

Informacja podsumowująca przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu uchwały Rady Gminy Borki w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Borki.

Forma konsultacji (podstawa prawna art. 6 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U z 2021 . poz. 485):

Konsultacje odbyły się w terminie od dnia 6 kwietnia 2022 r. do dnia 28 kwietnia 2022 r. w formie:

pisemnej i elektronicznej poprzez zamieszczenie formularza do pobrania na stronie BIP urzędu oraz na stronie www.gminaborki.pl. Opinie za pomocą pobranego formularza w sprawie projektu uchwały należało składać na adres e-mail infrastruktury@gminaborki.pl lub formie pisemnej (osobiście, pocztą, kurierem itp.) w Urzędzie Gminy Borki adres: ul. Wojska Polskiego 41.

O powyższym terminie konsultacji interesariusze rewitalizacji zostali poinformowani poprzez stronę Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Borkach, stronę gminy Borki www.gminaborki.pl, oraz na tablicach ogłoszeń urzędu.

Przedmiotem konsultacji był projekt uchwały w sprawie: wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Borki.

Dnia 28.04.2022 r. do urzędu gminy Borki wpłynęły dwie (2) uwagi do projektu uchwały, jeden formularz uwag drogą elektroniczną na adres infrastruktury@gminaborki.pl natomiast drugi w wersji papierowej do sekretariatu urzędu.

Uwaga nr 1, treść uwagi:

„Zaniechanie wprowadzenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji”

Uzasadnienie uwagi:

Z uzasadnienia projektu uchwały nie wynika, na jakiej podstawie przyjęto, że zachodzą przesłanki wyznaczenia obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego o których mowa kolejno w art. 9 i 10 ustawy o rewitalizacji.

Przed wyznaczeniem samego obszaru rewitalizacji należy wyznaczyć obszar zdegradowany. W art. 9 ustawy została określona jego szczegółowa definicja. Przede wszystkim obszar ten powinna cechować koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, do których ustawodawca zalicza w szczególności: bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji, niski poziom kapitału społecznego, niewystarczający udział w życiu publicznym, niewystarczający udział w życiu kulturalnym.

Ustawodawca używa w analizowanym kontekście wyrażenia "koncentracja negatywnych zjawisk". Do wyznaczenia obszaru zdegradowanego nie będzie niezbędne stwierdzenie zaistnienia na nim wszystkich wyżej wymienionych, ale na pewno, w znacznych rozmiarach dużej części z nich. Powinny one być zauważalne jako element trwałego procesu, a nie forma zdarzeń o charakterze jednostkowym. Także incydentalne przypadki na danym obszarze nie mogą być traktowane jako podstawa do działań gminnych w opisanym wyżej zakresie. Jak wskazano powyżej, chodzi tutaj o koncentrację zjawisk określonego typu.

Spełnienie powyższego warunku nie upoważnia jednak do stwierdzenia, że mamy do czynienia z obszarem zdegradowanym. Ustawodawca wskazuje bowiem, że poza koncentracją negatywnych zjawisk społecznych konieczne będzie stwierdzenie istnienia na tym obszarze co najmniej jednego z negatywnych zjawisk o różnym charakterze m.in.:

1) zjawiska o charakterze gospodarczym

2) zjawiska o charakterze środowiskowym

a) przekroczenia standardów jakości środowiska, lub też

b) obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi bądź też samego stanu środowiska.

Aby niniejsze okoliczności zostały stwierdzone, niezbędna jest ich szczegółowa analiza. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy w celu opracowania diagnoz służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji organ wykonawczy gminy prowadzi analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Tak więc wnioski związane z takimi analizami mogą wynikać z:

a) działań podejmowanych przez pracowników samorządowych z danego urzędu,

b) opinii biegłych działających na zlecenie gminy

c) danych, którymi dysponują inne organy administracji publicznej (zarząd powiatu, zarząd województwa, wojewódzki inspektor ochrony środowiska czy regionalny dyrektor ochrony środowiska). Jak wskazano powyżej, tego rodzaju dane i analizy nie mogą być fragmentaryczne ani subiektywne i muszą uwzględniać wszystkie niezbędne elementy.

