

# USTAWA O REWITALIZACJI

Komentarz

Tomasz Bąkowski

---

---

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

---

# USTAWA O REWITALIZACJI

Komentarz

Tomasz Bąkowski

---

---

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo**.pl  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 31 maja 2017 r.*

Recenzent

*Prof. nadzw. dr hab. Zbigniew Bukowski*

Wydawca

*Izabella Matecka*

Redaktor prowadzący

*Joanna Maź*

Opracowanie redakcyjne i łamanie

*Violet Design*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska SA, 2017

ISBN: 978-83-8107-667-8

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	7
USTAWA z dnia 9 października 2015 r. – o rewitalizacji .....	11
Rozdział 1. Przepisy ogólne .....	13
Rozdział 2. Partycypacja społeczna .....	35
Rozdział 3. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji .....	53
Rozdział 4. Gminny program rewitalizacji .....	75
Rozdział 5. Specjalna Strefa Rewitalizacji .....	114
Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących .....	154
Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe .....	197
Wykaz źródeł prawa .....	201
Wykaz orzecznictwa .....	207
Wykaz literatury .....	209



# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459)
- Konstytucja – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.)
- Prawo budowlane – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.)
- Prawo zamówień publicznych – ustawa z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610)

u.o.z.o.z.	–	ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.)
u.p.e.a.	–	ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2016 r. poz. 599 ze zm.)
u.p.z.p.	–	ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)
u.s.g.	–	ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)
u.w.t.	–	ustawa z 26.10.1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. z 2016 r. poz. 487 ze zm.)
ZTP	–	rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283)

## Inne

LEX	–	System Informacji Prawnej LEX
NSA	–	Naczelny Sąd Administracyjny
ONSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNC	–	Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
OSNCP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Pracy
OSNP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OTK-A	–	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
OwSS	–	Orzecznictwo w Sprawach Samorządowych
SN	–	Sąd Najwyższy

ST	-	Samorząd Terytorialny
TK	-	Trybunał Konstytucyjny
WSA	-	wojewódzki sąd administracyjny





# USTAWA

z dnia 9 października 2015 r.

## **o rewitalizacji**

(tekst jednolity)



# ROZDZIAŁ 1

## Przepisy ogólne

**Art. 1.** Ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji.

1. Przepis art. 1 określa zakres przedmiotowy ustawy o rewitalizacji (powoływanej dalej również jako „komentowana ustawa”). Zgodnie z zamieszczoną w nim deklaracją, przedmiotem uregulowań ustawy są z jednej strony zasady, według których ma być przygotowywana i przeprowadzana rewitalizacja oraz zasady ewaluacji jej rezultatów, z drugiej zaś procedury realizacji wymienionych powyżej etapów rewitalizacji.
2. Komentowana ustawa jest pierwszą regulacją z założenia kompleksowo obejmującą materię rewitalizacji w krajowym porządku prawnym, przy czym potrzeby w tym zakresie były już wcześniej zgłaszane przez różne środowiska. Narastanie świadomości rangi problemu, jakim w życiu publicznym jest rewitalizacja, miało niewątpliwy związek z przemianami polityczno-gospodarczymi przełomu lat 80. i 90. ubiegłego wieku. Komunalizacja mienia Skarbu Państwa, towarzysząca reaktywacji samorządu terytorialnego na szczeblu gminnym w 1990 r., oraz prawne uregulowanie własności lokali przystające do kierunku reformy ustrojowej państwa, w tym powołanie do życia wspólnot mieszkaniowych, to czyn-

niki, które sprawiły, że rewitalizacja, pomimo braku odrębnej regulacji, zaczęła być ujmowana w kategoriach zadań publicznych o podstawowym znaczeniu.

Trzeba jednak podkreślić, że w jeszcze większym stopniu podjęcie i prowadzenie działań rewitalizacyjnych zostało wymuszone negatywnymi konsekwencjami zmian systemowych w państwie. Likwidacja znacznej części nierentownego i niewydolnego w warunkach gospodarki rynkowej tzw. sektora jednostek gospodarki uspołecznionej, będąca efektem ubocznym procesów restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, była jedną z przyczyn pojawienia się w przestrzeni publicznej zdegradowanych terenów przemysłowych w niespotykanej dotąd skali. Restrukturyzacja kluczowych do końca lat 80. XX w. branż przemysłu stała się przyczyną poważniejszej dysfunkcji na degradowanych terenach, tym razem w płaszczyźnie społecznej, w postaci obszarów strukturalnego bezrobocia, a więc bezrobocia o trwałym charakterze.

Istotnego „wkładu” w normatywne oblicze rewitalizacji należy także upatrywać w przeorientowaniu politycznego, społecznego i prawnego podejścia do zagadnień ekologii, szeroko rozumianej ochrony środowiska, zabytków oraz dóbr kultury.

3. Wskazane powyżej uwarunkowania należałoby uznać za klasyczne źródła prawa w znaczeniu materialnym, to jest czynniki społeczne, polityczne i ekonomiczne, które warunkują treść prawa przedmiotowego<sup>1</sup>. Nie oznacza to jednak, że zidentyfikowanie potrzeby prawnego uregulowania problemu doniosłego ze społecznego i gospodarczego punktu widzenia zaowocuje automatycznie ustanowieniem stosownego aktu normatywnego. Jak widać, na wejście w życie względnie kompleksowej regulacji zasad oraz trybu „przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji” trzeba było czekać ponad 25 lat.

---

<sup>1</sup> Zob. m.in. L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 1999, s. 107; P. Uziębło, K. Zeidler, *Źródła prawa* [w:] *Leksykon współczesnej teorii i filozofii prawa. 100 podstawowych pojęć*, red. J. Zajadło, Warszawa 2007, s. 363.

Z perspektywy poszukiwania koncepcji i właściwych rozwiązań legislacyjnych nie był to bynajmniej czas zupełnie jałowy. Należy bowiem w tym miejscu choćby zasygnalizować wcześniejsze inicjatywy i projekty uregulowań dotyczących zagadnień rewitalizacyjnych. Do tych zamierzeń prawodawczych trzeba zaliczyć w szczególności:

- projekt ustawy z 1993 r. o rehabilitacji istniejących zasobów mieszkaniowych w ramach Programowych Operacji Rewitalizacji Enklaw Śródmiejskich,
- założenia do ustawy o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej z 1995 r.,
- projekt ustawy z 1997 r. o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych,
- projekt ustawy z 2000 r. o rewitalizacji,
- projekt ustawy z 2002 r. o programach rewitalizacji<sup>2</sup>.

4. Odnosząc się do przedmiotu regulacji komentowanej ustawy, warto również zwrócić uwagę na pewne fragmentaryczne unormowania dotyczące szeroko rozumianej rewitalizacji zawarte w innych ustawach. I tak, architektoniczno-urbanistyczne aspekty rewitalizacji przewidują m.in. przepisy ustawy z 10.06.1994 r. o zagospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej<sup>3</sup>, czy też ustawy z 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu<sup>4</sup>. Z kolei niektóre z aspektów środowiskowych rewitalizacji zostały ujęte w ustawie z 13.04.2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie<sup>5</sup>. Regulację wykraczającą poza materię komentowanej ustawy, aczkolwiek odnoszącą się do działań

<sup>2</sup> Szerzej na ten temat zob. E. Masierek, *Nieudane próby tworzenia w Polsce podstaw prawnych dotyczących rewitalizacji*, ST 2013/1–2, s. 41–59. Tam też odesłania do poszczególnych projektów i literatura przedmiotu.

<sup>3</sup> Dz.U. poz. 363 ze zm.

<sup>4</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 1067.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2014 r. poz. 1789 ze zm. Na temat źródeł prawa rewitalizacji sprzecznej z życiem komentowanej ustawy zob. też m.in. Cz. Jasiewicz, M. Szczerbińska-Byrska, *Prawno-ekonomiczne aspekty rewitalizacji terenów zdegradowanych*, „Casus” 2008/2, s. 22–24.

**Tomasz Bąkowski** – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Gdańskiego; radca prawny; w latach 2012–2016 członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego; członek Rady Legislacyjnej przy Prezesie Rady Ministrów; autor i współautor wielu publikacji z zakresu prawa administracyjnego, w tym zwłaszcza legislacji administracyjnej, prawnych aspektów planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz innych zagadnień towarzyszących procesowi inwestycyjno-budowlanemu.

Ustawa o rewitalizacji w sposób kompleksowy normuje zasady, warunki i tryb wyrowadzania obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego. W komentarzu omówiono takie zagadnienia, jak:

- tworzenie gminnych programów rewitalizacji oraz specjalnej strefy rewitalizacji;
- mechanizmy zapewniające partycypację społeczną w procesie rewitalizacji;
- przeciwdziałanie gentryfikacji, m.in. przez zagwarantowanie mieszkańcom prawa do powrotu do zajmowanych lokali mieszkalnych.

Przedmiotem publikacji objęto też liczne i w niektórych przypadkach obszerne zmiany w ustawach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W pracy, która miejscami wykracza poza klasyczny komentarz, wykorzystano dorobek doktryny prawa oraz orzecznictwa sądowego w celu przedstawienia uregulowań zawartych w ustawie o rewitalizacji w szerszym, systemowym kontekście. Książka zawiera również wiele uwag, w tym o charakterze krytycznym, odnoszących się do sposobu regulacji materii zawartej w komentowanej ustawie.

Publikacja przeznaczona jest m.in. dla pracowników administracji samorządowej, radców prawnych, adwokatów, a także sędziów, przedsiębiorców sektora budowlanego, pracowników naukowych oraz studentów prawa i administracji.



#### ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8107-667-8



CENA 169 ZŁ (W TYM 5% VAT)