami oddziaływania gmin na sektor prywatny („koszyk zmiany systemowe”).
- wskazano na lukę w zakresie instrumentów finansowych adresowanych do drobnych wspólnot mieszkaniowych i właścicieli o niskiej zdolności kredytowej, którzy nie są w stanie skorzystać ani z dotacji w SSR (ze względu na limity), ani z finansowania bankowego. Propozycje pożyczek preferencyjnych, funduszy rewalingowych czy łączenia dotacji z instrumentami zwrotnymi wskazują na potrzebę budowy stabilnego „środka” pomiędzy wsparciem bezzwrotnym a rynkowym kredytem, który obecnie pozostaje słabo zagospodarowany.
- zasygnalizowano lukę dotyczącą braku trwałych narzędzi finansowania funkcji gospodarczych i usługowych w obszarach rewitalizacji, w szczególności po zakończeniu projektów współfinansowanych ze środków UE. Doświadczenia miast pokazują, że po wyczerpaniu środków projektowych brakuje mechanizmów pozwalających na stałe utrzymanie animacji, promocji i zarządzania ulicami handlowymi czy lokalnymi centrami usług. Pojedyncze propozycje lokalnych funduszy strefowych ujawniły potrzebę dalszych prac nad modelami długookresowego finansowania „miękkiej” infrastruktury rewitalizacji.
- wskazano na lukę w zakresie braku systemowych preferencji dla obszarów rewitalizacji w krajowych programach i instrumentach finansowych, co skutkuje rozproszeniem interwencji i brakiem realnej przewagi konkurencyjnej projektów zlokalizowanych w SSR. Propozycje horyzontalnych premii punktowych lub dedykowanych ścieżek wsparcia ujawniają potrzebę dalszej integracji ustawy o rewitalizacji z politykami sektorowymi państwa („koszyk zmiany systemowe”).

- zarysowała się luka dotycząca relacji pomiędzy narzędziami rewitalizacji a systemem planowania przestrzennego po reformie planistycznej, w tym roli miejscowego planu rewitalizacji wobec nowych instrumentów planistycznych. Brak jednoznacznego umiejscowienia MPR w nowym porządku planistycznym powoduje niepewność co do jego przyszłej użyteczności i wymaga dalszych analiz systemowych.
- ujawniono lukę w zakresie monitorowania skuteczności narzędzi ustawowych, w szczególności SSR i programów dotacyjnych. Brakuje mechanizmu regularnego, systemowego przeglądu funkcjonowania tych instrumentów, który pozwalałby identyfikować bariery, modyfikować katalogi narzędzi oraz reagować na nieefektywność rozwiązań w trakcie ich obowiązywania, a nie dopiero po zakończeniu strefy lub programu.

4. Dobre praktyki zidentyfikowane w trakcie prac grupy eksperckiej

W efekcie prac grupy eksperckiej zidentyfikowano nie tylko potrzeby związane z koniecznością usprawnienia systemu rewitalizacji w Polsce, ale również dobre praktyki. Praktyki te można wykorzystać w przyszłych działaniach edukacyjnych upowszechniających zalecaną metodykę wdrożeniową uor. Poniżej przedstawiono wybrane doświadczenia z miast, w układzie bloków tematycznych, w ramach których prowadzona była dyskusja grupy roboczej.

Zasady horyzontalne

W toku prac grupy eksperckiej dyskutowano m.in. na temat technicznego języka ustawy o rewitalizacji, który jest wprost przenoszony do lokalnych dokumentów, konsultowanych z mieszkańcami. Użycie specjalistycznych sformułowań w materiałach omawianych z lokalną społecznością tworzy szczególną barierę w procesie komunikacji, będącym podstawą skutecznej rewitalizacji. Eksperti rozważali możliwość zmiany pojęć uznawanych powszechnie za niezrozumiałe (np. Interesariusz rewitalizacji, obszar zdegradowany, komplementarność, zintegrowanie). W ocenie większości zmian takich nie można wprowadzić bezpośrednio do ustawy, z uwagi ograniczenia procesu legislacyjnego i upowszechnienie omawianego słownictwa w otoczeniu prawnym systemu, tj. aktach powiązanych z rewitalizacją.



Stąd też w ramach projektu podjęto próbę stworzenia zasad prostej komunikacji w rewitalizacji. Poświęcono temu podcast pn. „[Przyjazna rewitalizacja. Jak prostym językiem budować zaufanie mieszkańców?](#)”³ przygotowany przez językoznawczynię prof. dr hab. Monikę Kresę z Instytutu Języka Polskiego Wydziału Polonistyki UW wyjaśnia. W tabeli wskazano główne zasady prostej komunikacji, o których jest mowa w podcaście.

Podcast „Przyjazna rewitalizacja. Jak prostym językiem budować zaufanie mieszkańców?”

– 6 zasad prostej komunikacji

Zasada nr 1. Określ odbiorcę i cel tekstu

- ✓ Skup się na celu tekstu i potrzebach odbiorcy – zastanów się, jakich informacji potrzebuje i które z nich są dla niego najważniejsze.
- ✓ Zdecyduj, czy piszesz do fachowca, laika, czy osoby, której kompetencji nie znasz. Pomoże ci to właściwie zredagować tekst.

Zasada nr 2. Zadbaj o układ i kompozycję

- ✓ Podaj tylko te informacje, które są istotne dla odbiorcy i zgodne z celem tekstu. Nie podawaj informacji zbędnych, pobocznych.
- ✓ Uporządkuj informacje w kolejności istotnej z perspektywy odbiorcy – najważniejsze umieść na początku.
- ✓ Podziel tekst na akapity (jeden akapit = jeden wątek). Dobry akapit składa się z trzech do pięciu krótkich zdań.

Zasada nr 3. Dobierz odpowiednie słownictwo

- ✓ Dostosuj słownictwo do odbiorcy, do którego kierujesz tekst.
- ✓ Dla odbiorcy trudne mogą być na przykład:
 - terminy specjalistyczne i słownictwo fachowe (np. klauzula abuzywna, marża),
 - słowa rzadkie: erudycyjne (np. bowiem, weryfikować),
 - wyrazy modne i nadużywane (np. dedykowany, innowacyjny, unikalny).

³ <https://10latrewitalizacji.irmir.pl/materialy-z-konferencji/>

- ✓ Co możesz zrobić z trudnymi słowami?
 - podaj przykład zjawiska, które kryje się pod terminem,
 - podawaj konkrety (nazwa instytucji zamiast „właściwy organ”, tytuł dokumentu zamiast „stosowna ustawa”).

Zasada nr 4. Używaj jasnej, naturalnej składni

- ✓ Twórz krótkie zdania, najlepiej liczące ok. 20 wyrazów.
- ✓ Stosuj zasadę: jedno zdanie = jedna myśl.
- ✓ Używaj zdań twierdzących (np. zapłać w wyznaczonym czasie), a nie przeczących (np. nie spóźniaj się z opłatą).
- ✓ Pisz tak, aby budowa zdania wskazywała, kto i do kogo mówi:
 - zwracaj się bezpośrednio do odbiorcy (np. Ty, pan/pani, wy, państwo),
 - używaj osobowych form czasowników (np. zrób, napisz, niech pani przygotuje).

Zasada nr 5. Sprawdź swój tekst

- ✓ Upewnij się, że tekst jest poprawny językowo i merytorycznie.
- ✓ Sprawdź tekst pod kątem zrozumiałości. Możesz to zrobić używając na przykład elektronicznych narzędzi do oceny zrozumiałości tekstu np. Jasnopis, logios.

Zasada nr 6. Zachowaj zdrowy rozsądek

- ✓ Pamiętaj, że język jest żywy, a zasady mają ci pomagać, a nie ograniczać cię. Stosuj je z wyczuciem:
 - zdanie, które ma 19 słów, nie zawsze będzie lepsze od tego, które liczy ich 21,
 - strona bierna czasami jest potrzebna, a nawet niezbędna.

Partycypacja społeczna

Przykład nr 1: Partycypacyjne programowanie rewitalizacji na przykładzie Kalisza⁴

Miasto Kalisz stanowi dobry przykład partycypacyjnego podejścia do opracowywania gminnego programu rewitalizacji. Proces ten oparto na szeroko zakrojonych warsztatach partycypacyjnych – zorganizowano dziesięć spotkań z interesariuszami, z których każde poświęcone było innemu etapowi prac nad GPR, od diagnozy problemów, przez wypracowanie wizji, definiowanie projektów oraz zasad

⁴ <https://www.kalisz.pl/dla-mieszkanca/rewitalizacja>



monitoringu i ewaluacji. Warsztaty przeprowadzono w dwóch turach: oddzielnie dla interesariuszy wewnętrznych (wydziałów i jednostek miejskich) oraz dla interesariuszy zewnętrznych i członków Komitetu Rewitalizacji.

Istotną rolę w całym procesie odegrał Komitet Rewitalizacji, który został powołany na wczesnym etapie prac. Jego członkowie nie ograniczali się do udziału w konsultacjach, lecz aktywnie współtworzyli założenia i priorytety programu. Dodatkowo zapewniono im wsparcie w postaci szkoleń oraz wyjazdów studyjnych (m.in. do Gdańska, Gdyni i Łodzi), co sprzyjało podnoszeniu kompetencji i przenoszeniu dobrych praktyk. Tak zaprojektowany proces umożliwił rzeczywiste włączenie interesariuszy w tworzenie GPR i zwiększył spójność oraz trafność zaplanowanych działań rewitalizacyjnych.

Przykład nr 2: Partycypacyjne wypracowywania przedsięwzięć rewitalizacyjnych na przykładzie Konina⁵

Konin stanowi dobrą praktykę w zakresie dopracowywania przedsięwzięć zgłaszanych do gminnego programu rewitalizacji. Miasto ogłosiło otwarty nabór projektów, a następnie zorganizowało spotkanie, podczas którego wnioskodawcy prezentowali swoje propozycje. W efekcie dyskusji oraz kolejnych spotkań część przedsięwzięć została zmodyfikowana tak, aby lepiej odpowiadała na potrzeby obszaru rewitalizacji i cele procesu rewitalizacji. Dodatkowo ujawniono podobieństwa między projektami zgłaszanymi przez różne podmioty, co umożliwiło ich połączenie, ograniczało konkurencję pomiędzy interesariuszami, a także umożliwiało wypracowanie wspólnych, partnerskich inicjatyw, m.in. we współpracy szkoły ponadpodstawowej z organizacją pozarządową.

Przykład nr 3: Funkcjonowanie Komitetu Rewitalizacji na przykładzie Włocławka⁶

Dobrym przykładem funkcjonowania Komitetu Rewitalizacji jest Włocławek. Ciało to zostało powołane w 2019 roku, tuż po przyjęciu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028. W zasadach powoływania członków Komitetu Rewitalizacji miasto założyło premiowanie osób aktywnie włączonych w proces partycypacyjnego wypracowania gminnego programu rewitalizacji. Członkowie Komitetu Rewitalizacji w większości wcześniej uczestniczyli w pracach zespołów roboczych opracowujących program. Dzięki temu już od początku mieli realny wpływ na kształt GPR, a następnie

⁵ <https://www.konin.pl/index.php/rewitalizacja.html>

⁶ <https://rewitalizacja.wloclawek.eu/strona-3766-komitet-rewitalizacji.html>



chętnie kontynuowali udział w procesie, monitorując postępy i angażując się w konkretne działania. Wiele z tych osób stanowi do dziś trzon Komitetu, dysponując zgromadzoną od początku procesu wiedzą, co umożliwi im skuteczne pełnienie roli w nadzorze i realizacji działań rewitalizacyjnych.

Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Przykład nr 4: Delimitacja obszaru rewitalizacji na przykładzie Bolesławca⁷

Prawidłowo przeprowadzona diagnoza delimitacyjna oraz trafne wyznaczenie obszaru rewitalizacji mają kluczowe znaczenie dla powodzenia całego procesu rewitalizacji. Dobrym przykładem delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest proces przeprowadzony w Bolesławcu, oparty na kompleksowym i wieloaspektowym podejściu analitycznym. W tym celu zastosowano dwustopniową metodę agregacji danych – najpierw w układzie ulic, a następnie jednostek urbanistycznych, wyodrębnionych na podstawie istniejącego podziału miasta na 10 osiedli. Wyznaczono łącznie 18 wskaźników, w tym 11 dla sfery społecznej oraz 7 dla pozostałych sfer tematycznych, odnoszących się m.in. do stanu środowiska kulturowego, jakości zabudowy, infrastruktury technicznej oraz terenów zieleni. Analiza objęła m.in. skalę występowania zdegradowanej zabudowy i terenów komunalnych, koncentrację budynków wielorodzinnych ogrzewanych paliwem stałym, a także stan i dostępność zieleni miejskiej. Wskazano istotne zagrożenia środowiskowe, zwłaszcza w zakresie jakości powietrza i klimatu akustycznego, przy jednoczesnym podkreśleniu wysokiego udziału terenów zieleni oraz potencjału już zrewaloryzowanych obszarów, w tym zabytkowych. W sferze technicznej szczególną uwagę poświęcono zdegradowanym obiektom historycznym i obszarom objętym ochroną konserwatorską, budynkom o złych warunkach sanitarnych oraz zdegradowanym terenom komunalnym i zieleni, traktowanym jako potencjał rekreacyjny. Zidentyfikowano m.in. historyczne parki miejskie oraz przestrzenie śródmiejskie wymagające pilnych działań rewitalizacyjnych, co pozwoliło na jednoznaczne wyznaczenie obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji w sposób spójny, kompleksowy i oparty na rzetelnej diagnozie.

⁷ <https://www.um.boleslawiec.bip-gov.pl/public/?id=97034>



Procedura opracowania GPR

Przykład nr 5: Procedura opracowania GPR na przykładzie Włocławka⁸

Miasto Włocławek jest przykładem skutecznego zastosowania partycypacyjnego modelu opracowywania gminnego programu rewitalizacji, opartego na szerokim i realnym zaangażowaniu interesariuszy w cały proces jego tworzenia. Dokument został opracowany przez Urząd Miasta przy wsparciu firmy zewnętrznej, a jego kluczowe zapisy i kierunki zmian w Śródmieściu powstały w wyniku szerokiego zaangażowania interesariuszy procesu rewitalizacji. Prace nad GPR prowadzone były w ramach dziesięciu zespołów roboczych, w których regularnie dyskutowano m.in. o jakości przestrzeni publicznej, standardach mieszkaniowych i zadłużeniu czynszowym, edukacji dzieci i młodzieży, aktywizacji społecznej i obywatelskiej oraz wizerunku Śródmieścia. Podczas spotkań identyfikowano przyczyny wcześniej zdiagnozowanych problemów oraz wypracowywano możliwe rozwiązania i narzędziach wdrażania, co zaowocowało powstaniem konkretnych projektów ujętych w GPR. Równolegle funkcjonował Zespół Strategiczny, złożony z przedstawicieli samorządu lokalnego, ekspertów oraz reprezentantów zespołów roboczych, który wspólnie wypracował misję i cele programu rewitalizacji.

Przykład nr 6: Procedura opracowania GPR na przykładzie Żyrardowa⁹

Miasto Żyrardów stanowi dobry przykład kompleksowego i pogłębionego podejścia do opracowania gminnego programu rewitalizacji. W procesie tworzenia GPR przygotowano szczegółowe charakterystyki obszaru rewitalizacji obejmujące sferę społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, historyczno-urbanistyczną oraz techniczną. Tak szerokie ujęcie problematyki umożliwiło prowadzenie merytorycznej dyskusji z różnymi grupami interesariuszy na temat przyczyn zdiagnozowanych problemów i realnych potrzeb obszaru rewitalizacji, a także pozwoliło na sformułowanie trafnej i szczegółowej diagnozy wyzwań stojących przed miastem. Jednocześnie proces ten uwypuklił istotny dla Żyrardowa potencjał dziedzictwa kulturowego, który stał się kluczowym elementem budowania wizji rewitalizacji i punktem wyjścia do projektowania przedsięwzięć odpowiadających zarówno na zidentyfikowane problemy, jak i lokalne potencjały.

⁸ https://rewitalizacja.wloclawek.eu/strona-3744-gminny_program_rewitalizacji_miasta.html

⁹ <https://rewitalizacja.zyrardow.pl/gminny-program-rewitalizacji-uchwalony/>



Opracowanie poszczególnych charakterystyk oparto nie tylko na analizie danych zastanych, lecz także na szerokim zestawie metod badawczych. Wykorzystano m.in. badania PAPI wśród przedsiębiorców i mieszkańców, indywidualne oraz zogniskowane wywiady pogłębione (w tym z młodzieżą i młodymi matkami), spacerzy badawcze po obszarze rewitalizacji, rozmowy prowadzone w ramach Mobilnego Punktu Konsultacyjnego oraz inwentaryzację terenową. Zastosowanie różnorodnych metod badawczych pozwoliło na uzyskanie wielowymiarowego obrazu obszaru rewitalizacji i zwiększyło trafność oraz społeczny charakter wypracowanych rozwiązań.

Przykład nr 7: Uwzględnienie koncepcji urbanistycznej w GPR na przykładzie Radomska (pilotaż IRMiR)¹⁰

Gminny program rewitalizacji w Radomsku stanowi przykład dobrej praktyki polegającej na rozszerzeniu standardowych zapisów GPR o pogłębione analizy i koncepcję urbanistyczną, opracowane dla obszaru rewitalizacji już na etapie diagnozy. Dokument powstał w wyniku współpracy urbanistów i zespołu projektującego GPR w ramach grantu naukowo-badawczego realizowanego przez IRMiR. Równoległe z opracowaniem diagnozy pogłębionej obszaru rewitalizacji przeprowadzono szczegółowe analizy urbanistyczne i kompozycyjne śródmieścia miasta, które stały się podstawą do opracowania kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego obszaru rewitalizacji, przedstawionej również w formie wizualizacji 3D. Na tak opracowaną koncepcję urbanistyczną nanoszono propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych na etapie ich otwartego naboru. Celem tego działania było uwzględnienie w GPR powiązań przestrzennych pomiędzy zgłaszanymi przez różnorodnych interesariuszy pomysłami, a w konsekwencji wypracowanie kompleksowego planu odnowy śródmieścia miasta.

Zastosowanie projektowania urbanistycznego na wczesnym etapie prac nad GPR pozwoliło na lepsze skoordynowanie programowania rewitalizacji, precyzyjniejsze formułowanie przedsięwzięć oraz ich wzajemnych powiązań przestrzennych. Koncepcja urbanistyczna stała się także istotnym narzędziem

¹⁰ <https://newurbpact.pl/projekt/konsultacje-i-pilotaz-modelowych-rozwiazan-na-rzecz-odpowiedzialnej-urbanizacji-w-polsce-w-zakresie-programu-rewitalizacji-wraz-z-koncepcja-urbanistyczno-architektoniczna-dla-obszaru-rewitalizacji/> [dostęp: 31.12.2025]



komunikacji z interesariuszami, ułatwiając zrozumienie planowanych zmian i wzmacniając spójność pomiędzy wizją przestrzenną a zapisami programowymi GPR.

Opracowana koncepcja urbanistyczna umożliwiła precyzyjną identyfikację kierunków zmian przestrzenno-funkcjonalnych, wymaganych do ujawnienia w załączniku graficznym do GPR, oraz zapotrzebowania na zmiany i opracowanie nowych planów miejscowych.

Przykład nr 8: Konkursy urbanistyczno-architektoniczne w Słupsku¹¹

Słupsk stanowi dobry przykład wykorzystania konkursów urbanistyczno-architektonicznych jako narzędzia planowania przyszłych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Miasto organizowało konkursy w celu wyłonienia koncepcji pokazujących możliwe kierunki przekształceń kluczowych przestrzeni publicznych. Konkursy te pozwalały na precyzyjne określenie oczekiwań wobec przekształcanej przestrzeni, wynikających z celów rewitalizacji, a następnie na sprawdzenie, w jaki sposób planowane przedsięwzięcia mogą zostać przełożone na rozwiązania przestrzenne. Ich efektem były koncepcje urbanistyczne i architektoniczne wraz z wizualizacjami, które mogły stanowić punkt wyjścia do opracowania dokumentacji projektowej.

Na etapie planowania działań miasto zorganizowało serię czterech studialnych konkursów urbanistycznych dotyczących: zagospodarowania Bulwarów Rzeki Słupi, terenów wokół przyszłego węzła transportowego, Placu Zwycięstwa przed słupskim Ratuszem oraz Starego Rynku. Konkursy stały się ważną platformą dialogu publicznego o przyszłości tych miejsc oraz pomogły wyznaczyć kierunki ich przekształceń. W efekcie samorząd zrealizował trzy z czterech koncepcji, opierając się m.in. na wynikach konkursów. Szczególnym potwierdzeniem skuteczności tego podejścia jest realizacja Bulwarów Rzeki Słupi, które w 2024 r. zdobyły nagrodę za najlepszą przestrzeń publiczną województwa pomorskiego w 16. edycji konkursu.

Przykład nr 9: Opracowanie masterplanu na przykładzie Słupska¹²

Miasto Słupsk stanowi dobry przykład zastosowania masterplanu, tj. koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zawierającej zapis pomysłu działań oraz dodatkowe opracowania i schematy

¹¹ <https://www.slupsk.pl/rewitalizacja>

¹² <https://www.slupsk.pl/rewitalizacja/aktualnosci2/masterplan-dla-podgrodzia>



przestrzenne, komunikacyjne i krajobrazowe. Opracowanie może powstawać niezależnie od GPR, jednak w ścisłym powiązaniu z jego ustaleniami. W 2024 r. miasto zleciło opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (masterplanu) dla terenu Podgrodzia – historycznego obszaru dawnego podgrodzia miasta lokacyjnego, włączonego w granice obszaru rewitalizacji, dla którego wcześniej nie została wypracowana spójna wizja przekształceń. Dodatkowym wyzwaniem była planowana przez ten obszar czteropasmowa droga wojewódzka, generująca istotne konflikty przestrzenne i społeczne.

W efekcie powstał masterplan obejmujący zarówno zapis idei i kierunków przekształceń przestrzennych, jak i szereg opracowań uzupełniających. Przeprowadzono badania społeczne oraz proces partycypacyjny, których wyniki zostały bezpośrednio włączone do koncepcji. Dokument zawierał schematy urbanistyczne, komunikacyjne i krajobrazowe, wskazujące preferowane rozwiązania transportowe na podstawie analiz drogowych, a także rozwiązania związane z ochroną zieleni i retencjonowaniem wód opadowych. Istotnym elementem opracowania był również zapis działań „miękkich” – społecznych – uzupełniających interwencje przestrzenne.

Masterplan stał się punktem wyjścia do zainicjowania dialogu o przyszłości Podgrodzia oraz do wypracowania listy konkretnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Jednym z praktycznych efektów opracowania było rozpoczęcie rozmów z inwestorem dotyczących przygotowania zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), w ramach którego przedsięwzięcia wskazane w masterplanie zostały zidentyfikowane jako potencjalne inwestycje uzupełniające. Przykład Słupska pokazuje, że kompleksowy masterplan, łączący rozwiązania przestrzenne, komunikacyjne, krajobrazowe i społeczne, może skutecznie wspierać proces planowania i wdrażania rewitalizacji.

Specjalne narzędzia ustawy o rewitalizacji

Przykład nr 10: Miejskowy Plan Rewitalizacji na przykładzie Rudy Śląskiej (dokument w opracowaniu)¹³

Gmina Ruda Śląska stanowi dobry przykład prowadzenia prac nad Miejskim Programem Rewitalizacji w sposób zintegrowany i oparty na współpracy instytucjonalnej. Dotyczy to w szczególności terenów

¹³ <https://www.rudaslaska.pl/gospodarka/unia-europejska/rewitalizacja>



dawnej KWK „Pokój”, gdzie proces przygotowania Miejscowego Programu Rewitalizacji (MPR) został powiązany z porozumieniem zawartym pomiędzy urzędem miasta a Spółką Restrukturyzacji Kopalń. Istotnym elementem tego porozumienia było sporządzenie masterplanu dla przekształcenia terenów pokopalnianych, który stał się punktem wyjścia dla dalszych prac planistycznych.

MPR jest bezpośrednią kontynuacją ustaleń masterplanu, a jego głównym zadaniem jest precyzyjne określenie możliwych kierunków przekształceń obszaru. Głównym zadaniem dokumentu jest precyzyjne określenie możliwego kierunku przekształceń tj. gabarytów zabudowy, układu przestrzeni publicznych i dróg oraz wizualizacji 3d. Przy przygotowaniu projektu MPR zespół projektowy sporządził szczegółową koncepcję urbanistyczną z określeniem precyzyjnych gabarytów zabudowy i podziałów działek, pozwalających na przyszły rozwój zabudowy. Przykład Rudy Śląskiej pokazuje, że dobrze zaplanowane prace nad MPR pozwalają gminie aktywnie kształtować przyszłość zdegradowanych terenów i jasno formułować swoje oczekiwania wobec ich dalszego rozwoju.

Przykład nr 11: Specjalna Strefa Rewitalizacji na przykładzie Słupska¹⁴

Miasto Słupsk stanowi dobry przykład skutecznego wykorzystania instrumentu Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) jako narzędzia wspierającego zarówno poprawę stanu technicznego zabudowy, jak i aktywizację społeczności lokalnej. Specjalna Strefa Rewitalizacji w Słupsku została ustanowiona 24 października 2021 r. uchwałą nr XXXVII/573/21 Rady Miejskiej w Słupsku na obszarze rewitalizacji miasta. W ramach SSR miasto korzysta z możliwości udzielania dotacji na remonty części wspólnych budynków położonych na obszarze rewitalizacji. Od początku funkcjonowania programu, tj. od 2021 r., do Wydziału Zarządzania Funduszami – odpowiedzialnego za jego realizację – wpłynęło 99 wniosków o dofinansowanie. Spośród nich 30 zostało zakwalifikowanych do wypłaty dotacji, z czego 28 inwestycji zostało już zrealizowanych. Oprócz wymiernych efektów w postaci wyremontowanych kamienic, istotnym rezultatem programu okazał się efekt społeczny – znaczący wzrost zaangażowania właścicieli i wspólnot mieszkaniowych w działania rewitalizacyjne.

Proces wyboru projektów w Słupsku jest silnie sformalizowany, a jednocześnie transparentny. Kryteria oceny wniosków są jawne, punktowane i niezmiennie, co umożliwia wspólnotom mieszkaniowym planowanie inwestycji w dłuższej perspektywie czasowej. System premiuje kompleksowe remonty

¹⁴ <https://www.slupsk.pl/rewitalizacja/specjalna-strefa-rewitalizacji>



części wspólnych budynków, przy czym remont elewacji frontowej stanowi element obligatoryjny. Poza ustawowym ograniczeniem wysokości dotacji do 50% wartości robót, miasto – ze względu na ograniczone środki – wprowadziło dodatkowy maksymalny pułap dotacji w wysokości 100 000 zł na jeden projekt. Pomimo tych ograniczeń, cztery pierwsze edycje konkursu dotacyjnego przeprowadzone w latach 2022–2025 potwierdziły bardzo duże zapotrzebowanie na tego typu wsparcie. W 2022 r. złożono 27 wniosków, w 2023 r. – 32 wnioski, w 2024 r. – 19 wniosków, natomiast w 2025 r. – 21 wniosków. Skala zainteresowania pokazuje zarówno realne potrzeby remontowe, jak i duży potencjał aktywności właścicieli nieruchomości na obszarze rewitalizacji.

Obecnie w opracowaniu znajduje się dokumentacja techniczna dla blisko 50 kamienic, przy czym kolorystyka elewacji uzgadniana jest z Zespołem ds. Estetyzacji powołanym przez Prezydenta Miasta Słupska. Wypłata dotacji uzależniona jest od realizacji robót zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją. W efekcie mechanizm dotacyjny pełni również funkcję narzędzia porządkującego estetykę przestrzeni publicznych i kolorystykę pierzei, także w odniesieniu do obiektów nieobjętych ochroną konserwatorską. O skali zaangażowania beneficjentów świadczy fakt, że średni udział dotacji w wartości realizowanych prac nie przekroczył 30%, co oznacza znaczny wkład własny właścicieli nieruchomości. Bardzo duże zainteresowanie programem, jego pozytywny odbiór społeczny oraz wyraźne, widoczne efekty przestrzenne stanowią silne argumenty za zwiększeniem środków finansowych przeznaczanych na realizację SSR w kolejnych budżetach miasta. Dotychczas roczny limit finansowy programu wynosił maksymalnie 1 mln zł. Jako dobrą praktykę w Słupsku należy również wskazać łączenie dotacji rewitalizacyjnych z działaniami proekologicznymi. Już w 2019 r. miasto przeznaczyło z budżetu środki w wysokości 400 tys. zł na walkę z niską emisją, co umożliwiło komplementarne wsparcie remontów kamienic i poprawę jakości powietrza. Takie zintegrowane podejście wzmacnia efekty rewitalizacji i przyczynia się do trwałej poprawy jakości życia mieszkańców.

Przykład nr 12: Aktywne wykorzystanie społecznego budownictwa czynszowego jako celu publicznego we Włocławku i Kaliszu

Społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny zostało wskazane do realizacji na obszarze rewitalizacji Włocławka jako przedsięwzięcie podstawowe w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018-2028. SBC zaplanowano do wdrożenia w kwartale pomiędzy ulicami: Cyganka,



Brzeska, Żabia i 3 Maja. W związku z tym podjęto działania związane ze zmianą obowiązujących na tym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Chmielną, Aleją Chopina, ulicą Warszawską, Placem Wolności, ulicą 3 Maja, Starym Rynkiem, ulicą Św. Jana, brzegiem rzeki Wisły oraz położonego w rejonie ulicy Ogniowej przyjętego Uchwałą Nr LVII/176/2022 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 grudnia 2022 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: św. Jana, 3 Maja, Placem Wolności, Brzeską, Placem Kopernika, Bednarską i brzegiem rzeki Wisły, przyjętego Uchwałą Nr LIX/6/2023 Rady Miasta Włocławek z dnia 20 stycznia 2023 r.

w celu identyfikacji lokalizacji ww. celu publicznego. W trakcie prac nad zmianą mpzp dla wskazanego kwartału został przeprowadzony konkurs urbanistyczno – architektoniczny na zagospodarowanie jego przestrzeni. W dalszej kolejności Miasto Włocławek podjęło działania związane z wywłaszczeniem nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym na cele realizacji SBC, bez konieczności wpłaty środków finansowych do depozytu sądowego. Obecnie na wybranych działkach kwartału przeznaczonego pod SBC przy ulicy Cyganka realizowana jest już pierwsza inwestycja mieszkaniowa, dla kolejnych nieruchomości jest przygotowywana dokumentacja budowlano-techniczna oraz przygotowywane są wnioski o dofinansowanie etapu realizacji inwestycji.

W przypadku Kalisza możliwość zastosowania instrumentów związanych z SBC była jednym z głównych powodów, dla których miasto zdecydowało o przystąpieniu do działań rewitalizacyjnych w trybie ustawy o rewitalizacji już w 2016 roku. Kalisz boryka się bowiem z problemem zarządzania nieruchomościami o nieregulowanym stanie prawnym, które pozostają w złym stanie technicznym. Dlatego też w Gminnym Programie Rewitalizacji przyjętym uchwałą nr XLI/512/2017 r. Rady Miasta Kalisza z dnia 27 lipca 2017 r. ujęto przedsięwzięcie związane z rozwojem społecznego budownictwa czynszowego, które w aktualnym kształcie¹⁵ obejmuje osiem nieruchomości położonych w najbardziej zdegradowanej części obszaru rewitalizacji. Obszar ten został następnie objęty miejscowym planem

¹⁵ Uchwała Rady Miasta Kalisza nr XLVI/634/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie zmiany Gminnego Programu Rewitalizacji



rewitalizacji Jabłkowskiego-Podgórze, przyjętym uchwałą Rady Miasta Kalisza nr XLVI/636/2021 z dnia 25 listopada 2021 r., gdzie określono obszary lokalizacji inwestycji SBC. Na tej podstawie w 2023 r. decyzją Starosty Kaliskiego z dnia 17.03.2023 r. dokonano wywłaszczenia pierwszej nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Gołębiej 3, na cel publiczny SBC. Nieruchomość ta znajduje się w kompleksie kilku komunalnych nieruchomości (Podgórze 3, 5, 6 i 8 oraz Gołębia 1), które przeznaczone są do kapitalnych remontów. Jako pierwsza wyremontowana została kamienica pod adresem Podgórze 6, przejęta przez miasto w ramach obowiązującego w SSR prawa pierwokupu, gdzie docelowo powstało 6 nowych mieszkań. W 2026 roku planowany jest remont zabytkowej kamienicy pod adresem Podgórze 8, a następnie remont kamienicy przy ul. Podgórze 3. Nieruchomości pod adresem Gołębia 1-3 oraz Podgórze 5, ze względu na ich stan techniczny, planowane są do wyburzenia. W ich miejsce powstaną nowe budynki z mieszkaniami komunalnymi.

Miasto planuje wywłaszczanie kolejnych nieruchomości w ramach procedury SBC. Tempo tych działań uzależnione jest od możliwości finansowania inwestycji komunalnych oraz zapewnienia lokali zastępczych dla mieszkańców wywłaszczanych kamienic.

Finansowanie rewitalizacji

Przykład nr 13: Finansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych na przykładzie Śląska¹⁶

Dobrym przykładem wsparcia mieszkalnictwa i rewitalizacji w Polsce jest region Śląska, który już trzecią perspektywę finansową systematycznie oferuje pożyczki na ten cel. Wracające środki ze spłat wcześniejszych zobowiązań zasilają bowiem przyszłe fundusze pożyczkowe, dając gwarancję ich ciągłości i stabilnej dostępności w regionie.

W latach 2007–2020 możliwe było finansowanie renowacji kamienic z wykorzystaniem środków zwracanych w ramach instrumentów finansowych. W ramach dokumentu pn. Strategia Inwestycyjna dla środków wracających z instrumentów finansowych Regionalnych Programów Operacyjnych Województwa Śląskiego, zaplanowano m. in. udostępnienie środków pochodzących ze zwrotów z instrumentów finansowych wdrażanych w poprzednich perspektywach: produktu Pożyczki na Projekty Miejskie (IF 2007-2013) i produktu Funduszu Renowacji (IF 2014-2020). Pożyczki te obejmowały

¹⁶ <https://www.bgk.pl/produkty/pozyczki-rewitalizacyjne-z-programu-fundusze-europejskie-dla-slaskiego-2021-2027/>



przedsięwzięcia infrastrukturalne, w tym budowę lub przebudowę istniejącej infrastruktury o charakterze gospodarczym, edukacyjnym, społecznym i rekreacyjnym, a także kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni publicznej w miastach.

W perspektywie finansowej 2021–2027 województwo śląskie oferowało możliwość wsparcia renowacji kamienic w ramach dwóch działań: Działania 9.4 „Rewitalizacja obszarów miejskich” oraz Działania 2.5 „Efektywność energetyczna budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych i przedsiębiorstw”. W przypadku Działania 9.4 inwestycje mogły być realizowane na terenie gmin miejskich i miejsko-wiejskich, wyłącznie w obszarach objętych planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi wskazanymi w gminnych programach rewitalizacji. Zakres wsparcia obejmował przekształcanie zdegradowanych i nieużytkowanych obiektów przemysłowych, odnowę powojennych i poprzemysłowych terenów w celu nadania im nowych funkcji, a także rewitalizację starych i zdegradowanych części miast poprzez przywrócenie im istniejącej lub nadanie nowej funkcji. Działanie 2.5 koncentrowało się natomiast na poprawie efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej, wielorodzinnych, obiektów przedsiębiorców oraz oświetlenia przestrzeni publicznych. W ramach tego działania możliwe było m.in. ocieplenie ścian, dachów i mostków termicznych, wymiana okien i drzwi zewnętrznych, instalacja urządzeń OZE i magazynów energii, modernizacja lub wymiana źródeł ciepła, podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub chłodniczej, wymiana lub modernizacja instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, modernizacja systemów wentylacji i klimatyzacji oraz wdrażanie inteligentnych systemów monitorowania i ograniczania zużycia energii. Dzięki realizacji obu działań możliwe było nie tylko kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni miejskiej, w tym odnowa zdegradowanych terenów i obiektów, ale także znaczące poprawienie efektywności energetycznej budynków, co przyczyniało się do podniesienia jakości życia mieszkańców i zwiększenia atrakcyjności rewitalizowanych obszarów.