Zastosowana metodologia nie może budzić pod tym względem wątpliwości. W innym przypadku nie można wykluczyć prób podważania uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Pewnym problemem może być czasem dobór wszystkich danych względem konkretnej części obszaru gminy.

Podstawą wyznaczenia obszaru zdegradowanego jest kumulacja na nim problemów o charakterze społecznym. Dla spełnienia tej przesłanki konieczne jest jednak występowanie również problemów o innym charakterze. Zwrot „koncentracja negatywnych zjawisk społecznych” należy interpretować z perspektywy systemowej. I uznać należy, że nie jest to samodzielnie wystarczająca przesłanka rozpoczynania procesu rewitalizacji, tym bardziej że pojęcie to jest bardzo wieloznaczne i mogłoby być interpretowane na różne sposoby. W tym kontekście należy, jak się wydaje słusznie, zdiagnozować próbę takiej praktyki podjętą przez Państwa Gminę, która niniejszą przesłankę traktuje jedynie jako podstawę uczynieniu zadość formalnym wymogom związanym z rozpoczęciem rewitalizacji. Rewitalizacja zaś zgodnie z art. 2 ust. 1 RewitalU stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych.

Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz zrównoważenia wartości interesu publicznego (optymalne wykorzystanie przestrzeni w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju) oraz interesu jednostki (ochrona własności jako materialnego fundamentu wolności jednostki). Nieproporcjonalność władczej ingerencji wyrażająca się w braku właściwego wyważenia kolidujących wartości, które muszą być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nieracjonalności przyjętych rozwiązań, nadmiernie ingerujących w sferę praw jednostki, w braku należytego uzasadnienia dla władczej ingerencji, oznacza nadużycie przez organy gminy przysługującego im z mocy ustawy władztwa planistycznego.

Kluczowe elementy konstrukcji nadużycia władztwa planistycznego gminy można opisać następującym schematem: ponieważ realizacja kompetencji planistycznych gminy wiąże się niejednokrotnie z ingerencją w sferę chronionych praw jednostki (na czele z prawem własności) podstawowym kryterium dopuszczalności jest zachowanie wymogów płynących z konstytucyjnych zasad ochrony własności oraz nakazu proporcjonalności ingerencji. Akty planistyczne gminy mogą

niewątpliwie ingerować w sferę własności jednostek, kształtując sposób wykonywania tego prawa, muszą jednak stanowić wyraz właściwego wyważenia kolidujących dóbr i wartości, poprzez wykazanie, że przyjęte rozwiązania są optymalne – uzasadnione interesem publicznym i nieingerujące ponad niezbędną konieczność w sferę prawną jednostki. Niedopuszczalne jest również nieuzasadnione różnicowanie sytuacji adresatów rozstrzygnięć planistycznych gminy godzące w zasadę równości wobec prawa.

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „Poza regulacjami ustawodawstwa zwykłego, organy gminy przy stanowieniu treści aktu planistycznego muszą uwzględniać również normy konstytucyjne statuujące m.in. zasadę równości czy proporcjonalności. (...) Gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie”.

Odpowiedź urzędu: uwaga niezasadna.

Uzasadnienie uchwały odsyła do diagnozy stanowiącej załącznik do wniosku o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Wskazany dokument został upubliczniony na etapie konsultacji społecznych.

Wyznaczanie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, zgodnie z ustawą o rewitalizacji (art. 4., ust. 1., pkt. 1) jest w kompetencjach wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, który prowadzi analizy. Zgodnie z przytoczonym przepisem wykorzystuje On (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań.

