

Informacje o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz o przygotowaniu nowego Programu Rewitalizacji dla Lublina

1. Dlaczego nowy Program?

W Lublinie od 2017 r. obowiązuje Program Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023, który został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami wspierania samorządów środkami unijnymi. Podtrzymanie procesu rewitalizacji wymaga jednak przygotowania nowego programu, zgodnego z wymaganiami formalnymi ustawy o rewitalizacji. Dzięki temu będzie możliwe formalne kontynuowanie procesu rewitalizacji także po 2023 r. (wtedy Program zgody z ustawą staje się obowiązkiem), a także dostępne staną się specjalne narzędzia prawne, jakie oferuje ta ustawa.

Przyjęcie nowego **Gminnego Programu Rewitalizacji (GPR)** nie wiąże się jednak z zaniechaniem dotychczasowych działań rewitalizacyjnych czy zupełną zmianą priorytetów. Nowy dokument to okazja do zweryfikowania zrealizowanych przedsięwzięć i celów rewitalizacji w Lublinie, przy jednoczesnym zabezpieczeniu kontynuacji (przez podjęcie niezrealizowanych projektów i możliwość finansowania unijnego w następnej perspektywie budżetowej UE).

2. Co to jest rewitalizacja i na jakim etapie jesteśmy?

Rewitalizacja to proces wyprowadzania zdegradowanych części miasta z kryzysu. Proces realizowany przez interesariuszy, wśród których najważniejszym, ale nie jedynym, jest Urząd Miasta. To Miasto zarządza procesem rewitalizacji, jednak do współpracy i działań zaproszeni są wszyscy zainteresowani: mieszkańcy, organizacje społeczne, spółdzielnie mieszkaniowe, właściciele nieruchomości, przedsiębiorcy i wszyscy pozostali interesariusze (ta grupa jest otwarta, każdy zainteresowany rewitalizacją może się w niej znaleźć).

Działania rewitalizacyjne powinny być kompleksowe, zintegrowane i skoncentrowane terytorialnie – wszystkie te cechy ma zapewnić nowy Gminny Program Rewitalizacji. Przygotowanie GPR odbywa się według ściśle określonego w ustawie o rewitalizacji schematu. Pierwszym etapem jest wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dla wyznaczonego obszaru przygotowuje się dopiero właściwy Program, który będzie zawierał szczegółową diagnozę problemów i potencjałów obszaru, cele, kierunki działań i wreszcie listę przedsięwzięć do realizacji w ramach działań rewitalizacyjnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji Program co do zasady odnosił się będzie do ściśle określonego obszaru rewitalizacji, dlatego tak ważne na pierwszym etapie jest wyznaczenie obszaru, który faktycznie najbardziej wymaga interwencji.

3. Wyznaczanie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Wyznaczenie **obszaru rewitalizacji (OR)** to pierwszy krok w procesie służący skoncentrowaniu działań rewitalizacyjnych – kluczowemu zagadnieniu dla skuteczności Programu. Ustawa o rewitalizacji wskazuje graniczne wartości dla OR: nie może on przekraczać 20% powierzchni i obejmować nie więcej niż 30% mieszkańców miasta. Jednak doświadczenia innych miast i zgodne głosy ekspertów sugerują, że wyznaczanie jak dużego OR nie jest efektywne.

Proces wyboru obszaru rewitalizacji przebiega dwuetapowo: w pierwszym etapie, na podstawie obiektywnych danych wyznacza się fragment miasta, na którym koncentrują się problemy (**obszar zdegradowany – OZ**). Obszar zdegradowany charakteryzuje występowanie jednocześnie problemów społecznych (np. bezrobocie, ubóstwo) oraz co najmniej jednej sfery innych problemów (gospodarczych,

środowiskowych, technicznych lub przestrzenno-funkcjonalnych). Wszystkie sfery problemów zostały przeanalizowane dla całego Lublina w podziale na jednostki urbanistyczne (fragmenty miasta o niewielkim wewnętrznym zróżnicowaniu).

Najważniejszą sferą problemową jest sfera społeczna. To fragmenty miasta z największymi problemami społecznymi zostały wskazane jako obszar zdegradowany. Analiza pozostałych zjawisk to uzupełnienie, choć niezbędne, diagnozy.

Drugi etap to samo wyznaczenie obszaru rewitalizacji. OR to fragment obszaru zdegradowanego, który charakteryzuje szczególnie koncentracja problemów, jest ważny dla rozwoju całego miasta, a władze miejskie mają zamiar prowadzić na nim proces rewitalizacji. W uchwale o wyznaczeniu obszarów można zawrzeć dodatkowe regulacje, które dla całego OR będą obowiązywać maksymalnie przez 2 lata, a jeśli okaże się to uzasadnione, mogą być kontynuowane po uchwaleniu GPR. Te szczególne przepisy prawne to:

Prawo pierwokupu może przysługiwać Miastu na całym OR i dotyczy wszystkich transakcji na rynku nieruchomości.

Zakaz wydawania warunków zabudowy spowoduje, że poza terenami z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego nie będzie można zmieniać zagospodarowania dla wszystkich lub określonych niepożądanych typów inwestycji.