Założono, że w nadchodzącym okresie programowania 2027+ dotychczasowe instrumenty finansowe w zakresie efektywności energetycznej oraz rewitalizacji będą kontynuowane, choć kierunek ten nie jest jeszcze w pełni przesądzony.



Przykład nr 14: Łączenie różnych źródeł finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych na przykładzie Niemiec¹⁷

Niemcy stanowią dobry przykład systemowego podejścia do finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, opartego na łączeniu wielu źródeł wsparcia – środków federalnych, krajów związkowych (Länder) oraz funduszy Unii Europejskiej. W procesach rewitalizacji duży nacisk kładzie się na komplementarność instrumentów finansowych oraz możliwość ich elastycznego zestawiania w ramach jednego przedsięwzięcia. Takie podejście zwiększa skalę i efektywność interwencji, a jednocześnie pozwala lepiej odpowiadać na zróżnicowane potrzeby obszarów objętych rewitalizacją.

Aby usprawnić dostęp do informacji oraz zapewnić przejrzystość możliwych źródeł finansowania, uruchomiono ogólnokrajową przeglądarkę dotacji – bazę danych Federalnego Ministerstwa Gospodarki i Ochrony Klimatu (BMWK). Narzędzie to oferuje szczegółowe i aktualne informacje o około 2 500 programach dotacyjnych finansowanych ze środków rządowych, krajowych oraz unijnych. Baza umożliwia wyszukiwanie programów według tematyki, rodzaju beneficjenta czy celu wsparcia, co znacząco ułatwia jednostkom samorządu terytorialnego, instytucjom publicznym i inwestorom prywatnym planowanie finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Przykład Niemiec pokazuje, że przejrzysty i zintegrowany system informacji o dotacjach stanowi istotne wsparcie dla skutecznej realizacji złożonych projektów rewitalizacyjnych.

Przykład nr 15: Uwarunkowania polityk regionalnych na przykładzie województw kujawsko-pomorskiego¹⁸ i pomorskiego¹⁹

Województwo kujawsko-pomorskie stanowi przykład podejścia do programowania wsparcia rewitalizacji na poziomie regionalnym, opartego na świadomym różnicowaniu instrumentów finansowych oraz dostosowaniu ich do skali i dojrzałości procesów rewitalizacyjnych prowadzonych przez gminy.

¹⁷ <https://www.foerderdatenbank.de/>

¹⁸ <https://funduszeue.kujawsko-pomorskie.pl/inne-instrumenty-terytorialne-iit/>

¹⁹ <https://funduszeuepomorskie.pl/dokumenty/7804-zasady-dotyczace-wspierania-rewitalizacji-w-ramach-programu-regionalnego-fundusze>



Dotychczasowe wnioski i doświadczenia z koordynacji procesów rewitalizacji w ujęciu regionalnym, dotyczące uwarunkowań i potrzeb rewitalizacyjnych samorządów, znalazły odzwierciedlenie w założeniach programu operacyjnego Fundusze Europejskie dla Kujaw i Pomorza 2021-2027. W dokumencie rozróżniono rewitalizację prowadzoną w oparciu o przepisy ustawy o rewitalizacji - w przypadku samorządów z potencjałem do ich wdrażania - oraz tzw. odnowę przestrzeni publicznych. Zgodnie z wprowadzonym rozróżnieniem, w programie regionalnym przewidziano środki finansowe na rewitalizację w 5 miastach prezydenckich, będących najsilniejszymi ośrodkami regionu, oraz odnowę przestrzeni publicznych dla pozostałych gmin.

Działania związane z odnową przestrzeni publicznych są formą kontynuowania procesów i wzmacniania pozytywnych zmian w tych gminach, które z uwagi na ograniczony potencjał instytucjonalny nie zdecydowały się na zaangażowanie w opracowanie GPR - po zakończeniu okresu przejściowego w 2023 roku. Ograniczają więc ryzyko wyhamowania procesów rewitalizacyjnych, rozpoczętych przez te gminy w większości w perspektywie lat 2014-2020, z udziałem lokalnych programów rewitalizacji.

Efektom przyjętego modelu jest z jednej strony ograniczenie liczby uchwalanych GPR, przy jednoczesnym wzroście ich jakości i świadomości gmin, które decydują się na wejście w pełny proces rewitalizacji. Harmonogramy naborów dopuszczają jednakże możliwość stopniowego dołączania gmin, które w późniejszym okresie zdecydują się jednak na przygotowanie GPR jako strategii IIT. Podejście województwa kujawsko-pomorskiego wzmacnia odpowiedzialność gmin za podejmowane decyzje strategiczne, a także jakość procesów rewitalizacji na poziomie lokalnym.

Województwo pomorskie jest natomiast przykładem wspierania środkami programów regionalnych tzw. zintegrowanych projektów rewitalizacyjnych. Rewitalizacyjne projekty zintegrowane ewoluowały od działań pilotażowych do systemowych mechanizmów wspierających planowanie i finansowanie rewitalizacji, wykorzystując możliwość korzystania z tzw. cross-financingu, czyli łączenia interwencji infrastrukturalnej i społecznej. Procesy rewitalizacji zapoczątkowane w regionie w latach 2007–2013 zostały kontynuowane w kolejnych perspektywach. W okresie 2014–2020 w regionie wdrożono 32 zintegrowane projekty w 27 miastach, oparte na ścisłym łączeniu interwencji z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i Europejskiego Funduszu Społecznego, dzięki czemu stworzono warunki do



realnego uzupełniania się realizowanych zadań. To wzmocniło kompleksowość w rewitalizacji i jej zintegrowanie, dzięki łączeniu działań inwestycyjnych i społecznych w spójnych pakietach.

W ramach Funduszy Europejskich dla Pomorza 2021–2027 utrzymano zasadę pakietowego podejścia, ale rozluźniono wymóg jednoczesnego składania wszystkich projektów. Miasta zyskują możliwość sekwencjonowania działań, np. priorytetowo realizując projekty społeczne w już wyremontowanych obiektach. Istotnym elementem jest również uzgadnianie pakietów projektów z Zespołem ds. Rewitalizacji oraz tryb niekonkurencyjny – po pozytywnym zaopiniowaniu GPR, pełniącego funkcję strategii IIT, projekty są wpisywane do wykazu i kierowane do dedykowanych naborów. Regionalne praktyki Pomorza stanowią cenną kopalnię rozwiązań systemowych, które mogą być przenoszone i skalowane w wymiarze krajowym, łącząc spójność planowania z elastycznością wdrażania.

5. Perspektywa regionów

Dyskusja ekspercka prowadzona w ramach grupy roboczej, za sprawą obecności przedstawicieli regionów oraz wydarzeń regionalnych o charakterze jubileuszowym, została poszerzona o głosy uczestników systemu rewitalizacji z poszczególnych województw. Pozwoliło to zaobserwować zróżnicowanie podejść w programowaniu i wdrażaniu tej polityki. Te różnice wynikają przede wszystkim z różnych stopni zaawansowania regionów w realizację regulacji ustawowych (na tym tle szczególnie wyróżniają się prawie 10-letnie doświadczenia gmin małopolskich, w którym w latach 2016-2023 funkcjonowało ponad 45% istniejących GPR), a także z decyzji wynikających z regionalnych uwarunkowań dla polityki rewitalizacyjnej (przypadek woj. pomorskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego, śląskiego). Odnotowano również różnice interpretacyjne w stosowaniu regulacji ustawy, które opisano w rozdz. 2, wpływające na charakter podejmowanych przed gminy decyzji dotyczących sposobu wdrażania procesu. Uwarunkowania regionalne wpływają w konsekwencji na profil uwag i postulatów zgłoszonych przez przedstawicieli poszczególnych województw w toku realizacji niniejszego projektu.

W ramach prac grupy eksperckiej wybrzmiało, że z perspektywy samorządów województw rewitalizacja postrzegana jest przede wszystkim jako proces o charakterze długofalowym i złożonym, którego



skuteczność w znacznym stopniu zależy od spójności regulacji ustawowych z systemem programowania i wdrażania polityki rozwoju na poziomie regionalnym. Regiony pełnią w tym systemie rolę pośrednią – z jednej strony odpowiadają za programowanie i dystrybucję środków europejskich, z drugiej zaś pełnią funkcję merytorycznego zaplecza i wsparcia dla gmin, które realizują procesy rewitalizacyjne w praktyce. W materiałach regionalnych konsekwentnie podkreślano, że ustawa o rewitalizacji stworzyła ramy porządkujące działania gmin, jednak jej stosowanie ujawniło liczne napięcia na styku regulacji krajowych, regionalnych wytycznych oraz lokalnych uwarunkowań.

Regiony wskazywały, że rewitalizacja – mimo swojej fakultatywności – stała się w ostatnich latach jednym z kluczowych warunków dostępu do środków unijnych, co w praktyce silnie powiązało GPR z systemem funduszy europejskich. Z tego względu szczególnego znaczenia nabrała rola województw (instytucji zarządzających programami regionalnymi) jako instytucji opiniujących programy rewitalizacji i prowadzących wykazy GPR. W ocenie regionów wymaga to nie tylko znajomości przepisów ustawy, ale również uwzględniania realnych zdolności wdrożeniowych gmin oraz dynamiki zmian zachodzących w procesach rewitalizacyjnych.

Procedura opracowania i zmian GPR

Materiały przygotowane przez regiony pokazują, że w praktyce to samorządy województw musiały wypracować scenariusze proceduralne, które pozwoliły gminom poruszać się w złożonym systemie prawnym ustawy o rewitalizacji. Opracowane warianty postępowania – uzależnione od tego, czy gmina aktualizuje GPR, wydłuża jego obowiązywanie, zmienia listę projektów czy granice obszaru rewitalizacji – są w ocenie regionów odpowiedzią na brak jednoznacznych rozwiązań w samej ustawie.

Jednak z punktu widzenia uniwersalności uor, której regulacje powinny być elastyczne, możliwe do wdrożenia niezależnie od lokalnych uwarunkowań i wielkości samorządu, należy zwrócić uwagę nie tyle na potrzebę deregulowania ustawy, co na zwiększenie nacisku na edukację i metodykę, opartą na jednolitych interpretacjach, potwierdzonych praktyką i wiedzą ekspercką. Na uwagę zwraca przypadek województwa śląskiego, w którym opracowano scenariusze postępowania proceduralnych dla gmin, wskazujące na charakter podejmowanych działań formalnych dedykowanych gminnym programom rewitalizacji, wymagającym dostosowania do wymogów zasad polityki spójności w okresie 2021-2027.



Z perspektywy regionów takie „instrukcje stosowania ustawy” stały się niezbędne, aby ograniczyć ryzyko błędów proceduralnych, rozbieżnych interpretacji oraz niepotrzebnych opóźnień w dostępie do finansowania. Jednocześnie regionalni przedstawiciele podkreślali, że rozbudowa procedur po stronie województw nie powinna zastępować zmian systemowych na poziomie ustawy. W ich ocenie obecna praktyka oznacza przenoszenie ciężaru interpretacyjnego z poziomu krajowego na regionalny, co prowadzi do zróżnicowania praktyk między województwami i wzmacnia poczucie niejedności systemu rewitalizacji w skali kraju.

Podsumowując, w procesie upowszechniania metodyki rewitalizacyjnej należy dokonać przeglądu wypracowanych przez regiony „instrukcji stosowania ustawy” i dokonać ich ujednoczenia oraz opublikować w formie aktualnego komentarza do ustawy, zalecanego do stosowania we wszystkich gminach („koszyk metodyka”).