W związku z tym w celu przygotowania diagnozy organ opracowujący dokument wystąpił do podmiotów o szereg danych niezbędnych do analizy i wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Dane, które zostały dostarczone, były na różnym poziomie agregacji tj. szczegółowości. Dlatego też w pierwszym etapie analiza została dokonana w podziale na miejscowości/sołectwa. Z uwagi na to, że wyznaczony obszar przekraczał swoją powierzchnią 20% powierzchni całej gminy oraz zamieszkiwany był przez więcej niż 30% ludności dokonano kolejnej iteracji w celu wyznaczenia obszaru rewitalizacji. Dzieląc jednostki uwzględniono ich powiązania funkcjonalno-przestrzenne, przeznaczenie oraz liczbę ludności, a także dostępność posiadanych danych do dalszych analiz. Na tej podstawie zostały wyznaczone 4 podobszary.

Nie była możliwa większa dywersyfikacja i bardziej szczegółowa analiza dla poszczególnych podobszarów rewitalizacji z uwagi na ograniczoną możliwość pozyskania danych wg punktów adresowych – ustawa RODO.

Ponadto opracowany dokument diagnozy szczegółowo traktuje każdą wyznaczoną jednostkę analityczną pokazując wewnętrzne zróżnicowanie w gminie w każdej ze sfer. Jednocześnie zgodnie z ustawą o rewitalizacji po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji zostanie przeprowadzona pogłębiona diagnoza obszaru rewitalizacji, która wskaże miejsce oraz problemy występujące na poszczególnych podobszarach oraz wskaże potencjały każdego z nich.

Należy zauważyć, że proces rewitalizacji to proces kompleksowych i skoncentrowanych terytorialnie działań ukierunkowanych przede wszystkim na sferę społeczną oraz dodatkowo na co najmniej jedną ze sfer: gospodarczą, środowiskową, techniczną i przestrzenno-funkcjonalną. Dlatego też wyznaczając obszar zdegradowany przanalizowano łącznie 11 wskaźników ze sfery społecznej, 2 wskaźniki ze sfery przestrzenno-funkcjonalnej, 2 wskaźniki ze sfery środowiskowej, 3 wskaźniki ze sfery technicznej oraz 5 wskaźników ze sfery gospodarczej. Liczba analizowanych wskaźników jest standardowa dla tego typu opracowań, a w przypadku sfery społecznej i gospodarczej jest ponadprzeciętna.

Ponadto gminny program rewitalizacji wymaga eliminacji wybiórczych inwestycji, nastawionych jedynie na szybki efekt poprawy estetyki przestrzeni, skupionych tylko na działaniach remontowych czy modernizacyjnych, które nie skutkują zmianami strukturalnymi na obszarze zdegradowanym/rewitalizacyjnym.

Konkludując obszar zdegradowany i rewitalizacji w gminie Borki został wyznaczony prawidłowo, z zachowaniem wszelkich zasad przy sporządzaniu tego typu dokumentów. Każda sfera została dogłębnie zbadana w każdej jednostce analitycznej pod kątem degradacji. Analogicznej analizy dokonano w procesie kolejnej iteracji, tj. na etapie wyznaczania obszaru rewitalizacji.

Uwaga nr 2, treść uwagi:

„Zaniechanie/odstąpienie od wprowadzenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenach położonych w miejscowości Wrzósów gm. Borki działki 1392/4, 1392/3, 624, 620/75, 620/74, 612/2, 1337/2, 620/20”.

Uzasadnienie uwagi:

Z uzasadnienia projektu uchwały nie jest możliwe precyzyjne wyinterpretowanie przesłanek wyznaczenia obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego o których mowa kolejno w art. 9 i 10 ustawy o rewitalizacji.

Przed wyznaczeniem samego obszaru rewitalizacji należy wyznaczyć obszar zdegradowany. W art. 9 ustawy została określona jego szczegółowa definicja. Przede wszystkim obszar ten powinna cechować koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, do których ustawodawca zalicza w szczególności: bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji, niski poziom kapitału społecznego, niewystarczający udział w życiu publicznym, niewystarczający udział w życiu kulturalnym.

