



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 21 marca 2024 r.

Poz. 811

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IN.VII.743.2.83.2023.AB WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 28 grudnia 2023 r.

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 LXI/369/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.**

#### UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 27 listopada 2023 r. Rada Gminy Olszanka podjęła uchwałę nr LXI/369/2023 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym Wójt Gminy Olszanka przekazał Wojewodzie Opolskiemu w dniu 29 listopada 2023 r. przedmiotową uchwałę. Dodatkowo, po wezwaniu przez tutejszy organ nadzoru, Wójt Gminy przedłożył raport z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 6 ust. 7 ustawy z 9 października 2023 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.) oraz opracowanie p.t. „Diagnoza i delimitacja obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Olszanka”.

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 Gminy Olszanka o wszczęciu postępowania nadzorczego. W dniu 19 listopada 2023 r. Gmina Olszanka uzupełniła dokumentację w zakresie wskazanym we wszczęciu postępowania nadzorczego, oraz odniosła się do zarzutów naruszenia prawa.

Po analizie uchwały i przedłożonej dokumentacji organ nadzoru stwierdził następujące naruszenia prawa:

1. **Art. 11 ust. 4 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.)** – poprzez wyznaczenie obszarów zdegradowanego i rewitalizacji na mapie w skali mniejszej niż 1:5000.

Zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy o rewitalizacji załącznikiem do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest mapa w skali co najmniej 1:5000, sporządzona z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej, a w przypadku jej braku – z wykorzystaniem treści mapy ewidencyjnej, na której wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Uchwała Rady Gminy Olszanka przekazana tutejszemu organowi nadzoru 29 listopada 2023 r. zawierała jeden załącznik graficzny – mapę określającą granice obszaru zdegradowanego i obszarów rewitalizacji. Zgodnie z § 1 ust. 2 tej uchwały załącznik graficzny został sporządzony w skali 1:5000. Tymczasem – jak wykazała analiza załącznika – jego faktyczna skala wynosi około 1:90 000 czyli jest wielokrotnie mniejsza od skali dopuszczalnej ustawą. W konsekwencji załącznik graficzny do kontrolowanej uchwały nie spełnia swojego ustawowego zadania, jakim jest określenie granic obszarów zdegradowanych i rewitalizacji. Przy tak znacznym pomniejszeniu mapy nie sposób bowiem odczytać precyzyjnie przebiegu granic wyznaczonych obszarów na tle granic działek ewidencyjnych, a także treści mapy zasadniczej stanowiącej podstawę sporządzenia załącznika. O uznaniu stwierdzonego naruszenia prawa za istotne zdecydowały następujące okoliczności:

Uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, podejmowana na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, stanowi akt prawa miejscowego. Inicjuje ona wieloetapowy proces wychodzenia ze stanu kryzysowego wyznaczonych obszarów na terenie gminy w oparciu o współpracę z lokalną społecznością. Już na samym początku tego procesu gmina, wraz ze wskazaniem obszarów najbardziej dotkniętych kryzysem co najmniej w sferze społecznej, może wprowadzić w uchwale tej następujące ograniczenia:

- 1) na swoją rzecz prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości, nieruchomości określonego rodzaju lub określonych nieruchomości – położonych na obszarze lub wskazanych podobszarach rewitalizacji;
- 2) na obszarze rewitalizacji 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, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji.

W cały proces rewitalizacji uregulowany ustawą z 9 października 2015 r. ustawodawca wpisał partycypację społeczną, która obejmuje: przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji w sposób zapewniający aktywny udział interesariusze, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych oraz w pracach Komitetu Rewitalizacji (art. 5 ust. 1). Trudno mówić o realizacji tego prawa w sposób określony w dalszych przepisach ustawy, jeśli dokument wyznaczający ramy całego procesu zostaje zapisany w sposób nieczytelny dla interesariuszy rewitalizacji. Czytelność załączników graficznych do uchwały ma zapewnić wymóg określenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji na mapach pochodzących z państwowego zasobu oraz w odpowiedniej, czytelnej dla interesariuszy skali. Przepisu art. 11 ust. 4 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji nie można zatem traktować wyłącznie jako „normy technicznej”, bo jest on elementem demokratycznego stanowienia prawa lokalnego. Dlatego wyznaczenie granic obszarów zdegradowanych i rewitalizacji w gminie Olszanka na mapie w skali mniejszej niż 1:5000 uznane zostało za istotne naruszenie prawa.

W toku postępowania nadzorczego Gmina Olszanka przekazała tutejszemu organowi nadzoru projekt załącznika graficznego do uchwały sporządzony na mapie w skali 1:5000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego. Fakt, że projekt kontrolowanej uchwały sporządzono zgodnie z wymogami prawa nie miał jednak wpływu na zastosowaną ingerencję nadzorczą. Do obrotu prawnego, poprzez publikację w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, Gmina Olszanka wprowadziła ostatecznie uchwałę obarczoną istotną wadą prawną, i to ta uchwała, a nie jej projekt, stanowiłaby podstawę dalszych działań podejmowanych na podstawie ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

**2. 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: 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 zabudowane (z wyjątkami określonymi w ustawie), gdyż tylko na takich obszarach można odnotować któreś z wymienionych zjawisk, a odnoszących się do stanu lokalnej społeczności, infrastruktury technicznej, stanu środowiska i przestrzeni, w której ta społeczność funkcjonuje. Tymczasem kontrolowana uchwała włączyła do obszarów zdegradowanych wielohektarowe grunty rolne i leśne, wielokrotnie przekraczające swą powierzchnią tereny zabudowane.

Za istotne naruszenie prawa uznać należy w analizowanej sprawie objęcie procesem rewitalizacji niezabudowanych gruntów rolnych, w skład których wchodzi następujące działki bądź ich części położone w sołectwie Pogorzela: 325/4, 557/7, 572/4, 392/2, 292/1, 291, 290, 289, 572/3, 325/9, 325/8, 325/5, 325/6, 179/11, 180/1, 181/1, 182/1, 183/13, 571/1, 53/2, 54/5, 54/6, 55/2, 56/2, 57/5, 58/2, 454/1. Wymienione działki nie spełniają wymogu określonego w art. 10 ust. 3 ustawy o rewitalizacji: niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym poportowe i powydobywcze, 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. Objęcie rewitalizacją wymienionych działek nie koresponduje ani z treścią i ani z wnioskami wpływającymi z „Diagnozy i delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Olszanka”.

O zakresie rozstrzygnięcia nadzorczego, czyli objęcia nim całej uchwały z 27 listopada 2023 r., zadecydowało pierwsze z wymienionych istotnych naruszeń prawa.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

### **POUCZENIE**

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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  
Dyrektor  
Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości

*Małgorzata Kałuża-Swoboda*