W perspektywie regionów kluczowym problemem pozostaje sztywność procedur aktualizacji GPR w zestawieniu z dynamicznym charakterem programowania funduszy europejskich. Materiały z warsztatów i spotkań regionalnych wskazują, że gminy często muszą reagować na zmiany harmonogramów naborów, nowe priorytety programów lub korekty alokacji, podczas gdy ustawa o rewitalizacji przewiduje długotrwałe i kosztowne procedury zmian programu. Regiony podnosiły, że w praktyce prowadzi to do sytuacji, w których gminy z premedytacją ograniczają zakres aktualizacji GPR albo opóźniają wprowadzanie zmian, aby nie uruchamiać pełnej procedury ustawowej. Z punktu widzenia województw osłabia to zarówno aktualność dokumentów, jak i ich funkcję strategiczną. Stąd w materiałach regionalnych wielokrotnie pojawiał się postulat wprowadzenia wyraźnie zróżnicowanych trybów aktualizacji GPR, w tym trybu uproszczonego, który umożliwiłby reagowanie na zmiany finansowe bez konieczności powtarzania całego procesu konsultacyjno-opiniotwórczego.

Oceniając ten postulat należy zwrócić uwagę na podrzędność rozwiązań regionalnych związanych ze wsparciem rewitalizacji, względem regulacji uor. Oznacza to, że nie tyle ustawa wymaga zmian dostosowujących do procedur unijnych, co te procedury winny być bardziej elastyczne względem aktu prawnego o ugruntowanej, 10-letniej tradycji w jego stosowaniu.



Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Silnym wątkiem regionalnym była kwestia niedostosowania ustawy do specyfiki małych miast, gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. W trakcie warsztatów i seminariów regionalnych wskazywano, że obecne wymogi dotyczące delimitacji, diagnozy oraz partycypacji zostały zaprojektowane w dużej mierze z myślą o miastach, które dysponują zapleczem analitycznym, kadrowym i instytucjonalnym.

Regiony zwracały uwagę, że w przypadku gmin o rozproszonej strukturze osadniczej trudne staje się zarówno spełnienie limitów obszaru rewitalizacji, jak i pozyskanie danych ilościowych pozwalających na przeprowadzenie delimitacji w wymaganym kształcie. Jednocześnie podkreślano, że brak uproszczonych rozwiązań ustawowych prowadzi do sytuacji, w których gminy wiejskie wchodzą w proces rewitalizacji głównie ze względów formalnych, a nie z realnej potrzeby prowadzenia kompleksowej interwencji. W ocenie regionów wymaga to dalszych prac nad różnicowaniem instrumentów ustawy w zależności od typu gminy, przy jednoczesnym zachowaniu wspólnych standardów jakościowych („koszyk metodyka”).

Zasady horyzontalne i partycypacja społeczna

Z perspektywy samorządów województw partycypacja społeczna pozostaje jednym z najmocniejszych, ale jednocześnie najbardziej problematycznych elementów systemu rewitalizacji. Regiony, analizując doświadczenia gmin, podkreślały, że ustawowy katalog form partycypacji bywa traktowany w sposób formalny, co nie zawsze przekłada się na realne włączenie interesariuszy w proces decyzyjny.

Materiały z seminariów warszawskich i krakowskich pokazują, że regiony coraz częściej akcentują potrzebę elastycznego podejścia do konsultacji, dostosowanego do lokalnych uwarunkowań, a nie sztywnego realizowania ustawowych wymogów. Jednocześnie wskazywano na rosnące znaczenie edukacji, komunikacji i budowania kompetencji społecznych, które w praktyce decydują o jakości partycypacji, niezależnie od formalnych zapisów ustawy. Z tego względu regiony postulowały, aby ewentualne zmiany legislacyjne w tym obszarze były uzupełnione silnym komponentem metodycznym i szkoleniowym.

W odniesieniu do Komitetów Rewitalizacji regiony prezentowały stanowisko bardziej zróżnicowane niż gminy. Z jednej strony dostrzegano ich potencjał jako forum dialogu i wymiany wiedzy, z drugiej – wskazywano na liczne trudności w ich funkcjonowaniu, szczególnie w mniejszych gminach. Regiony



podkreślały, że obligatoryjny charakter Komitetów bywa postrzegany jako obciążenie formalne, zwłaszcza tam, gdzie brakuje aktywnych liderów lokalnych.

Jednocześnie regionalni uczestnicy warsztatów akcentowali, że problem nie leży wyłącznie w samej regulacji ustawowej, lecz w braku wsparcia organizacyjnego i merytorycznego dla Komitetów. Z tej perspektywy częściej postulowano doprecyzowanie zasad funkcjonowania i interpretacji przepisów niż rezygnację z samego narzędzia. Regiony wskazywały również na potrzebę większej spójności interpretacyjnej przepisów przez organy nadzoru prawnego, co mogłoby ograniczyć obawy gmin przed aktywniejszym wykorzystaniem Komitetów Rewitalizacji.

Zgromadzone materiały dotyczące perspektywy regionalnej pokazują, że samorządy województw postrzegają rewitalizację jako istotny, lecz wymagający dalszego dopracowania element polityki rozwoju, silnie powiązany z systemem finansowania i planowania przestrzennego. Regiony w mniejszym stopniu akcentują potrzebę rewolucyjnych zmian ustawy, a w większym – konieczność zwiększenia precyzji w interpretowaniu ogólnych regulacji uor, a także uelastycznienia i lepszego osadzenia w realiach wdrożeniowych wynikających z zasad polityki spójności. Kluczowe znaczenie przypisują spójności interpretacyjnej, przewidywalności procedur oraz wzmocnieniu roli wsparcia metodycznego i edukacyjnego. W tym sensie perspektywa regionalna stanowi ważne uzupełnienie głosów miast i ekspertów, wskazując na potrzebę równoważenia ambicji legislacyjnych z pragmatyką wdrażania polityki rewitalizacji w zróżnicowanych warunkach terytorialnych.

Poniżej zaprezentowano nadesłane postulaty dotyczące usprawnienia systemu rewitalizacji w Polsce, będące głosem gmin z województwa małopolskiego oraz śląskiego.

Z uwagi na najdłuższy w Polsce okres wdrażania ustawy o rewitalizacji i najszerszy zakres wynikających z tego doświadczeń, na szczególną uwagę zasługują propozycje zmian przedyskutowane z gminami małopolskimi przez przedstawicieli Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego²⁰:

- inicjatywa uchwałodawcza dla Komitetu Rewitalizacji („koszyk metodyka”);
- uproszczony proces aktualizacji GPR - art. 23, dot. zmiany GPR – nie we wszystkich sytuacjach konieczne konsultacje społeczne („koszyk szybka zmiana”);

²⁰ Spotkanie z gminami w dniu 21 października 2025 r. w Tarnowie w ramach wizyty studyjnej związanej z realizacją projektu „Regiony Rewitalizacji Edycja 3.0”.



- większa dowolność w opiniowaniu GPR (art. 17) – analiza, które podmioty mogłyby być fakultatywne, a nie obowiązkowe lub większa dowolność wyboru tych podmiotów dla gminy („koszyk szybka zmiana”);
- obowiązek uzyskiwania opinii/uzgodnienia Komitetu Rewitalizacji do projektu budżetu JST na kolejny rok budżetowy, sprawozdania z wykonania budżetu i raportu o stanie JST (gminy), uchwał dotyczących prowadzenia np. remontów, robót budowlanych i in. na obszarze rewitalizacji („koszyk metodyka”);
- określenie katalogu członków Komitetu Rewitalizacji – bez urzędników i radnych („koszyk metodyka”);
- rezygnacja z ograniczenia prawa pierwokupu w czasie (obecnie 2 lata) („koszyk zmiana systemowa”);
- precyzyjne opisanie procesu zakończenia działań rewitalizacyjnych – uchwała o uchyleniu GPR, uchwała o uchyleniu uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji („koszyk szybka zmiana”);
- w art. 6 w punkcie 2) dodać, że to wywieszenie ma być na wszystkich tablicach informacyjnych w gestii gminy oraz w siedzibie urzędu - na przykład tablice rad osiedlowych czy sołeckich – tak aby informacja trafiła do mieszkańców („koszyk metodyka”).

W trakcie realizacji projektu umożliwiono sformułowanie osobnych uwag do ustawy o rewitalizacji gminom śląskim, zdefiniowanych podczas spotkania regionalnej Grupy roboczej ds. rewitalizacji w dniu 04 grudnia 2025 r., poprzedzonego dyskusją w dniu 7 listopada 2025 r. w gronie stowarzyszonych samorządów w ramach Śląskiego Związku Gmin i Powiatów. Samorzady śląskie zwracają uwagę przede wszystkim na inną linię orzeczniczą, jak funkcjonuje w ich regionie, w procedurach formalnych związanych z oceną legalności uchwał podejmowanych w oparciu o ustawę o rewitalizacji. Odrębność interpretacji w województwie śląskim tych samych przepisów, które obowiązują na terenie całego kraju, wymaga zwiększenia nacisku na procesy edukacyjne, promujące najlepszą metodykę w rewitalizacji, zarówno na poziomie lokalnym, jak i ponadregionalnym, w celu wyrównania podejść opiniujących je organów publicznych. Skrajnym przykładem jest opisywane wcześniej uchylanie uchwał delimitacyjnych przez wojewódzkie służby nadzoru prawnego, w których granicami obszaru rewitalizacji obejmowane były tereny niezamieszkałe, przylegające do zabudowy mieszkaniowej.



Samorządy te oceniają również inaczej limity koncentracji obszaru rewitalizacji, wskazując na potrzebę uelastycznienia wskaźnika liczby mieszkańców w przypadku miast o dużej gęstości zaludnienia. Te postulaty wymagają jednak analizy efektywności realizowanych procesów odnowy, po upływie pierwszej pełnej perspektywy obowiązywania opracowanych na Śląsku gminnych programów rewitalizacji. Większość postulatów zgłaszanych przez te samorządy dotyczy jednak wsparcia edukacyjno-metodycznego związanego z właściwą interpretacją regulacji uor, przykładowo dotyczących dołączania do obszarów rewitalizacji terenów niezamieszkałych o statusie przemysłowym, wyznaczania podobszarów rewitalizacji, procedur formalno-prawnych związanych z tworzeniem i aktualizacją GPR.

We wnioskach śląskich gmin pojawiła się m.in. potrzeba uproszczeń związana ze zmianami na liście przedsięwzięć głównych („przy aktualizacji (zmianie) projektów z listy podstawowej, ale w rozumieniu zmiany np. tytułu, jednostki realizującej itp., należy zrezygnować z konieczności opiniowania z podmiotami wskazanymi w art. 17. oraz z przeprowadzenia konsultacji społecznych. Zmiany te powinny być wyłącznie opiniowane przez Komitet Rewitalizacji”) – w podobnym zakresie wypowiada się całe środowisko samorządów lokalnych, więc warto ten postulat uwzględnić w „koszyku szybka zmiana”. Odnosząc się do innych próśb przedstawicieli śląskich jst, dotyczących przykładowo rezygnacji z konsultacji społecznych i opiniowania – w sytuacji usuwania przedsięwzięć głównych lub dodawania nowych - należy zwrócić uwagę na potrzebę zwiększenia nacisku w procesie edukacyjnym na znaczenie realnej partycypacji dla rewitalizacji i wartości społeczeństwa deliberatywnego. Podobnie wzmocnienia w procesie edukacyjnym wymaga wątek nowej, zwiększonej stawki podatku od nieruchomości niezabudowanych, z uwagi na brak wcześniejszych praktyk tych samorządów, związanych z jej pobieraniem, i niewłaściwe interpretacje wyrażone we wnioskach co do zasad ich stosowania.

Samorządy śląskie, podobnie jak członkowie grupy eksperckiej, wyraziły podobne zdanie co do rezygnacji z ujawniania katalogu nakładów koniecznych w regulacjach ustawowy związanych z programem dotacji do remontów w Specjalnej Strefie Rewitalizacji: „ustawa nie powinna zawierać katalogu nakładów koniecznych dla dotacji do remontów. Gmina w regulaminie dotacji powinna mieć możliwość określenia katalogu kosztów, które według niej będą kwalifikowane do wsparcia. Uor nie powinna tego narzucać” („koszyk szybka zmiana”). Jednocześnie gminy te zaopiniowały bez uwag



katalog nakładów koniecznych, wypracowany jako modelowy w ramach projektu „Sprawny system rewitalizacji...”.

