Projekt

UCHWAŁY Nr .....

Rady Miasta Luboń

z dnia ..... 2027 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Luboń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912, 1273) oraz art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278, z 2026 r. poz. 912) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Na terenie Miasta Luboń wyznacza się obszar zdegradowany w granicach wskazanych na mapach „Obszar zdegradowany w mieście Luboń" stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6 do uchwały.

2. Na terenie Miasta Luboń wyznacza się obszar rewitalizacji w granicach wskazanych na mapach „Obszar rewitalizacji w mieście Luboń" stanowiących załączniki nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11 do uchwały.

§ 2. Ustanawia się prawo pierwokupu na rzecz Miasta Luboń określonych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji – nr dz. ewid. 3448, obręb Lasek; nr dz. ewid. 5/35 ark. 13, obręb Luboń; nr dz. ewid. 771 i 1532, obręb Żabikowo.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Luboń.

§ 4.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

Uzasadnienie do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Luboń

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest pierwszym etapem w procesie planowania rewitalizacji gminy na podstawie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278, z 2026 r. poz. 912). Miasto Luboń zamierza przystąpić do opracowania gminnego programu rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, zgodnie z którą wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowi osobny proces, który powinien być zakończony przyjęciem uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy. Przygotowanie projektu uchwały poprzedziło opracowanie dokumentu „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Luboń". Diagnoza oraz projekt niniejszej uchwały zostały wyłożone do publicznego wglądu podczas konsultacji społecznych. Projekt uchwały poddano również konsultacjom społecznym, które odbyły się w okresie od dnia 1 grudnia 2026 r. do dnia 8 stycznia 2027 r.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz koncentracji co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar zdegradowany w mieście Luboń obejmuje tereny zamieszkane jednostek analitycznych o numerach: nr 2, nr 4, nr 6, nr 15, nr 16.

Natomiast zgodnie z ustawą o rewitalizacji obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (społecznych oraz zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Nadto w ustawie o rewitalizacji określono limity ludności i powierzchni dla obszaru rewitalizacji, zgodnie z którymi obszar taki nie powinien być większy niż 20% powierzchni gminy i być zamieszkały przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. Miasto Luboń planuje przeprowadzić działania rewitalizacyjne na kluczowych dla rozwoju lokalnego obszarach, do których w mieście Luboń należą jednostki: nr 2, nr 6, nr 15. Łącznie obszar rewitalizacji zajmuje 225,56 ha, tj. 16,69% powierzchni gminy i zamieszkuje go 6 412 mieszkańców, tj. 22,16% ludności gminy.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, Rada Miasta Luboń może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu określonych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji oraz zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. W projekcie niniejszej uchwały proponuje się ustanowienie na rzecz Miasta Luboń prawa pierwokupu określonych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji – nr dz. ewid. 3448, obręb Lasek; nr dz. ewid. 5/35, ark. 13, obręb Luboń; nr dz. ewid. 771 i 1532, obręb Żabikowo. W projekcie uchwały nie proponuje się ustanowienia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, z uwagi na objęcie obszarów rewitalizacji miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których obowiązywanie wyklucza wydawanie ww. decyzji.