

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ KOŚCIANA**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji**

Na podstawie art. 9, 10 i 11 oraz art. 52 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 r., poz. 1777) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Wyznacza się obszar zdegradowany, na obszarze gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, funkcjonalno - przestrzennych i technicznych.

2. Granice obszaru zdegradowanego wyznaczono na mapie w skali 1:5000 sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Obszar zdegradowany został wyznaczony w oparciu o diagnozę stanowiącą część Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Kościana na lata 2010 - 2015.

**§ 2. 1.** Wyznacza się obszar rewitalizacji obejmujący część obszaru zdegradowanego, o którym mowa w § 1, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, gdzie ze względu na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację.

2. Granice obszaru rewitalizacji wyznaczono na mapie w skali 1:5000 sporządzonej z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Obszar rewitalizacji został wyznaczony w oparciu o diagnozę stanowiącą część Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Kościana na lata 2010 - 2015.

**§ 3.** Wyciąg z Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Kościana na lata 2010 - 2015, zawierający opis procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów gminy oraz diagnozę pozwalającą na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 4.** Ustanawia się, na rzecz Gminy Miejskiej Kościan prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w §2.

**§ 5. 1.** W celu przeciwdziałania niekorzystnym zmianom w zagospodarowaniu ustanawia się zakaz wydawania na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w § 2 decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 ustala się dla następujących zmian sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności hazardowej;
- 2) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych, mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 3) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych o przeznaczeniu handlowym o powierzchni zabudowy powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) budowy obiektów budowlanych, z systemem grzewczym na paliwo stałe;
- 5) przebudowy obiektów budowlanych, z systemem grzewczym na paliwo stałe, nie obejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 ustala się dla następujących zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) na obiekt budowlany lub jego część związaną z działalnością hazardową;
- 2) mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 3) na obiekt budowlany lub jego część o przeznaczeniu handlowym o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) na obiekt budowlany lub jego część z systemem grzewczym na paliwo stałe, nie obejmujących zmiany systemu grzewczego na system zasilany paliwem gazowym, energią elektryczną lub alternatywnym źródłem energii.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## UZASADNIENIE

### **Potrzeba podjęcia uchwały**

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki. Równocześnie są to działania skoncentrowane terytorialnie, prowadzone na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Przed sporządzeniem gminnego programu rewitalizacji, którego ustalenia będą zgodne z przepisami ustawy z dnia 09 października 2015r. o rewitalizacji, rada gminy winna wyznaczyć obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w formie odrębnej uchwały.

### **Stan faktyczny**

Rada Miejska Kościana uchwałą nr XXXVIII/398/10 z dnia 25 marca 2010r. przyjęła Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich i Poprzemysłowych Miasta Kościana na lata 2010 – 2015. Program ten zawierał m. in. opis procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów gminy oraz diagnozę pozwalającą na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Są to niezbędne elementy do wyznaczenia obszarów zdegradowanych na terenie miasta oraz obszaru rewitalizacji. Aby w pełni umożliwić wykorzystanie możliwości, jakie niesie ze sobą rewitalizacja oraz w celu zachowania ładu przestrzennego miasta konieczne jest kontynuowanie założeń dotychczas obowiązującego programu i podjęcie niniejszej uchwały.

Obszar rewitalizacji obejmuje powierzchnię 163,9420 ha, co stanowi 18,66 % powierzchni miasta i jest zamieszkiwany przez 29,72 % ogólnej liczby mieszkańców, więc ustawowe kryteria dla obszaru zostały zachowane. Pokrycie planami miejscowymi obszaru rewitalizacji wynosi około 28,25 %, co stanowi przesłankę do wprowadzeniu zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Ustanowienie prawa pierwokupu pozwoli na uczestnictwo organów gminy w obrocie nieruchomościami w centrum miasta i ewentualnie reagowanie w przypadkach niekorzystnych dla gminy zmian własnościowych terenów, które powinny pozostać ogólnodostępne dla mieszkańców.

### **Stan prawny**

Zgodnie z art. 52 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (zwanej dalej ustawą), Rada Gminy na wniosek Burmistrza podejmuje uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, na podstawie diagnozy pozwalającej na wyznaczenie tych obszarów zawartej w programie rewitalizacji.

Następnie art. 9 ustawy określa przesłanki wyznaczenia obszaru zdegradowanego. Przepis stanowi, że obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

1) gospodarczych - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub

2) środowiskowych - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub

3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub

4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Następnie art. 10 ustawy wskazuje, że obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

Z kolei zapisy art. 11 ust. 5 ustawy umożliwiają gminie ustanowienie w uchwale prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska na danym terenie. Wymienione prawa i zakazy obowiązują nie dłużej niż 2 lata.

## **Skutki finansowe**

Gmina Miejska Kościan poniesie koszty związane z przygotowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji. Rozpoczęcie obowiązywania niniejszej uchwały pozwala na skorzystanie z prawa pierwokupu nieruchomości na obszarze rewitalizacji, co może wiązać się z wydatkami z Budżetu Gminy Miejskiej Kościan.

Proszę o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

Burmistrz Miasta  
Kościana

**Michał Jurga**