Do raportu włączono również główne ustalenia warsztatu eksperckiego prowadzonego przez IRMiR pn. „Przyszłość systemu rewitalizacji w Polsce w ramach projektu „Sprawny system rewitalizacji – podsumowanie 10-lecia funkcjonowania ustawy o rewitalizacji”, który odbył się w ramach konferencji regionalnej pn. „Rewitalizacja. Regeneracja. W sąsiedzkim klimacie” w Krakowie w dniu 09.10.2025 r. Warsztat miał na celu omówienie postulowanych zmian w ustawie, wypracowanych przez ekspercką grupę roboczą, ze szczególnym uwzględnieniem perspektywy małych samorządów (m.in. gminy podkarpackie uczestniczące w wydarzeniu). Poniżej przedstawiono również główne postulaty wypracowane przez uczestników krakowskich warsztatów w odniesieniu do ustawowych narzędzi rewitalizacji:

- wydłużenie okresu obowiązywania Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Obecny limit dziesięciu lat nie zawsze odpowiada rzeczywistym potrzebom prowadzenia złożonych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, które wymagają wieloetapowych działań i stabilnego otoczenia prawnego. Zaproponowano rozważenie możliwości przedłużenia tego okresu – nawet do 15 lub 20 lat – bądź całkowite zniesienie limitu, przy jednoczesnym zapewnieniu mechanizmów oceny skuteczności strefy w trakcie jej obowiązywania („koszyk szybka zmiana”);
- zgłoszono postulat połączenia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia GPR z uchwałą o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji (OR), co mogłoby przyczynić się do skrócenia procesu przygotowawczego i ograniczenia nadmiaru formalności. O ile, co do rozpoczęcia na nowo procesu rewitalizacji w gminach, uczestnicy warsztatu zgodzili się co do możliwości uzyskania faktycznego uproszczenia procedury, to w odniesieniu do aktualizacji obowiązujących GPR część uczestników warsztatu miała odrębne zdanie. Wskazywali oni na konieczność dokładnej analizy prowadzonych działań w takiej sytuacji i ze względu na wiele wątpliwości gmin co do procedury zmiany obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w trakcie obowiązywania GPR, nawet bez sugerowanej zmiany prawnej, opracowanie komentarza lub krótkiego podręcznika dotyczącego tego zagadnienia („koszyk metodyka”);
- zawężenie listy organów opiniujących w zakresie wymagań bezpieczeństwa i obronności (obligatoryjnych i fakultatywnych) („koszyk szybka zmiana”);



- możliwości wydłużenia prawa pierwokupu z uchwały delimitacyjnej – np. do pięciu lat lub poprzez powiązanie z czasem obowiązywania GPR. Zmiana ta umożliwi korzystanie w dłuższym czasie z pierwokupu przez małe samorządy, bez potrzeby powoływania przez nie SSR²¹. Oznacza to, że zapotrzebowanie na uruchomienie Strefy będą zgłaszać te samorządy, które mają realne potrzeby związane ze stosowaniem większego zestawu instrumentów, niż sam pierwokup („koszyk zmiany systemowe”). W odniesieniu do Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) pojawiła się natomiast propozycja, by prawo pierwokupu mogło być stosowane fakultatywnie, w zależności od potrzeb i potencjału danego samorządu („koszyk szybka zmiana”);
- rozszerzenia katalogu narzędzi wspierających procesy rewitalizacji o rozwiązania finansowe i podatkowe, które mogłyby wzmocnić zaangażowanie sektora prywatnego. Wśród propozycji pojawiły się m.in. ulgi w podatku dochodowym (PIT i CIT) dla właścicieli nieruchomości położonych w granicach SSR, którzy podejmują się remontów lub modernizacji swoich obiektów, a także zwolnienie z podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w przypadku przeznaczenia nabytych nieruchomości na cele najmu („koszyk zmiany systemowe”);
- usprawnienie procesów inwestycyjnych poprzez wprowadzenie rozwiązań analogicznych do decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) – tym razem w odniesieniu do projektów rewitalizacyjnych („koszyk zmiany systemowe”).

6. Wnioski wynikające z ekspertyzy

Przeprowadzone w ramach projektu ekspertyzy tematyczne dostarczyły pogłębionej wiedzy na temat funkcjonowania ustawy o rewitalizacji w trzech kluczowych wymiarach:

- oddziaływania procesów rewitalizacyjnych na rynek nieruchomości mieszkaniowych,
- skuteczności regulacji dotyczących partycypacji społecznej oraz
- adekwatności narzędzi urbanistycznych w kontekście współczesnych wyzwań środowiskowych i klimatycznych.

²¹ W badaniu ankietowym gmin korzystających ze specjalnych narzędzi uor – pierwokup, jako powód powołania SSR, wskazało 60% badanych. W tym samym formularzu ankiety, w pytaniu o ocenę poszczególnych narzędzi SSR, część mniejszych samorządów wskazywała również, że poza pierwokupem z innych instrumentów nie korzystała.



Łączna analiza tych opracowań pozwala na sformułowanie wniosków o charakterze przekrojowym, wskazujących zarówno na trwałe osiągnięcia ustawy, jak i na obszary wymagające dalszego wzmocnienia lub korekty.

Rewitalizacja a rynek nieruchomości mieszkaniowych

Ekspertyza poświęcona relacjom pomiędzy rewitalizacją a rynkiem nieruchomości mieszkaniowych jednoznacznie potwierdziła, że procesy rewitalizacyjne nie są neutralne rynkowo, lecz generują istotne efekty cenowe, ujawniające się w postaci ponadprzeciętnych wzrostów wartości nieruchomości na obszarach objętych interwencją. Wskazano, że rewitalizacja – finansowana w znacznej mierze ze środków publicznych – prowadzi do przejmowania pozytywnych efektów zewnętrznych przez właścicieli i inwestorów prywatnych, co skutkuje powstawaniem tzw. renty rewitalizacji. Zjawisko to ma charakter asymetryczny i nierównomierny, sprzyjając w większym stopniu nieruchomościom o wyższej atrakcyjności rynkowej, a w skrajnych przypadkach prowadząc do pogłębiania różnic wartości pomiędzy zasobami mieszkaniowymi o zróżnicowanej jakości.

Z perspektywy celów rewitalizacji wnioski te mają charakter ostrzegawczy. Wskazują bowiem, że przy braku aktywnej interwencji publicznej, mechanizmy rynkowe mogą prowadzić do procesów gentryfikacyjnych, osłabiających społeczny wymiar rewitalizacji i wypierających dotychczasowych mieszkańców. Ekspertyza podkreśla, że sama realizacja działań infrastrukturalnych i przestrzennych nie gwarantuje osiągnięcia celów społecznych, jeśli nie towarzyszą im instrumenty stabilizujące rynek mieszkaniowy oraz chroniące dostępność ekonomiczną mieszkań. W tym kontekście szczególnie istotnym wnioskiem jest potrzeba systemowego monitorowania zmian cen nieruchomości na obszarach rewitalizacji oraz traktowania rynku mieszkaniowego jako integralnego elementu procesu rewitalizacyjnego, a nie jedynie jego tła.

Znaczenie mechanizmów Land Value Capture

Wyniki ekspertyzy ekonomicznej prowadzą do wniosku, że ustawa o rewitalizacji powinna w większym stopniu wykorzystywać potencjał instrumentów typu Land Value Capture jako mechanizmów wtórnego przechwytywania części wartości generowanej przez inwestycje publiczne. Ekspertyza wskazuje, że w polskim porządku prawnym istnieją już rozwiązania częściowo wpisujące się w tę logikę, jednak ich zastosowanie jest fragmentaryczne i niewystarczająco powiązane z celami polityki rewitalizacyjnej. Brak



systemowego podejścia do przechwytywania renty rewitalizacji powoduje, że koszty społeczne procesów odnowy – w tym wzrost czynszów i cen mieszkań – nie są rekompensowane działaniami wzmacniającymi zasób mieszkaniowy dostępny cenowo.

Jednocześnie podkreślono, że narzędzia stabilizujące rynek mieszkaniowy powinny być projektowane jako pakiet komplementarnych instrumentów, a nie pojedyncze, izolowane rozwiązania. Ekspertyza akcentuje potrzebę zachowania równowagi pomiędzy ochroną interesu publicznego a unikaniem nadmiernej ingerencji, która mogłaby osłabiać dynamikę inwestycyjną i prowadzić do stagnacji obszarów rewitalizacji. Wnioskiem o charakterze systemowym jest zatem konieczność stworzenia ram prawnych umożliwiających gminom elastyczny dobór i łączenie instrumentów antyspekulacyjnych, adekwatnie do lokalnych uwarunkowań i skali zjawisk rynkowych.

Partycypacja społeczna jako warunek skuteczności rewitalizacji

Ekspertyza dotycząca partycypacji społecznej potwierdziła, że ustawa o rewitalizacji wprowadziła najbardziej zaawansowane ramy prawne udziału interesariuszy spośród wszystkich aktów regulujących planowanie rozwoju lokalnego w Polsce. Jednocześnie analiza praktyki wdrożeniowej wykazała istotną lukę pomiędzy ambicjami ustawodawcy a realnym funkcjonowaniem mechanizmów partycypacyjnych. W wielu gminach partycypacja przybiera formę formalną i incydentalną, skoncentrowaną głównie na etapie opracowania GPR, przy jednoczesnym ograniczonym udziale interesariuszy w fazie wdrażania, monitorowania i ewaluacji.

Z perspektywy ekspertyzy kluczowym wnioskiem jest stwierdzenie, że jakość partycypacji ma bezpośredni wpływ na trwałość efektów rewitalizacji. Tam, gdzie proces dialogu społecznego ma charakter pogłębiony i ciągły, łatwiej jest budować lokalne poparcie dla trudnych decyzji, zarządzać konfliktami oraz przeciwdziałać negatywnym skutkom rynkowym i społecznym interwencji. Jednocześnie wskazano, że obowiązkowy charakter Komitetu Rewitalizacji nie zawsze przekłada się na jego realną sprawczość, szczególnie w większych miastach, gdzie skala i złożoność procesów osłabiają jego funkcję jako forum współdecydowania.

Ekspertyza partycypacyjna prowadzi do wniosku, że dominujący w praktyce model konsultacyjny nie jest wystarczający dla realizacji celów rewitalizacji jako procesu społecznego. Brak narzędzi zapewniających realny wpływ interesariuszy na decyzje strategiczne sprzyja postrzeganiu partycypacji



jako procedury legitymizującej wcześniej podjęte rozstrzygnięcia. Wskazano, że szczególnym wyzwaniem pozostaje angażowanie grup najbardziej narażonych na wykluczenie – mieszkańców obszarów zdegradowanych, osób starszych, rodzin o niskich dochodach – których udział jest kluczowy dla społecznej sprawiedliwości rewitalizacji. Wniosek ten wzmacnia postulat traktowania partycypacji nie jako dodatku do działań inwestycyjnych, lecz jako jednego z głównych narzędzi realizacji celu społecznego ustawy.

W pracach eksperckiej grupy roboczej odnotowano, że przepisy dotyczące partycypacji sprawdzają się w praktyce, są dobrze skonstruowane w ustawie i nie wymagają zmian. Wobec takiego wniosku w raporcie przytoczono wybrane rekomendacje wynikające z ekspertyzy „Partycypacja społeczna w rewitalizacji”.