Ustawodawca używa w analizowanym kontekście wyrażenia "koncentracja negatywnych zjawisk". Do wyznaczenia obszaru zdegradowanego nie będzie niezbędne stwierdzenie zaistnienia na nim wszystkich wyżej wymienionych, ale na pewno, w znacznych rozmiarach dużej części z nich. Powinny one być zauważalne jako element trwałego procesu, a nie forma zdarzeń o charakterze jednostkowym. Także incydentalne przypadki na danym obszarze nie mogą być traktowane jako podstawa do działań gminnych w opisanym wyżej zakresie. Jak wskazano powyżej, chodzi tutaj o koncentrację zjawisk określonego typu.

Spełnienie powyższego warunku nie upoważnia jednak do stwierdzenia, że mamy do czynienia z obszarem zdegradowanym. Ustawodawca wskazuje bowiem, że poza koncentracją negatywnych zjawisk społecznych konieczne będzie stwierdzenie istnienia na tym obszarze co najmniej jednego z negatywnych zjawisk o różnym charakterze m.in.:

- 1) zjawiska o charakterze gospodarczym*
- 2) zjawiska o charakterze środowiskowym*

a) przekroczenia standardów jakości środowiska, lub też

b) obecność odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi bądź też samego stanu środowiska.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy w celu opracowania diagnoz służących wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji organ wykonawczy gminy prowadzi analizy, w których wykorzystuje obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Tak więc wnioski związane z takimi analizami mogą wynikać z:

a) działań podejmowanych przez pracowników samorządowych z danego urzędu,

b) opinii biegłych działających na zlecenie gminy

c) danych, którymi dysponują inne organy administracji publicznej (zarząd powiatu, zarząd województwa, wojewódzki inspektor ochrony środowiska czy regionalny dyrektor ochrony środowiska). Jak wskazano powyżej, tego rodzaju dane i analizy nie mogą być fragmentaryczne ani subiektywne i muszą uwzględniać wszystkie niezbędne elementy.

Zastosowana metodologia nie może budzić pod tym względem wątpliwości. W innym przypadku nie można wykluczyć prób podważania uchwały wyznaczającej obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Pewnym problemem może być czasem dobór wszystkich danych względem konkretnej części obszaru gminy.

Podstawą wyznaczenia obszaru zdegradowanego jest kumulacja na nim problemów o charakterze społecznym. Dla spełnienia tej przesłanki konieczne jest jednak występowanie również problemów o innym charakterze. Zwrot „koncentracja negatywnych zjawisk społecznych” należy interpretować z perspektywy systemowej. I uznać należy, że nie jest to samodzielnie wystarczająca przesłanka rozpoczęcia procesu rewitalizacji, tym bardziej że pojęcie to jest bardzo wieloznaczne i mogłoby być interpretowane na różne sposoby. W tym kontekście należy, jak się wydaje słusznie, zdiagnozować próbę takiej praktyki podjętą przez Państwa Gminę, która niniejszą przesłankę traktuje jedynie jako podstawę uczynieniu zadość formalnym wymogom związanym z rozpoczęciem rewitalizacji. Rewitalizacja zaś zgodnie z art. 2 ust. 1 RewitalU stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych.

Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz zrównoważenia wartości interesu publicznego (optymalne wykorzystanie przestrzeni w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju) oraz interesu jednostki (ochrona własności jako materialnego fundamentu wolności jednostki). Nieproporcjonalność władczej ingerencji wyrażająca się w braku właściwego wyważenia kolidujących wartości, które muszą być uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nieracjonalności przyjętych rozwiązań, nadmiernie ingerujących w sferę praw jednostki, w braku należytego uzasadnienia dla władczej ingerencji, oznacza nadużycie przez organy gminy przysługującego im z mocy ustawy władztwa planistycznego.

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „Poza regulacjami ustawodawstwa zwykłego, organy gminy przy stanowieniu treści aktu planistycznego muszą uwzględniać również normy konstytucyjne statuujące m.in. zasadę równości czy proporcjonalności. (...) Gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej

a samą wspólnotą. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie”.

