

USTAWA O REWITALIZACJI

Komentarz

Tomasz Bąkowski

KOMENTARZE PRAKTYCZNE



Wolters Kluwer

USTAWA O REWITALIZACJI

Komentarz

Tomasz Bąkowski

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Stan prawny na 31 maja 2017 r.

Recenzent

Prof. nadzw. dr hab. Zbigniew Bukowski

Wydawca

Izabella Małeczka

Redaktor prowadzący

Joanna Maż

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
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

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa 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 poprzemysłowych 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 przedmiotowego¹. 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.

¹ 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 rewitalizacji².

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 Rosyjskiej³, czy też ustawy z 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu⁴. Z kolei niektóre z aspektów środowiskowych rewitalizacji zostały ujęte w ustawie z 13.04.2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie⁵. Regulację wykraczającą poza materię komentowanej ustawy, aczkolwiek odnoszącą się do działań

² 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.

³ Dz.U. poz. 363 ze zm.

⁴ Dz.U. z 2016 r. poz. 1067.

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

w społecznym wymiarze rewitalizacji terenów charakteryzujących się trwałym bezrobociem, przewiduje ustawa z 13.06.2003 r. o zatrudnieniu socjalnym⁶.

Wypada przy tym zaznaczyć, że wymienione powyżej przepisy nie są przedmiotem derogacji czy nowelizacji komentowanej ustawy (zob. przepisy rozdziału 6 i 7). Można zatem uznać je za uregulowania akcesoryjne wobec regulacji podstawowej ujętej w ustawie o rewitalizacji.

Art. 2. 1. Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

2. Interesariuszami rewitalizacji, zwanymi dalej „interesariuszami”, są w szczególności:

- 1) mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściele, użytkownicy wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego;**
- 2) mieszkańcy gminy inni niż wymienieni w pkt 1;**
- 3) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą;**
- 4) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne;**
- 5) jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;**
- 6) organy władzy publicznej;**

⁶ Dz.U. z 2016 r. poz. 1828.

7) podmioty, inne niż wymienione w pkt 6, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

1. Oba ustępy art. 2 zostały poświęcone wyjaśnieniu kluczowych dla komentowanej ustawy pojęć – ustawowego pojęcia rewitalizacji oraz pojęcia interesariusza, które jest wykorzystane również w ustawowej definicji rewitalizacji.

Najistotniejsza dla całego aktu legalna definicja rewitalizacji nie będzie oceniana z punktu widzenia zakresu przedmiotowego tego terminu. Władztwo ustawodawcy dozwala bowiem, a nawet uzasadnia, tworzenie ustawowych definicji, gdy zachodzi uzasadniona potrzeba ustalenia odmiennego znaczenia danego pojęcia od tego, które jest powszechnie przyjęte, bądź gdy znaczenie tych pojęć różni się od przyjętego w innych dziedzinach. Zgodnie bowiem z przepisem § 146 ust. 1 ZTP w ustawie lub innym akcie normatywnym formułuje się definicję danego określenia, jeżeli: 1) dane określenie jest wieloznaczne; 2) dane określenie jest nieostre, a jest pożądane ograniczenie jego nieostrości; 3) znaczenie danego określenia nie jest powszechnie zrozumiałe; 4) ze względu na dziedzinę regulowanych spraw istnieje potrzeba ustalenia nowego znaczenia danego określenia. Kierując się zatem przywołanymi dyrektywami, należałoby uznać, że z uwagi na stosunkowo niedawne wprowadzenie terminu „rewitalizacja”⁷ do języka powszechnego oraz jego obce pochodzenie⁸, określenie to nie jest powszechnie zrozumiałe. Również odbiegające od siebie zakresowo ujęcia tego terminu, występujące w literaturze

⁷ Do końca lat 80. pojęcie rewitalizacji stosunkowo rzadko pojawiało się w słownikach i encyklopediach. Znaczenia słowa „rewitalizacja” próżno szukać w tak popularnych wówczas publikacjach jak: *Słownik języka polskiego*, red. M. Szymczak, t. 3, Warszawa 1989, czy też [w:] W. Kopaliński, *Słownik wyrazów obcych i zwrotów obcojęzycznych*, Warszawa 1988.

