

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY RYCHTAL  
z dnia**

w sprawie **wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Rychtal.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 4 i art. 13 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

Wyznacza się obszar zdegradowany gminy Rychtal, którego granice przedstawia mapa stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

**§ 2**

Wyznacza się obszar rewitalizacji gminy Rychtal, którego granice przedstawia mapa stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

**§ 3**

Ustanawia się na rzecz gminy Rychtal prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rychtal.

**§ 5**

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

Przewodnicząca Rady Gminy Rychtal

(-) Aleksandra Olejnik

**Uzasadnienie**  
**do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji**  
**Gminy Rychtal**

Wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest pierwszym etapem w procesie planowania procesu rewitalizacji gminy.

Gmina Rychtal zamierza przystąpić do opracowania gminnego programu rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 11 października 2015 r. o rewitalizacji. Zgodnie z ustawą o rewitalizacji wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stanowi osobny proces, który powinien być zakończony przyjęciem uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy. Gmina Rychtal rozpoczęła prace nad opracowaniem Diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (diagnoza). Projekt niniejszej uchwały, w tym załączniki w formie map, został sporządzony na podstawie diagnozy i poddany konsultacjom społecznym, które odbyły się w dniach 25.05.2022 r. – 24.06.2022 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.

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy stwierdzono, że obszar zdegradowany powinien objąć tereny: Rychtal „stary”, Rychtal „nowy”, sołectwa Skoroszów oraz Buczek Wielki. Szczegółowe granice zostały zaprezentowane na załączniku graficznym.

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. 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.

Obszarem rewitalizacji objęto obszar Rychtala według załącznika graficznego.

Wskazany obszar rewitalizacji osiągnął wyraźnie najniższy wskaźnik sumaryczny, charakteryzuje się także największą kumulacją problemów społecznych. Poza sferą środowiskową wszystkie wskaźniki są ujemne. Obszar zamieszkuje 593 osoby, co stanowi

około 15,5% ogólnej liczby mieszkańców gminy. Powierzchnia obszaru rewitalizacji wynosi 46,70 ha, tj. 0,5% powierzchni gminy. Jednocześnie, Rychtal „stary” stanowi centrum gminy, tutaj ulokowane są obiekty użyteczności publicznej – Urząd Gminy, nowopowstałe Gminne Centrum Kultury oraz Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Ta część Rychtala bogata jest także w obiekty dziedzictwa kulturalnego: liczne zabytki, w tym zabytkowy układ urbanistyczny. Do obszaru rewitalizacji włączono również część Rychtala „nowego”, tak aby procesami rewitalizacji objąć cały układ urbanistyczny wraz z warstwami archeologicznymi oraz obiekty zabytkowe usytuowane przy ul. Kolejowej. Historyczne założenia urbanistyczne (układ urbanistyczny wraz z warstwami archeologicznymi) to bardzo istotny element krajobrazu kulturowego. Układ urbanistyczny wraz z najbliższym otoczeniem oraz warstwami kulturowo-osadniczymi objęty został ochroną konserwatorską poprzez wpisanie do rejestru zabytków pod nr 673/A decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 27 maja 1993 r. Mimo, iż Rychtal to gmina wiejska, występują tutaj przestrzenne założenia miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg. W centralnym punkcie rynku zlokalizowany jest budynek urzędu, które ujęty został w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, rada gminy 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. Z punktu widzenia interesów gminy Rychtal zasadne jest ustanowienie na obszarze rewitalizacji prawa pierwokupu. Ustanowienie prawa zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie jest zasadne ze względu na pokrycie obszaru rewitalizacji planem miejscowym.