



## WOJEWODA OPOLSKI

Opole, 29 marca 2024 r.

IN.VII.740.3.15.2024.OJ

### **Przewodniczący Rady Miejskiej w Ujeździe**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.),

#### **stwierdzam nieważność**

**uchwały nr LXIX.459.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z 26 lutego 2024 r.  
w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji  
Gminy Ujazd.**

#### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 lutego 2024 r. Rada Miejska w Ujeździe podjęła uchwałę nr LXIX.459.2024 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Ujazd.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, Burmistrz Ujazdu przekazał Wojewodzie Opolskiemu w dniu 1 marca 2024 r. przedmiotową uchwałę. Dodatkowo, po wezwaniu przez tutejszy organ nadzoru, Burmistrz Ujazdu przy piśmie z dnia 25 marca 2024 r. przedłożył raport z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 6 ust. 7 ustawy z 9 października 2023 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278 ze zm.) oraz „Diagnozę służącą wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Ujazd” (art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o rewitalizacji). Następnie przy piśmie z dnia 27 marca 2024 r., po kolejnym wezwaniu przez organ nadzoru, Burmistrz Ujazdu przekazał dokumenty potwierdzające wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 6 ust. 2 pkt 1, pkt 2, pkt 4 ustawy o rewitalizacji.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających organ nadzoru na podstawie art. 61 § 1 i 4 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej w Ujeździe o wszczęciu postępowania nadzorczego. Gmina Ujazd w piśmie z dnia 28 marca 2024 r. odniosła się do zarzutów naruszenia prawa, wskazując, że włączenie do obszarów zdegradowanych również obszarów niezamieszkałych wynikało m.in. z charakteru części wskaźników, przede wszystkim środowiskowych, których negatywna koncentracja miała miejsce poza obszarem zamieszkałym. Poinformowano, że cyt.: „kolejnym powodem było wykorzystanie podziału na jednostki analityczne przy użyciu jednostek pomocniczych – sołectw. [...] Podział gminy na takie jednostki analityczne opierał się również na założeniu zachowania ciągłości procesów rewitalizacyjnych realizowanych w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Ujazd do roku 2023”. Ponadto zdecydowana większość danych, które można było pozyskać na potrzeby realizacji niniejszego dokumentu agregowana była właśnie dla obszaru sołectwa bez możliwości wskazania konkretnych punktów adresowych”. Reasumując stwierdzono, że z uwagi na fakt, iż podstawą wyznaczenia obszarów zdegradowanych są zjawiska m.in. środowiskowe i techniczne, ograniczenie obszarów do terenów zamieszkałych jest zbyt daleko idącym ograniczeniem.

Analiza uchwały i przedłożonej dokumentacji wykazała naruszenie art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 3 oraz 11 ust. 2 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.) - z powodu włączenia do obszarów zdegradowanego i rewitalizacji terenów niezamieszkałych.

Art. 9. ust. 1 ustawy o rewitalizacji stanowi, że obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), 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, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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, ochrony środowiska i zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Obszar rewitalizacji to obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (wyżej wymienionych), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację (art. 10 ust. 1 ustawy).

Z przywołanych przepisów jednoznacznie wynika, że procesem rewitalizacji mogą zostać objęte wyłącznie obszary zamieszkałe (z wyjątkami określonymi w ustawie), gdyż stan kryzysowy, o którym mowa w przywołanym powyżej art. 9 ust. 1 ww. ustawy o rewitalizacji, powoduje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych charakterystycznych wyłącznie dla takich obszarów.

Tymczasem kontrolowana uchwała włączyła do obszarów zdegradowanych wielohektarowe grunty rolne i leśne, niewątpliwie zaliczane do niezamieszkałych, wielokrotnie przekraczające swą powierzchnią tereny zabudowy miejskiej i wiejskiej w gminie. Ten stan rzeczy rzutuje na poprawność przeprowadzonej diagnozy i wpływające z niej wnioski w postaci wskazanych w uchwale obszarów rewitalizacji. Jak wynika w treści dokumentu p.n. „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Ujazd” na potrzeby diagnozy stanu wyróżnionych w gminie obszarów posłużono się szeregiem wskaźników (strona 17, 18 i 19). Obok przeważającej liczby danych przeliczanych na 100 mieszkańców gminy (np. liczba przestępstw na 100 mieszkańców), kilka