- doprecyzowanie wymagań publikacji - obowiązek publikacji w prasie jest nieadekwatny do realiów wielu małych gmin i generuje nieproporcjonalne koszty. Elastyczne wykorzystanie skutecznych kanałów komunikacji zwiększy dostępność informacji i efektywność konsultacji. Proponuje się modyfikację zapisu art. 6 ust. 2 w taki sposób, aby gmina miała możliwość dostosować sposób ogłoszenia do lokalnych uwarunkowań („koszyk szybka zmiana”).
- systemowe wsparcie Komitetów Rewitalizacji - brak szkoleń, materiałów i wymiany doświadczeń, brak sieci współpracy ogranicza realny potencjał Komitetów, szczególnie w małych JST. Ogólnokrajowe i regionalne formy wsparcia pozwolą na ich profesjonalizację, wymianę wiedzy, wsparcie eksperckie i wzmacnianie kompetencji bez dodatkowego obciążania administracyjnego i finansowego gmin („koszyk metodyka”);
- zagwarantowane środki finansowe - brak dedykowanego budżetu ogranicza aktywność Komitetów do minimum formalnego. Niewielkie, stałe środki umożliwią realne działania społeczne i zwiększą motywację, bez wprowadzania wynagrodzeń osobistych („koszyk szybka zmiana”);
- zwiększenie wpływu Komitetu Rewitalizacji - ograniczona rola opiniodawcza nie zapewnia realnego współdecydowania. Rozszerzenie kompetencji z udziałem m.in. inicjatywy uchwałodawczej zwiększy jego sprawczość i umożliwi bardziej partnerski charakter współzarządzania procesem rewitalizacyjnym. Gminy wskazują również na potrzebę

rozszerzenia kompetencji Komitetu o obowiązek uzgadniania dokumentów służących realizacji procesu rewitalizacji („koszyk zmiany systemowe”);

- budżet obywatelski dla obszaru rewitalizacji - brak narzędzi finansowych ogranicza realny wpływ mieszkańców. Dedykowany budżet obywatelski zwiększa sprawczość społeczności i lepiej dopasowuje działania do lokalnych potrzeb („koszyk metodyka”);
- kampanie edukacyjno-informacyjne - niska świadomość społeczna osłabia partycypację i zaufanie do procesów rewitalizacji. Długofalowe kampanie edukacyjne budują postawy propartycypacyjne i wzmacniają dialog społeczny („koszyk metodyka”);
- wsparcie dla pracowników samorządowych - niedostateczne kompetencje i przeciążenie pracowników JST obniżają jakość partycypacji. Systemowe szkolenia i materiały metodyczne są kluczowe dla profesjonalnego i skutecznego prowadzenia procesów rewitalizacyjnych („koszyk metodyka”).

Wymiar środowiskowy i urbanistyczny rewitalizacji

Ekspertyza poświęcona narzędziom urbanistycznym i zadaniom środowiskowym jednoznacznie wskazała, że wyzwania klimatyczne i środowiskowe nadają procesom rewitalizacyjnym nowy, strategiczny wymiar. Podkreślono, że degradacja środowiskowa – obejmująca m.in. niedobór zieleni, zanieczyszczenie powietrza, problemy retencji wód czy ubóstwo energetyczne – coraz częściej stanowi kluczowy czynnik obniżający jakość życia i powinna być traktowana równorzędnie z problemami społecznymi przy wyznaczaniu obszarów rewitalizacji.

Ekspertyza wykazała, że obowiązujące narzędzia ustawy – w szczególności Specjalna Strefa Rewitalizacji oraz miejscowy plan rewitalizacji – posiadają potencjał do intensyfikacji działań prośrodowiskowych, jednak są one wykorzystywane w ograniczonym zakresie. Jednocześnie wskazano na potrzebę lepszej integracji rewitalizacji z innymi instrumentami polityki klimatycznej, w tym z miejskimi planami adaptacji do zmian klimatu, aby uniknąć fragmentaryzacji działań i zwiększyć ich skuteczność.

Rewitalizacja w kontekście wieloszczeblowego zarządzania

Wnioski z ekspertyzy urbanistyczno-środowiskowej prowadzą do istotnego postulatu systemowego, jakim jest wzmocnienie roli szczebla regionalnego w procesach rewitalizacji. Podkreślono, że wiele problemów środowiskowych i przestrzennych ma charakter ponadlokalny i nie może być skutecznie



rozwiązywane wyłącznie w granicach administracyjnych gmin. Włączenie samorządów wojewódzkich w koordynację, monitoring i wsparcie działań rewitalizacyjnych może przyczynić się do zwiększenia spójności interwencji oraz lepszego powiązania rewitalizacji z regionalnymi strategiami rozwoju i politykami klimatycznymi.

7. Rekomendacje końcowe

Łączna analiza zebranych materiałów eksperckich prowadzi do wniosku, że ustawa o rewitalizacji stworzyła solidne ramy dla prowadzenia procesów odnowy, jednak jej skuteczność w kolejnej dekadzie będzie zależać od zdolności do integracji trzech kluczowych wymiarów: społecznego, rynkowego i środowiskowego. Dyskusje i ekspertyzy jednoznacznie wskazują, że rewitalizacja nie może być traktowana wyłącznie jako interwencja przestrzenno-inwestycyjna. Jest to proces wymagający aktywnego zarządzania skutkami rynkowymi, rzeczywistego wzmocnienia partycypacji społecznej oraz silniejszego ukierunkowania na cele środowiskowe i adaptacyjne. Wnioskiem o charakterze nadrzędnym jest potrzeba przejścia od modelu rewitalizacji rozumianej jako zbiór projektów, do modelu rewitalizacji jako polityki publicznej nowej generacji – zdolnej do reagowania na polikryzys społeczno-gospodarczo-klimatyczny. Ekspertyzy dostarczają argumentów za tym, aby dalsze prace nad modyfikacją ustawy koncentrowały się nie tylko na korektach proceduralnych, lecz przede wszystkim na wzmocnieniu zdolności gmin do świadomego, zintegrowanego i długofalowego zarządzania zmianą w obszarach rewitalizacji.

W toku dyskusji merytorycznych wypracowano postulaty dotyczące potrzeby wprowadzenia zmian, które w zależności od rodzaju i charakteru można podzielić na:

- 1) rekomendowane zmiany w ustawie o rewitalizacji czyli zmiany wymagające pilnej interwencji lub/oraz możliwe do wdrożenia „od zaraz” – „koszyk szybka zmiana”;
- 2) propozycje o charakterze systemowym wymagające dalszych prac analitycznych – „koszyk zmiany systemowe”;
- 3) oraz zagadnienia do uwzględnienia w metodyce, działaniach szkoleniowych i doradczych – „koszyk metodyka”.



Poniżej zestawiono wypracowane propozycje zmian, jak również zadań do objęcia procesem edukacyjno-doradczym oraz dalszymi analizami, odpowiadającymi na najważniejsze postulaty z punktu widzenia samorządów. Należy zauważyć, że pomysły eksperckiej grupy roboczej, zebrane w efekcie odbywających się od czerwca 2025 roku cyklicznych posiedzeń, podlegały weryfikacji w ramach zaplanowanych w IV kwartale 2025 roku wydarzeń regionalnych, konferencji jubileuszowej w Gdańsku w dniach 18-19 listopada 2025 r. oraz spotkań z reprezentantami środowisk rewitalizacyjnych. Niektóre z propozycji ewoluowały, m.in. z udziałem dyskusji warsztatowych, ekspertyz i wkładów indywidualnie opracowanych przez poszczególnych członków grupy roboczej. Wypracowane przez grupę pierwotne postulaty ujęte są w sprawozdaniach z jej posiedzeń. W raporcie natomiast zaprezentowano ostateczny ich kształt, z uwzględnieniem ustaleń wynikających z przeprowadzonych konsultacji środowiskowych.

Mottem do wypracowanych zmian jest fragment z Założeń do Narodowego Programu Rewitalizacji 2022²²: „każda zmiana ustawowa ma ułatwiać prowadzenie kompleksowych działań rewitalizacyjnych, a jednocześnie żadna zmiana legislacyjna nie powinna ich utrudniać i komplikować.”

Rekomendowane zmiany w ustawie o rewitalizacji czyli zmiany wymagające pilnej interwencji lub/oraz możliwe do wdrożenia „od zaraz” – „koszyk szybka zmiana”

Procedura opracowania i aktualizacji GPR:

- modyfikacja ust. 2 w art. 6 w taki sposób, aby gmina miała możliwość dostosowania sposobu ogłoszenia o konsultacjach społecznych do lokalnych uwarunkowań – propozycja modyfikacji ust. 2 „O sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych, korzystając z co najmniej z trzech kanałów informacyjnych:”;
- usunięcie z art. 9 szczegółowego katalogu zagadnień problemowych – wobec wielu uwag co do aktualności i adekwatności zjawisk negatywnych, szczególnie w sferach pozaspółecznych, postuluje się ich całkowite usunięcie;
- wprowadzenie do art. 15 ust. 1 pkt 8 zapisu dot. konieczności uwzględnienia w kosztach zarządzania realizacją GPR kosztów obsługi Komitetu Rewitalizacji. Brak dedykowanego budżetu ogranicza aktywność Komitetów do minimum formalnego. Niewielkie, stałe środki

²² Narodowy Plan Rewitalizacji 2022. Założenia, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, 2014

umożliwią realne działania społeczne i zwiększą motywację. Jednocześnie środki te nie będą stanowić wynagrodzeń osobistych za udział w pracach Komitetu;

- zawężenie listy organów opiniujących GPR (art. 17) zarówno obligatoryjnych, jak i fakultatywnych. Do wypracowania pozostaje szczegółowa propozycja uproszczeń obejmująca m.in. listę organów opiniujących w sprawach związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, przeniesienie z punktu a) do punktu b) opinii państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, operatorów sieci uzbrojenia terenu, w tym zarządców dróg oraz linii i terenów kolejowych, Krajowy Zasób Nieruchomości;
- doprecyzowanie w art. 23, w przypadku jakich zmian na liście przedsięwzięć podstawowych konieczne są konsultacje społeczne i opiniowanie.

Ocena aktualności i stopnia realizacji GPR:

- wprowadzenie do art. 22 ust. 1 konieczności dokonywania oceny narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji w ramach oceny procesu rewitalizacji;
- precyzyjne wskazanie w art. 22 ust. 4 sposobu zakończenia działań rewitalizacyjnych – w przypadku stwierdzenia osiągnięcia celów rewitalizacji rada gminy powinna uchylić uchwałę w sprawie przyjęcia GPR (art. 14 ust. 1), a także inne uchwały, o których mowa w art. 7 ust. 3, art. 8 ust. 1, art. 25 ust. 1 ustawy o rewitalizacji.

Specjalne narzędzia ustawy o rewitalizacji, w tym Specjalna Strefa Rewitalizacji (art. 25-36)

- Procedura ustanawiania Specjalnej Strefy Rewitalizacji – wobec zidentyfikowanych w ramach prac grupy eksperckiej nieprawidłowości w procedurach ustanawiania Strefy²³ istnieje konieczność doprecyzowania wymogów formalnych związanych z momentem jej powoływania:
 - w art. 25 ust. 1 po kropce dopisać wymóg przeprowadzenia konsultacji projektu uchwały w sprawie ustanowienia Strefy: „Podjęcie uchwały jest poprzedzone konsultacjami społecznymi.”;

²³ Niektóre z funkcjonujących SSR zostały ustanowione wbrew regulacjom GPR, które ich nie przewidywały. Część z podejmowanych uchwał w sprawie ustanowienia SSR nie podlegała konsultacjom społecznym, pomimo wymogów ustawy o rewitalizacji dotyczących transparentności tego procesu.