Aby niniejsze okoliczności zostały stwierdzone, niezbędna jest ich szczegółowa analiza. Tego rodzaju wnioski nie wynikają wprost w materiale zatytułowanego „diagnoza” zamieszczonego na stronie internetowej https://ugborki.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/Diagnoza_zalacznik_pomocniczy.pdf

Przedstawione wyżej opracowanie, w sposób dość oryginalny traktuje o wyznaczonym obszarze, który miałby podlegać rewitalizacji.

Opracowanie zawiera, nieadekwatne do sytuacji moich działek, które stanowią obszar uprawiany w wysokiej kulturze rolnej, sformułowania na temat czynników mających wpływać na wyznaczenie obszaru rewitalizacji. opracowanie odnosi się do ogólnych pojęć i wskaźników takich jak (a) problemy demograficzne, (b) bezrobocie, (c) ubóstwo, (d) bezpieczeństwo. Wskazane ogólne pojęcia, być może właściwe dla obszarów zurbanizowanych, lub terenów bardzo rozdrobnionego rolnictwa, są nieadekwatne w przypadku moich nieruchomości.

Przedstawione opracowanie traktuje o wybranych obszarach sołectw, bez dywersyfikowania ewentualnej degradacji poszczególnych obszarów na ich terenie. W zakresie miejscowości Wrzosów, ograniczono się do ogólnego sformułowania „Jednostka charakteryzuje się wysokim stopniem degradacji w sferze społecznej 2 na 5 wskaźników przyjęło wartości niekorzystne względem wartości dla obszaru zdegradowanego. Ponadto jednostka ta charakteryzuje się degradacją w sferze przestrzennofunkcjonalnej 2 na 2 wskaźniki przyjęły wartości niekorzystne względem średniej wartości dla obszaru zdegradowanego, sferze środowiskowej 2 na 2 wskaźniki przyjęły wartości niekorzystne względem średniej wartości dla obszaru zdegradowanego oraz w sferze gospodarczej 2 na 3 wskaźniki przyjęły wartości niekorzystne względem średniej wartości dla obszaru zdegradowanego.

Jak już podkreślałem, należące do mnie tereny, zdecydowanie odbiegają od ogólnego obrazu miejscowości Wrzosów. Autorzy raportu, nie dostrzegli potencjału moich nieruchomości, a także faktu, że są one uprawiane w sposób prawidłowy i żadnej mierze nie wymagają rewitalizacji zaś wskaźniki, o których piszą autorzy „diagnozy” są dla moich terenów nieadekwatne.

W związku z powyższym, należące do mnie tereny, z uwagi na brak występowania zjawiska degradacji, nie mogą być zakwalifikowane jako obszar podlegający rewitalizacji.

W zaistniałej sytuacji organ błędnie wyznacza granice rewitalizacji, pomijając całkowicie merytoryczne jej przesłanki – przynajmniej na należących do mnie terenach. Zastrzegając, projektem uchwały prawo pierwokupu, ogranicza możliwość rozwoju przedsiębiorczych rolników z tereny miejscowości Wrzosów.

Odpowiedź urzędu: uwaga niezasadna.

Uzasadnienie uchwały odsyła do diagnozy stanowiącej załącznik do wniosku o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Wskazany dokument został upubliczniony na etapie konsultacji społecznych.

Wyznaczanie obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, zgodnie z ustawą o rewitalizacji (art. 4., ust. 1., pkt. 1) jest w kompetencjach wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, który prowadzi analizy. Zgodnie z przytoczonym przepisem wykorzystuje On (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań.