odnosi się do jednostki powierzchni – km<sup>2</sup> (np. liczba pożarów na km<sup>2</sup>, liczba fałszywych alarmów na km<sup>2</sup>). Wskaźniki odnoszące się do jednostki powierzchni, w sytuacji gdy w granicach danego obszaru przeważają tereny niezamieszkałe, nie dają żadnych wiarygodnych informacji o danym zjawisku i nie pozwalają na obiektywizowane porównywanie poszczególnych obszarów. Przyjęcie takich wskaźników narusza art. 4 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, który nakazuje wykorzystać na potrzeby diagnozy obiektywne i weryfikowalne mierniki i metody badawcze dostosowane do lokalnych uwarunkowań. Z dokumentu p.n. „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Ujazd”, o którym mowa powyżej wynika ponadto, że cyt.: „do podziału na podobszary wykorzystano jednostki pomocnicze – sołectwa. Miasto Ujazd z uwagi na największą liczbę mieszkańców oraz pełnione funkcje podzielono dodatkowo na 3 podobszary, miasto nie posiada podziału na dzielnice, który można by wykorzystać”. W tym miejscu zauważyć należy, że podstawową wadą opisanego podziału na podobszary z wykorzystaniem sołectw - jako jednostek pomocniczych, jest brak oddzielenia terenów zamieszkałych od niezamieszkałych, co w przypadku Gminy Ujazd i jej charakteru morfologicznego oraz funkcjonalno – przestrzennego, ma ogromne znaczenie. Jeżeli gmina zdecydowała się na przeprowadzenie delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z wykorzystaniem takich jednostek pomocniczych, to powinna na potrzeby rewitalizacji wyznaczyć ich granice na nowo, poprzez pozbawienie ich terenów niezamieszkałych. Co istotne, zgodnie z ustawą z 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w pierwszej kolejności przeprowadza się identyfikację terenów cechujących się występowaniem negatywnych zjawisk społecznych. Wynika to z faktu, że są one podstawą i warunkiem do wyznaczenia obszaru gminy znajdującego się w stanie kryzysowym. Kolejnym krokiem jest badanie natężenia na terenach „kryzysu społecznego” negatywnych zjawisk w sferze: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno – funkcjonalnej lub technicznej. Dopiero współwystępowanie kryzysu w sferze społecznej oraz zjawiska negatywnego z co najmniej jednym z innej sfery umożliwia wyznaczenie obszaru zdegradowanego. Tereny o dobrej sytuacji społecznej, nawet w przypadku silnych problemów w innych sferach, nie staną się częścią obszaru zdegradowanego. Analiza terenów niezamieszkałych, nawet w przypadku występowania w ich obrębie negatywnych zjawisk przykładowo ze sfery środowiskowej, nie jest możliwa z uwagi na brak spełnienia przez te tereny podstawowej przesłanki pozwalającej na rozważanie wyznaczenia tego obszaru jako zdegradowanego.

Organ nadzoru nie znajduje także uzasadnienia dla objęcia procesem rewitalizacji następujących obszarów:

- w Ujeździe: Kanału Gliwickiego, Zalewu Ujazdowskiego.
- w Olszowej: terenu produkcyjnego Agrocentrum Sp. z o.o.,

z uwagi na fakt, że nie stanowią one terenów zamieszkałych, ani terenów pełniących funkcję bezpośrednio powiązaną z funkcją mieszkaniową, a ich skala nie jest na tyle ograniczona, że można je uznać za element zamieszkałej struktury osadniczej.

W ocenie organu nadzoru są to obszary o znaczeniu ponadlokalnym. Granice jednostek, co do których prowadzi się analizy należałoby dopasować m.in. do naturalnych barier przestrzennych, np. cieków wodnych.

Ponadto, żaden z tych obszarów nie spełnia wymogu określonego w art. 10 ust. 3 ustawy o rewitalizacji, zgodnie z którym niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 1-4, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

Reasumując wskazać należy, że sformułowanie diagnozy stanu gminy Ujazd na podstawie niezgodnych z prawem przesłanek prowadzi do objęcia procesem rewitalizacji obszarów, wobec których ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji nie przewiduje prowadzenia żadnych działań rewitalizacyjnych, t.j. obszarów na których nie występują negatywne zjawiska społeczne. Stwierdzone naruszenie w tym przypadku należy uznać za istotne.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak na wstępie.

## Pouczenie

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

**Z up. Wojewody Opolskiego**

**Magdalena Turek**

**Zastępca Dyrektora**

**Wydział Infrastruktury i Nieruchomości**

Pismo otrzymują:

1. Adresat (ePUAP);
2. Burmistrz Ujazdu (ePUAP);
3. A.a (EZD).