- w art. 25 ust. 3 doprecyzować konieczność potwierdzenia zgodności decyzji o powołaniu Strefy z konkretnymi regulacjami dotyczącymi przygotowania GPR – propozycja nowego brzmienia ust. 3: „Wniosek o ustanowienie Strefy składa się po uchwaleniu gminnego programu rewitalizacji i zgodnie z jego ustaleniami, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 12.”;
 - wniosek o ustanowienie Strefy powinien podlegać opiniowaniu Komitetu Rewitalizacji. W art. 2 ust. 3 po kropce należy dodać: „Do wniosku dołącza się opinię Komitetu Rewitalizacji.”
- Prawo pierwokupu – uspołnienie regulacji dotyczących warunków zastosowania prawa pierwokupu w pierwszym okresie funkcjonowania obszaru rewitalizacji oraz w ramach instrumentów Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w tym niezbędne zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami²⁴ - umożliwienie fakultatywnego oraz selektywnego zastosowania prawa pierwokupu na terenie SSR, z możliwością wskazania w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy typu/rodzaju nieruchomości – poprzez rozszerzenie zapisów art. 30 uor – „W uchwale, o której mowa w art. 25, rada gminy może ustanowić na obszarze Strefy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości, nieruchomości określonego rodzaju lub określonych nieruchomości – położonych na obszarze lub wskazanych podobszarach rewitalizacji, a także zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy (...);”
- Okres obowiązywania SSR (art. 25 ust. 1) – zapewnić możliwość wydłużenia okresu funkcjonowania SSR, jeśli wynika to z oceny aktualności i stopnia realizacji GPR, o której mowa w art. 22 ust. 1.
- Dotacje na remonty (art. 35):
- wykreślić z art. 35 ust. 3, tj. odwołanie do art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; jednocześnie w art. 35 ust. 2 wskazać na konieczność dookreślenia katalogu kosztów kwalifikowalnych w uchwale dot. SSR: „Szczegółowe zasady

²⁴ Obecnie podstawą prawną dla stosowania prawa pierwokupu na terenie Specjalnych Stref Rewitalizacji jest art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), którego regulacje są rozbieżne w stosunku do zapisów art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

udzielania dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji, oraz sposób jej rozliczania i warunki zwrotu, katalog nakładów koniecznych możliwych do objęcia dotacją, 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”;

- zapewnić możliwość udzielania dotacji wszystkim nieruchomościom położonym na obszarze SSR, niezależnie od formy ochrony konserwatorskiej – poprzez wykreślenie z art. 35 ust. 1 pkt 2 słów „w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków”.

Zmiany w innych ustawach

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – uspoźnienie regulacji dotyczących zastosowania prawa pierwokupu w pierwszym okresie funkcjonowania obszaru rewitalizacji oraz na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji – w art. 109 ust. 1 proponuje się zmiany w odniesieniu do punktów:
 - 4a): „nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli zostały wskazane w uchwale, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji”;
 - 4b): „nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, jeżeli zostały wskazane w uchwale, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji”.

Propozycje o charakterze systemowym wymagające dalszych prac analitycznych – „koszyk zmiany systemowe”

Zmiany systemowe:

- wskazanie rewitalizacji jako znaczącego komponentu w regulacjach polityk rozwoju różnych szczebli;
- wprowadzenie rozwiązań dotyczących finansowania rewitalizacji poza systemem środków unijnych (m.in. rozwój instrumentów pożyczkowych, fundusz rewitalizacji).



Partycypacja:

- zwiększenie wpływu Komitetu Rewitalizacji w celu zapewnienia realnego współdecydowania. Rozszerzenie kompetencji z udziałem m.in. inicjatywy uchwałodawczej zwiększy jego sprawczość i umożliwi bardziej partnerski charakter współzarządzania procesem rewitalizacyjnym. Gminy wskazują również na potrzebę rozszerzenia kompetencji Komitetu o obowiązek uzgadniania dokumentów służących realizacji procesu rewitalizacji (przykładowo projektów uchwał podejmowanych w oparciu o ustawę o rewitalizacji, raportów z monitorowania i oceny GPR, treści gminnego programu rewitalizacji w procesie jego opracowania i zmiany).

Specjalna Strefa Rewitalizacji (art. 25-36)

- konieczność przeprowadzenia ponownej oceny użyteczności zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy jako instrumentu specjalnego Strefy – w świetle wprowadzenia planu ogólnego gminy jako centralnego dokumentu planistycznego. Jednocześnie należy mieć na uwadze zasadność utrzymania w ustawie o rewitalizacji zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na potencjalną możliwość pokrycia się obszaru rewitalizacji z obszarem uzupełniania zabudowy;
- w przypadku prawa pierwokupu wynikającego z uchwały delimitacyjnej rozważenie wydłużenia możliwości jego stosowania w czasie ponad okres 2-letni. Dzięki temu gminy nie będą powoływać Strefy tylko w celu korzystania z jednego instrumentu specjalnego, który można wprowadzić także w ramach uchwały delimitacyjnej;
- „uszczelnienie” prawa pierwokupu poprzez wprowadzenie mechanizmów ograniczających nadużycia cenowe oraz obchodzenie tego prawa na obszarach rewitalizacji za pomocą umów zamiany nieruchomości;
- wprowadzenie zabezpieczeń wykonania zobowiązanych prac remontowych przy nieruchomościach zabudowanych, nabywanych na terenie SSR, analogicznie jak w art. 16 ustawy o drogach publicznych, czyli zobowiązania do poddania się egzekucji wykonania umowy przez kupującego w określonym umową terminie;



- rozszerzenia roli Krajowego Zasobu Nieruchomości, w tym wprowadzenia specjalnej procedury administracyjnej umożliwiającej pozyskiwanie – w porozumieniu z samorządem gminnym – nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego na obszarach rewitalizacji;
- usprawnienie procesów inwestycyjnych poprzez wprowadzenie rozwiązań analogicznych do decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) – w odniesieniu do przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Zmiany w innych ustawach

- ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych:
 - wprowadzenie podwyższonej stawki podatku od nieruchomości zabudowanych położonych na obszarach rewitalizacji, wyłączonych z użytkowania, w których od momentu wyłączenia nie podjęto w okresie 4 lat działań modernizacyjnych (jako działania motywującego do poprawy stanu nieruchomości);
 - wprowadzenie ulg podatkowych w PIT i CIT dla właścicieli nieruchomości realizujących remonty w granicach SSR, zwolnień z podatku od czynności cywilnoprawnych przy nabywaniu lokali przeznaczanych na najem dostępny oraz mechanizmów samoopodatkowania lokalnych przedsiębiorców w formie strefowych funduszy rewitalizacji ulic handlowych;
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - wycofanie obecnego zapisu art. 37i w jego obecnej formie w odniesieniu do umów urbanistycznych w ramach rozwiązań miejscowego planu rewitalizacji (MPR). Rekomendowane jest przybliżenie ich charakteru do rozwiązań stosowanych w zintegrowanych planach inwestycyjnych (ZPI) oraz modyfikacja umów na rzecz rozszerzenia katalogu inwestycji uzupełniających, uproszczenia sposobu obliczania kontrybucji i dopuszczenia świadczeń pieniężnych na rzecz celów rewitalizacji;
 - wprowadzenie obowiązku zgodności ZPI realizowanych na obszarze rewitalizacji z ustaleniami GPR, bądź lepszej integracji między rewitalizacją a strategią rozwoju gminy, o ile GPR będą zawierały wizję przestrzenną;



- przeprowadzenie pilotażu umów urbanistycznych w rewitalizacji;
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym:
 - konieczność wzmocnienia powiązań GPR z dokumentami strategicznymi gminy oraz z planowaniem przestrzennym, przy zachowaniu elastyczności umożliwiającej dostosowanie programu do zmieniających się uwarunkowań. W szczególności dotyczy to relacji GPR ze strategią rozwoju gminy, w odniesieniu do której w ustawie o samorządzie gminy w art. 10e ust. 5, pkt j) wskazuje, że strategia musi posiadać "zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji" – należy powiązać problemowo zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach rewitalizacji z regulacjami GPR.

Zagadnienia do uwzględnienia w metodyce, działaniach szkoleniowych i doradczych – „koszyk metodyka”

Spójne interpretacje, przyjazne regulacje

- współpraca ze służbami wojewódzkimi oraz samorządami województw związana z ujednoczeniem podejść interpretacyjnych między regionami - w procedurach oceny legalności uchwał opartych na ustawie o rewitalizacji (służby nadzoru prawnego wojewodów) oraz procedurach wsparcia rewitalizacji w ramach środków regionalnych UE (regionalne zasady programowania rewitalizacji i instrukcje stosowania ustawy), opracowywanych przez poszczególne samorzady województw. Celem działania powinno być uspojnienie podejść interpretacyjnych, a także dokonanie przeglądu wypracowanych zasad programowania w celu ich ujednoczenia oraz publikacji w formie aktualnego komentarza do ustawy, zalecanego do stosowania we wszystkich gminach i regionach;
- promocja uniwersalnych regulacji uor i przykładów na ich indywidualizację w praktyce gmin małych i dużych, jako antidotum na postulaty dotyczące ułatwień dla najmniejszych samorządów, włącznie z kryteriami formalnymi dla obszaru rewitalizacji.



Delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

- uwzględnienie w procesie wyznaczania jednostek delimitacyjnych zasady zachowania spójności przestrzennych obiektów zabytkowych;
- upowszechnienie w procesach edukacyjno-doradczych modelu etapowania procesu rewitalizacji z udziałem podobszarów zdegradowanych i rewitalizacji, zgodnie z regulacjami art. 22 ust. 4 uor;
- opracowanie komentarza lub krótkiego podręcznika dotyczącego zagadnienia zmiany uchwały delimitacyjnej/zmiany GPR i jej wpływu na pozostałe uchwały podejmowane w oparciu o ustawę o rewitalizacji.

Integracja planowania przestrzennego i rewitalizacji

- upowszechnienie modelowych rozwiązań w zakresie opracowania zakresu i treści załącznika graficznego;
- zwiększenie skali włączenia mechanizmów projektowania urbanistycznego do planowania i programowania rewitalizacji. Wsparcie dla integrowania współpracy urbanistów i projektantów GPR na etapie tworzenia programów poprzez pilotaże i zachęty;
- wsparcie samorządów w zakresie stosowania umów urbanistycznych – pilotaże, szkolenia, wzory umów;
- uwzględnienie w procesie rewitalizacji nowych narzędzi, które wprowadza reforma planowania przestrzennego, m.in. ZPI oraz rosnącej roli strategii gminy. ZPI powinny stanowić uzupełnienie MPR, są inicjowane przez inwestorów prywatnych, na terenie obszaru rewitalizacji powinny być zgodne z ustaleniami GPR.

Działania szkoleniowe i doradcze

- wzmocnienie odpowiedzialności gmin za proces tworzenia GPR, przy jednoczesnym ograniczeniu roli firm zewnętrznych do funkcji doradczej w procesie programowania;
- wsparcie dla pracowników samorządowych - zwiększenie skali szkoleń dotyczących m.in. procesów konsultacji społecznych i opiniowania, sposobów wyznaczania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji w podziale na typy i wielkość gmin, z uwzględnieniem aspektów terenów niezamieszkałych, w tym przemysłowych, oraz rozwiązania podobszarów; relacji



GPR z dokumentami strategicznymi gminy, procedur zmian GPR, oceny stopnia aktualności i realizacji GPR, uwarunkowań w stosowaniu podwyższonej stawki podatku od nieruchomości niezabudowanych na obszarach rewitalizacji;

- promocja dostosowanych do lokalnych uwarunkowań kampanii edukacyjno-informacyjnych - niska świadomość społeczna osłabia partycypację i zaufanie do procesów rewitalizacji. Długofalowe kampanie edukacyjne budują postawy pro-partycypacyjne i wzmacniają dialog społeczny; uruchomienie wsparcia organizacyjnego i merytorycznego dla Komitetów Rewitalizacji w odniesieniu do postulatów związanych ze zwiększeniem ich sprawności (inicjatywa uchwałodawcza, opiniowanie projektów i sprawozdań z realizacji uchwał budżetowych JST, raportu o stanie gminy, uchwał dotyczących prowadzenia np. remontów, robót budowlanych i in. na obszarze rewitalizacji) w formie regionalnych spotkań członków komitetów, krajowego forum merytorycznego, szkoleń i doradztwa;
- promocja tworzenia budżetów obywatelskich dla obszaru rewitalizacji - brak narzędzi finansowych ogranicza realny wpływ mieszkańców. Dedykowany budżet obywatelski zwiększa sprawczość społeczności i lepiej dopasowuje działania do lokalnych potrzeb.

Promocja dobrych praktyk

- upowszechnienie idei i zasad prostego języka w rewitalizacji, w tym z udziałem podcastu pn. „[Przyjazna rewitalizacja. Jak prostym językiem budować zaufanie mieszkańców?](#)”;²⁵
- upowszechnienie dobrych praktyk rewitalizacyjnych ujętych w rozdz. 4 niniejszego raportu, a także identyfikowanych w toku bieżących prac merytorycznych (m.in. edukacyjno-informacyjnych) w regionach.

²⁵ <https://10latrewitalizacji.irmir.pl/materialy-z-konferencji/>