W związku z tym w celu przygotowania diagnozy organ opracowujący dokument wystąpił do podmiotów o szereg danych niezbędnych do analizy i wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Dane, które zostały dostarczone, były na różnym poziomie agregacji tj. szczegółowości. Dlatego też w pierwszym etapie analiza została dokonana w podziale na miejscowości/sołectwa. Z uwagi na to, że wyznaczony obszar przekraczał swoją powierzchnią 20% powierzchni całej gminy oraz zamieszkiwany był przez więcej niż 30% ludności dokonano kolejnej iteracji w celu wyznaczenia obszaru rewitalizacji. Dzieliąc jednostki uwzględniono ich powiązania funkcjonalno-przestrzenne, przeznaczenie oraz liczbę ludności, a także dostępność posiadanych danych do dalszych analiz. Na tej podstawie zostały wyznaczone 4 podobszary.

Nie była możliwa większa dywersyfikacja i bardziej szczegółowa analiza dla poszczególnych podobszarów rewitalizacji z uwagi na ograniczoną możliwość pozyskania danych wg punktów adresowych – ustawa RODO.

Ponadto opracowany dokument diagnozy szczegółowo traktuje każdą wyznaczoną jednostkę analityczną pokazując wewnętrzne zróżnicowanie w gminie w każdej ze sfer. Jednocześnie zgodnie z ustawą o rewitalizacji po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji zostanie przeprowadzona pogłębiona diagnoza obszaru rewitalizacji, która wskaże miejsce oraz problemy występujące na poszczególnych podobszarach oraz wskaże potencjały każdego z nich.

Należy zauważyć, że proces rewitalizacji to proces kompleksowych i skoncentrowanych terytorialnie działań ukierunkowanych przede wszystkim na sferę społeczną oraz dodatkowo na co najmniej jedną ze sfer: gospodarczą, środowiskową, techniczną i przestrzenno-funkcjonalną. Dlatego też wyznaczając obszar zdegradowany przanalizowano łącznie 11 wskaźników ze sfery społecznej, 2 wskaźniki ze sfery przestrzenno-funkcjonalnej, 2 wskaźniki ze sfery środowiskowej, 3 wskaźniki ze sfery technicznej oraz 5 wskaźników ze sfery gospodarczej. Liczba analizowanych wskaźników jest standardowa dla tego typu opracowań, a w przypadku sfery społecznej i gospodarczej jest ponadprzeciętna.

Ponadto gminny program rewitalizacji wymaga eliminacji wybiórczych inwestycji, nastawionych jedynie na szybki efekt poprawy estetyki przestrzeni, skupionych tylko na działaniach remontowych czy modernizacyjnych, które nie skutkują zmianami strukturalnymi na obszarze zdegradowanym/rewitalizacyjnym.

Jednocześnie należy wskazać, że prawo pierwokupu ujęte w uchwale wyznaczającej obszar zdegradowany i rewitalizacji nie stanowi o tym, że organ prowadzący proces rewitalizacji będzie z niego korzystał obligatoryjnie, jest to prawo opcji, które wymaga podjęcia dalszych działań w postaci wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR). Reasumując:

1. Prawo pierwokupu, zgodnie z art. 11, ust. 6 ustawy o rewitalizacji, wygasa po 2 dwóch latach od wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji jeżeli na obszarze rewitalizacji nie została wyznaczona Specjalna Strefa Rewitalizacji.
2. Specjalna Strefa Rewitalizacji jest wyznaczana na wniosek wójta, burmistrza, prezydenta uchwałą rady gminy na okres maksymalnie 10 lat.
3. Specjalna Strefa Rewitalizacji jest ustanawiana po przyjęciu GPR, a więc po okresie obowiązywania naszej umowy.

Konkludując obszar zdegradowany i rewitalizacji w gminie Borki został wyznaczony prawidłowo, z zachowaniem wszelkich zasad przy sporządzaniu tego typu dokumentów. Każda sfera została

dogłębnie zbadana w każdej jednostce analitycznej pod kątem degradacji. Analogicznej analizy dokonano w procesie kolejnej iteracji, tj. na etapie wyznaczania obszaru rewitalizacji.

Biorąc powyższe pod uwagę konsultacje społeczne zostały zakończone.

Wójt Gminy Borki

ppłk rez. dr Radosław Salata