⁸ Słowo rewitalizacja ma swoje źródło w terminologii łacińskiej: „re-” – z powrotem, znowu; „vitalis” – należący do życia, zdolny do życia, „re-vivisco” – odżyć, *Słownik łacińsko-polski według słownika Hermana Mengego i Henryka Kopii*, oprac. K. Kumaniecki, Warszawa 1984, s. 420, 540 i 437.

różnych dyscyplin⁹, stanowią wystarczające uzasadnienie dla jego ustawowego wyjaśnienia.

Natomiast w odniesieniu do redakcji definicji rewitalizacji zasadne wydaje się zgłoszenie pewnych wątpliwości z perspektywy techniki prawodawczej i logiki formalnej. Trzonem omawianej definicji jest określenie rewitalizacji jako procesu „wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych”. Posłużenie się przy definiowaniu rewitalizacji zwrotami: „stan kryzysowy” i „obszar zdegradowany”, charakteryzującymi się wysokim stopniem niedookreśloności, oddala od celu, jakiemu służy konstrukcja definicji legalnej. Celem tym jest wyznaczenie określonego sposobu rozumienia pewnych zwrotów użytych w tekście prawnym¹⁰. W literaturze zwraca się uwagę na konieczność dostatecznej jednoznaczności językowej definicji legalnej. Niewypełnienie tego warunku przez definicję staje się przyczyną chaosu interpretacyjnego¹¹. Jeśli jeszcze można by bronić użycia w definicji rewitalizacji zwrotu „obszar zdegradowany”, odwołując się do przepisów rozdziału 3 komentowanej ustawy („Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji”), określających zasady wyznaczania takiego obszaru, to użycie w definiensie zwrotu niedookreślonego „stan kryzysowy”, którego znaczenie nie zostało wyjaśnione, obarcza definicję błędem zwanym w logice formalnej *ignotum per ignotum* („nieznane przez nieznane”)¹².

Powyższe uwagi nie odnoszą się do wszystkich wątpliwości dotyczących przedstawionego w art. 1 ust. 1 pojęcia rewitalizacji. Treść tej definicji może bowiem budzić również pewne zastrzeżenia z perspektywy jej

⁹ Doktrynalne definicje rewitalizacji oraz pochodzące z urzędowych dokumentów przedstawia i charakteryzuje M. Kopeć; zob. M. Kopeć, *Rewitalizacja miejskich obszarów zdegradowanych*, Warszawa 2010, s. 94–112.

¹⁰ Z. Ziemiński [w:] S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997, s. 148.

¹¹ Por. A. Choduń, *Założenia dotyczące zasad techniki prawodawczej i wprowadzania ich zmian (język, teksty i konteksty)* [w:] Rządowe Centrum Legislacji, *Konferencja z dnia 4 września 2014 r. Zasady techniki prawodawczej – perspektywa zmian. Materiały pokonferencyjne*, Warszawa 2015, s. 101.

¹² Z. Ziemiński, *Logika praktyczna*, Warszawa 1990, s. 48.

spójności z treścią dalszych przepisów komentowanej ustawy. Zastrzeżenia te zostały zamieszczone w komentarzach do jednostek redakcyjnych, których treść wraz z powyższą definicją doprowadza do takiej nieśpójności.

2. Przepis art. 2 ust. 2 wyjaśnia z kolei, kto i co kryje się pod pojęciem interesariuszy rewitalizacji. Interesariusze rewitalizacji pojawiają się już w ust. 1, jako podmioty prowadzące „zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie”. Działania te stanowią zaś – w myśl art. 1 ust. 1 – sedno samej rewitalizacji, będącej procesem „wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych”, prowadzonym „w sposób kompleksowy”. Z tego też względu przy określeniu prawnego pojęcia interesariuszy rewitalizacji należy w równym stopniu uwzględniać treść ust. 2, zawierającą listę podmiotów, którym ustawodawca nadaje takie miano, jak również treść ust. 1, określającą rolę, a co za tym idzie ich prawny status w kontekście rewitalizacji.
3. Termin „interesariusze” stanowi swoiste *novum* w języku prawnym aktów prawa krajowego. Po raz pierwszy pojawił się w obwieszczeniu Ministra Rozwoju Regionalnego z 31.07.2008 r. w sprawie listy projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007–2013¹³. Obecnie, oprócz komentowanej ustawy, występuje w kilku rozporządzeniach¹⁴, uchwałach¹⁵ i obwieszczeniach¹⁶. „Interesariusze”, tak jak wiele pojęć wprowadzanych w ostatnich dwóch dekadach do języka prawnego polskich aktów prawnych, ma pochodze-

¹³ M.P. poz. 521.