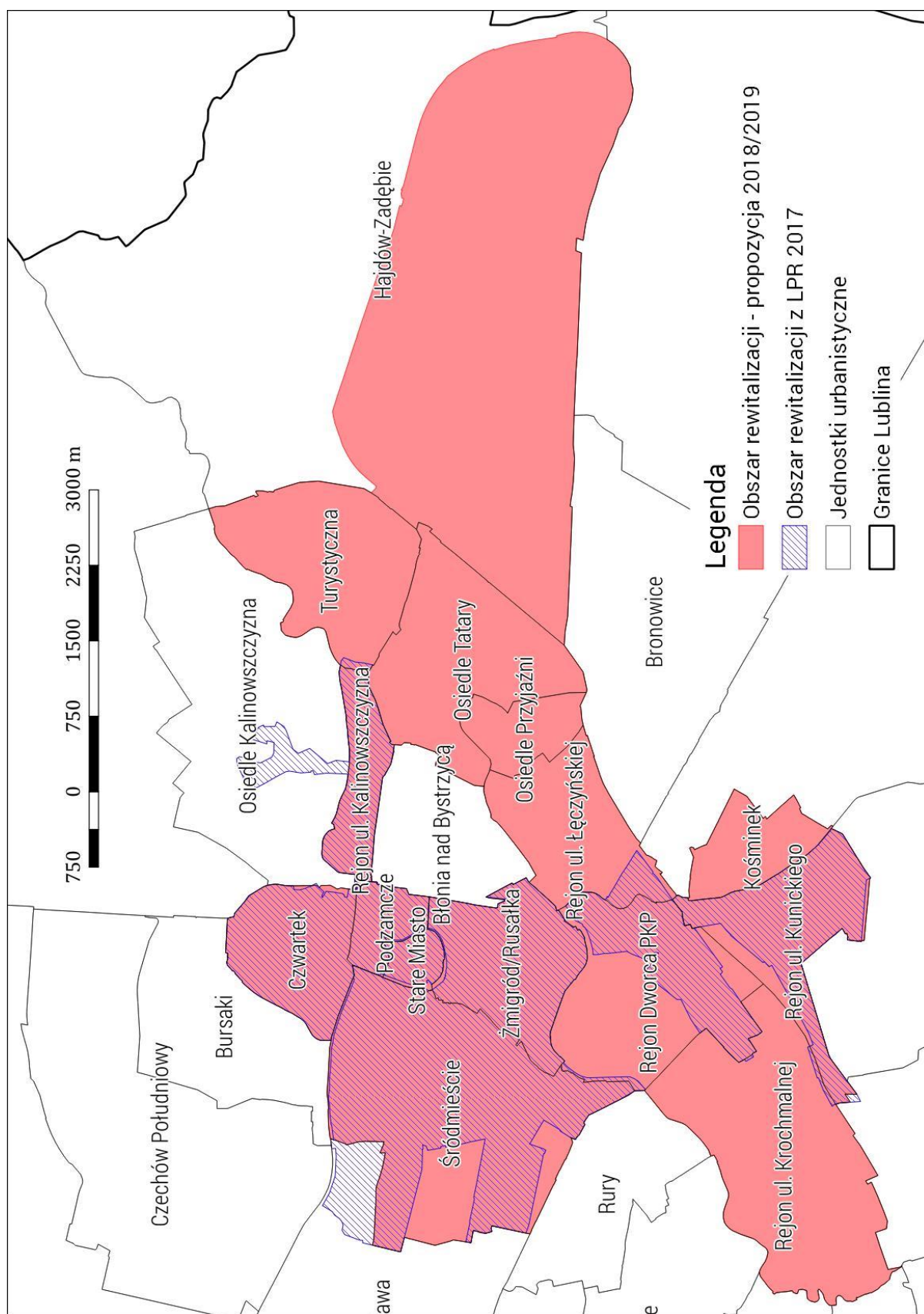
W uchwale można przyjąć podział OR na podobszary, w których mogą obowiązywać różne regulacje specjalne. W Lublinie podział na podobszary odpowiada jednostkom urbanistycznym.

4. Dalsze kroki w procesie przygotowania GPR

Po przyjęciu uchwały o wyznaczeniu obszarów władze Lublina przystąpią do przygotowania GPR dla obszaru. Przygotowaniu dokumentu będzie towarzyszyć proces partycypacji społecznej dotyczący wypracowania zapisów GPR, w tym pogłębionej diagnozy OR, celów rewitalizacji, proponowanych przedsięwzięć i sposobu ich realizacji. Wszyscy chętni interesariusze będą mieli możliwość wziąć udział w tym procesie.

Po przygotowaniu Programu i formalnym etapie konsultacji społecznych dotyczących jego treści Program zostanie przyjęty przez Radę Miasta i będzie obowiązywać jako główny dokument strategiczny dla obszaru rewitalizacji. Za realizację Programu będą odpowiedzialni wszyscy interesariusze, jednak proces koordynuje Urząd Miasta (Biuro Rewitalizacji).

Obowiązujący (LPR 2017) i proponowany zasięg obszaru rewitalizacji



Granice obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego

