

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Legnicy

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest pierwszym etapem w procesie planowania rewitalizacji miasta. Miasto Legnica 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 nie odbywa się w ramach prac nad samym programem rewitalizacji, jak było to w przypadku „Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Legnicy na lata 2015 – 2020”, ale stanowi osobny proces, który powinien być zakończony przyjęciem uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta. W maju 2024 r. rozpoczęto prace nad opracowaniem Diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Legnicy. Diagnoza oraz projekt niniejszej uchwały został wyłożony do publicznego wglądu. Projekt uchwały poddano również konsultacjom społecznym.

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.

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy stwierdzono, że obszar zdegradowany powinien objąć rejony jednostek analitycznych: Obszar V - Zakaczawie, Obszar VII - Stare Miasto i Obszar IX - Fabryczna.

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.

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy stwierdzono, że do obszaru rewitalizacji powinny zostać zaliczone jednostki analityczne: Zakaczawie i Fabryczna. Obie jednostki cechuje koncentracja negatywnych zjawisk w sferze społecznej i najwyższa koncentracja negatywnych zjawisk w pozostałych sferach, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 1)-4) ww. ustawy.

W tym kształcie obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 2,62 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 4,65% powierzchni miasta i zamieszkiwany jest przez 16 639 mieszkańców, tj. ok. 18,71% mieszkańców Legnicy.

Obszar rewitalizacji został podzielony na podobszary: Zakaczawie i Fabryczna. Podział wynika z odmiennej specyfiki jednostek oraz faktu, że nie posiadają wspólnych granic.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla miasta, Rada Miejska Legnicy może ustanowić na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich 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 nieustanawianie prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ze względu na brak konkretnych zamiarów inwestycyjnych związanych z potencjalnie zakupionymi nieruchomościami w ciągu 2 lat od podjęcia uchwały. Ustanowienie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie znajduje również uzasadnienia ze względu na pokrycie obszaru rewitalizacji obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.