¹⁴ Zob. m.in. rozporządzenie Rady Ministrów z 12.04.2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 113 ze zm.).

¹⁵ Zob. m.in. uchwała Nr 164 Rady Ministrów z 12.08.2014 r. w sprawie przyjęcia programu pod nazwą „Krajowy Program Rozwoju Ekonomii Społecznej” (M.P. poz. 811).

¹⁶ Zob. m.in. obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 7.07.2009 r. w sprawie Programu Operacyjnego „Zrównoważony rozwój sektora rybołówstwa i nadbrzeżnych obszarów rybackich 2007–2013” (M.P. poz. 739 ze zm.).

nie zewnętrzne. Pojęcie to było już wcześniej używane w prawie wspólnotowym (obecnie w prawie Unii Europejskiej)¹⁷ oraz w umowach międzynarodowych¹⁸.

Pierwotnym zaś źródłem pojęcia „interesariusze” jest nauka o zarządzaniu. Przyjmuje się, że po raz pierwszy termin „interesariusze” (ang. *stakeholders*) pojawił się w literaturze w 1963 r. w pracach członków The Stanford Research Institute i oznaczał podmioty, bez których organizacja (w znaczeniu przedsiębiorstwo) przestałaby istnieć¹⁹. W szerszym znaczeniu interesariusze „to wszyscy, którzy bezpośrednio lub pośrednio uzyskują korzyści lub ponoszą koszty związane z funkcjonowaniem organizacji (osoby i grupy żywotnie zainteresowane nią)”²⁰.

4. Ujęta w przepisie art. 2 ust. 2 definicja „interesariuszy rewitalizacji” należy do kategorii definicji zakresowych niepełnych²¹, zwanych też częściowymi, w których znaczenie definiowanego wyrazu lub wyrażenia jest określane częściowo. Stąd też tylko w ograniczonym zakresie można mieć pewność co do desygnatów definiowanej nazwy²². Przy czym te z desygnatów, które zostały wymienione wprost mogą i powinny stanowić merytoryczną wskazówkę przy uzupełnianiu zbioru definiowanej nazwy o kolejne desygnaty. Z perspektywy niezwykle bogatego katalogu zamieszczonego w art. 2 ust. 2, trudno będzie jednak w praktyce wskazać kolejne niewymienione przez ustawodawcę grupy interesariuszy rewitalizacji.

¹⁷ Zob. m.in.: rozporządzenie (WE) Nr 549/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z 10.03.2004 r. ustanawiające ramy tworzenia Jednolitej Europejskiej Przestrzeni Powietrznej (Dz.Urz. UE L 96, s. 1); decyzja nr 854/2005/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 11.05.2005 r. w sprawie ustanowienia wieloletniego programu wspólnotowego na rzecz promowania bezpieczniejszego korzystania z Internetu i nowych technologii sieciowych (Dz.Urz. UE L 149, s. 1).

¹⁸ Przykładowo Międzynarodowa konwencja o zwalczaniu dopingu w sporcie, sporządzona w Paryżu 19.10.2005 r. (Dz.U. z 2007 r. poz. 999 ze zm.).

¹⁹ J. Supernat, *Zarządzanie*, Wrocław 2005, s. 515–516.

²⁰ J. Supernat, *Zarządzanie*, s. 515.

²¹ Por. M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2002, s. 199.

²² Zob. O. Nawrot, *Wprowadzenie do logiki dla prawników*, Warszawa 2014, s. 88–89.

5. Pod zbiorczą nazwą interesariuszy rewitalizacji zostało wymienionych kilka kategorii podmiotów, istotnie różniących się od siebie prawnym statusem, zwłaszcza z perspektywy regulacji administracyjnoprawnej, a taką właśnie jest regulacja komentowanej ustawy. Patrząc bowiem przez pryzmat kolejnych przepisów ustawy, można by wskazać na podmioty, których interesu prawnego mogą dotyczyć czynności podejmowane w ramach prowadzonej rewitalizacji. Podmioty takie zostały wymienione w art. 2 ust. 2 pkt 1. Interesariuszami rewitalizacji są również podmioty, których interesy nie są objęte szczególną ochroną prawną na okoliczność zdarzeń mających związek z prowadzoną rewitalizacją, a więc podmioty legitymujące się jedynie interesem faktycznym, chociaż jak należałoby wywodzić z następnych przepisów komentowanej ustawy, interes faktyczny tych interesariuszy jest interesem o charakterze obiektywnym²³. Do nich należałoby zaliczyć tych interesariuszy wymienionych w art. 2 ust. 2 pkt 1, których w danym przypadku działania związane z prowadzoną rewitalizacją nie będą odnosić się do ich sfery uprawnień prawnie chronionych, oraz podmioty z art. 2 ust. 2 pkt 2–4. Kolejna grupa interesariuszy to podmioty powołane do wykonywania zadań publicznych ujęte w art. 2 ust. 2 pkt 5–7. Wśród nich można jeszcze wyróżnić szczególną kategorię, a mianowicie „organy władzy publicznej” (art. 2 ust. 2 pkt 6), w tym zwłaszcza te, które na mocy przepisów niniejszej ustawy zostały wyposażone w kompetencje do podejmowania prawnie doniosłych działań, np. podejmowania uchwał w sprawie wyznaczania obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji (art. 8) lub ustanawiania Specjalnej Strefy Rewitalizacji (art. 25).
6. Na tle omawianego katalogu, zawartego w art. 2 ust. 2, powstaje pytanie o sens i ewentualne korzyści wynikające z wprowadzenia do ustawy konstrukcji interesariuszy rewitalizacji, obejmującej swoim zasięgiem tak szeroki i różnorodny, z punktu widzenia prawnego statusu, krąg podmiotów. Jeśli bowiem interesariuszem staje się każdy mieszkaniec gminy, mogą nim być nie tylko podmioty prowadzące na obszarze gminy

²³ Szerzej na ten temat zob. A.S. Duda, *Interes prawny w polskim prawie administracyjnym*, Warszawa 2008, s. 62–65.

działalność gospodarczą lub społeczną, ale również podmioty zamierzające jedną lub drugą działalność prowadzić (w tym gdy chodzi o działalność społeczną – także grupy nieformalne), to grono interesariuszy rewitalizacji zbliża się w zakresie swojej pojemności do określenia „każdy”.

Biorąc pod uwagę grupę przedsiębiorców i organizacji społecznych oraz grupy nieformalne, które stają się interesariuszami rewitalizacji ze względu na zamiar prowadzenia danej działalności na obszarze gminy, rodzi się dodatkowe pytanie, tym razem o to, według jakich przesłanek dokonywać oceny istnienia lub nieistnienia wspomnianego zamiaru.

Tę liczną grupę interesariuszy pochodzących spoza struktury administracji publicznej dopełniają jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne, organy władzy publicznej oraz podmioty, inne niż już wymienione, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

Tak określony skład interesariuszy wywołuje realne trudności z jego pełną identyfikacją. Z perspektywy przeprowadzania na obszarze danej gminy konkretnych działań rewitalizacyjnych problem z identyfikacją interesariuszy przestaje być problemem wyłącznie teoretycznym. Szereg uprawnień (które zostaną omówione poniżej) przysługujących interesariuszom i odpowiadających tym uprawnieniom obowiązków, nakładanych na podmioty administracji publicznej (które również są zaliczane do interesariuszy rewitalizacji), tworzy niecodzienny splot sytuacji, które mogą stać się powodem licznych nieporozumień i trudności w praktyce stosowania przepisów komentowanej ustawy. Można sądzić, że będą one dotyczyć m.in. zapewnienia interesariuszom aktywnego udziału w poszczególnych etapach rewitalizacji (art. 5 ust. 1) oraz zagwarantowania innych wymienionych w rozdziale 2 form partycypacji.

Art. 3. 1. Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne.