

Załącznik Nr 1
do zarządzenia Nr 2315/VII/15
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 18 listopada 2015 r.

Druk Nr
Projekt z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2015 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 8 i art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta Łodzi, w granicach określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustanawia się na rzecz miasta Łodzi prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

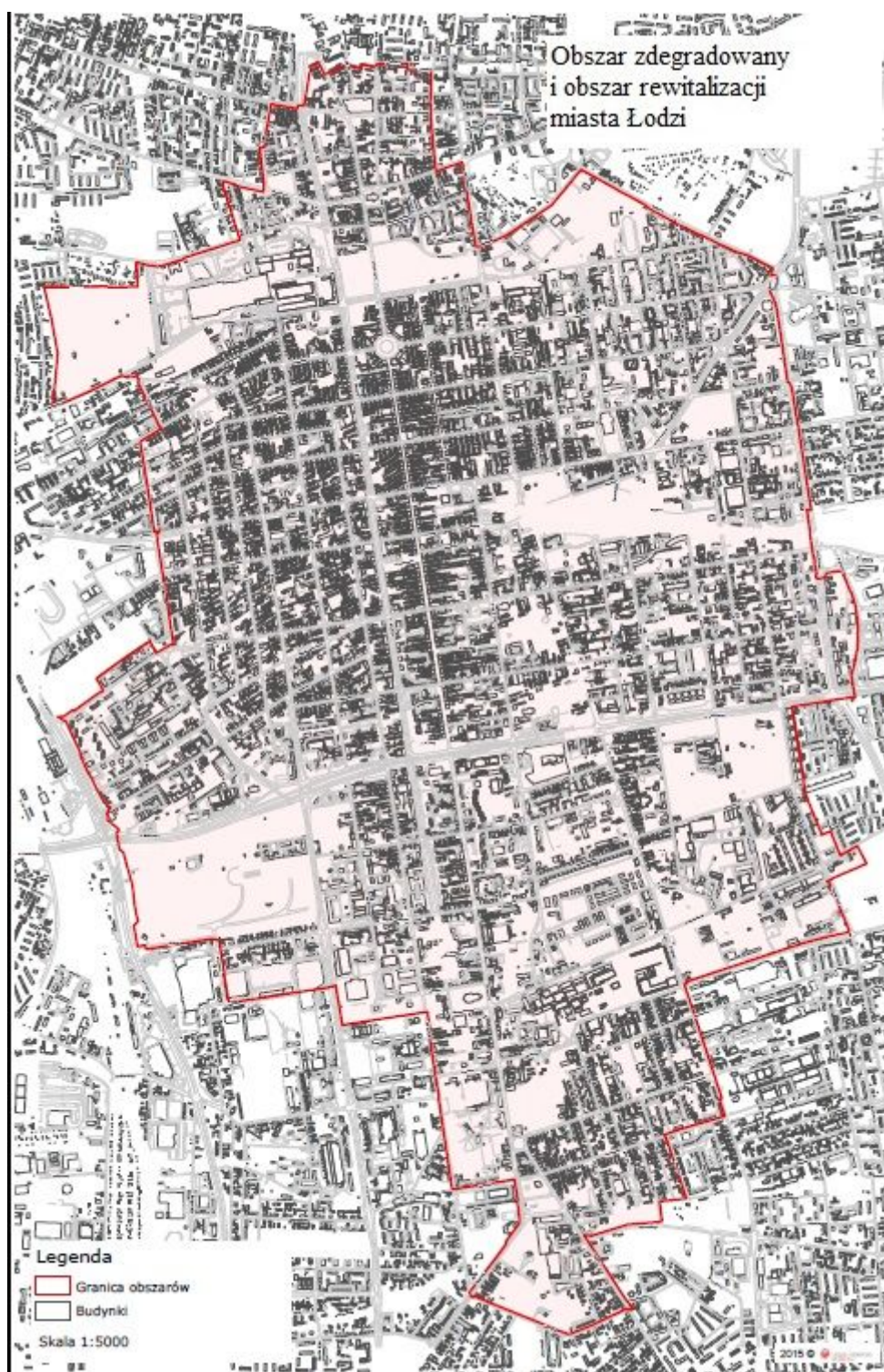
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia



Uzasadnienie

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji, przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, zostało uznane za zadanie własne. W przypadku, gdy gmina zamierza realizować ww. zadania własne, niezbędne jest wyznaczenie w drodze uchwały Rady Miejskiej w Łodzi obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z treścią ww. ustawy do wniosku załącza się diagnozę potwierdzającą spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia. Jednakże, jeżeli w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub innym dokumencie strategicznym dotyczącym rozwoju gminy, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi, określono obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych lub obszarów rewitalizacji dopuszcza się podjęcie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji bez konieczności sporządzania i załączenia do wniosku diagnozy.

W związku z powyższym podkreślenia wymaga fakt, iż ww. warunek został spełniony i obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych lub obszarów rewitalizacji zostały określone w dokumentach strategicznych dotyczących rozwoju gminy.

Mianowicie, przyjęta uchwałą nr XLIV/825/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r., Polityka Miasta Łodzi dotycząca gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+, w diagnozie sektorowej stanu gospodarki mieszkaniowej Miasta Łodzi wskazuje m.in. na zły stan techniczny zasobu mieszkaniowego, gdyż malejące w kolejnych latach w Strefie Wielkowiejskiej Łodzi nakłady na techniczne utrzymanie mieszkaniowego zasobu komunalnego, doprowadziły do pogarszania się jego kondycji i aktualnie odznacza się on katastrofalnym stanem technicznym.

Priorytetowość wyżej opisanego problemu podkreśla też Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta Łodzi na lata 2014-2017 przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XCVI/2002/14 z dnia 22 października 2014 r., który formułuje cel strategiczny "Odnowa obszaru Strefy Wielkowiejskiej, objętej obecnie destrukcyjnymi procesami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi, stwierdzający, że historyczne obszary i budynki zabytkowe, znajdujące się w przeważającym stopniu w złym stanie technicznym, należy ratować ze względu na zachowanie tożsamości i szacunek dla dziedzictwa kulturowego Łodzi. Priorytetowym działaniem, będącym warunkiem pomyślnej przyszłości miasta jest wszechstronna rewitalizacja śródmieścia warunkująca wydzwignięcie się miasta z sytuacji kryzysowej. Zadanie to ma spełnić rewitalizacja Strefy Wielkowiejskiej poprzez poprawę wizerunku Łodzi w celu zwiększenia atrakcyjności centralnego obszaru miasta, poprawę stanu zachowania obiektów, przywrócenie ładu przestrzennego, jak również poprawę jakości życia mieszkańców dzięki wdrożeniu synergicznej i zintegrowanej rewitalizacji łączącej działania w sferze przestrzennej (podniesienie atrakcyjności przestrzeni publicznych, priorytetowe remonty budowlano-konserwatorskie budynków mieszkalnych - poprawa estetyki i funkcjonalności kamienic), w sferze społecznej (przeciwdziałanie patologiom społecznym, zjawiskom wykluczenia społecznego, negatywnemu trendowi demograficznemu) oraz w sferze ekonomicznej

gospodarczej (tworzenie nowych miejsc pracy, wspieranie lokalnych przedsiębiorców i inwestorów).

Dodatkowo Strategia Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ przyjęta uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. również wskazuje, że "tożsamością, wartością i wyjątkowością Łodzi jest jej historyczne centrum" oraz uzasadnia konieczność koncentracji inwestycji i interwencji na tym właśnie obszarze. Z tego tytułu określony został cel strategiczny dotyczący rozkwitu centrum Miasta, którego realizacja ma polegać w szczególności na rewitalizacji Strefy Wielkowiejskiej Łodzi, co jest poparte w ww. dokumencie analizą SWOT, wskazującą w zakresie słabych stron Miasta Łodzi m. in. zły stan nieruchomości w zabytkowym centrum oraz złe funkcjonowanie przestrzeni publicznych, natomiast w zakresie szans rewitalizację obszaru centrum (w oparciu o zachowaną w dużej mierze zabudowę i jasną typologię przestrzenną) oraz przestrzenne określenie granic urbanizacji (gwarantujące racjonalne gospodarowanie zasobami Miasta i zachowanie terenów zielonych). Strefa Wielkowiejska Łodzi wskazana jako tzw. obszar kryzysowy, objęty destrukcyjnymi procesami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi, które doprowadziły do jego trwałej degradacji, stanowią w rozumieniu ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany i jednocześnie obszar rewitalizacji. Strefa Wielkowiejska obejmuje ok. 4,75% powierzchni miasta, zamieszkuje ją ok. 18,71% mieszkańców Łodzi, jest również wartością kulturową z racji struktury urbanistycznej i wyrazu architektonicznego oraz charakteryzuje się dużym zagęszczeniem „funkcji miejskich”, zarówno lokalnych, jak i metropolitalnych.

Zgodnie ze Strategią Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ Strefa Wielkowiejska wymaga dynamizacji inwestycji uzupełniających i remontowych oraz przeprowadzenia procesu rewitalizacji, czego konieczność wskazuje również Studium Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego przygotowane przez Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi (stanowiące materiał wejściowy do sporządzenia Strategii Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+). Ww. Studium stwierdza, że sytuacja dotycząca degradacji terenów mieszkaniowych, przejawiającej się m.in. w dekapitalizacji budynków oraz niekorzystnej strukturze społeczno-przestrzennej (duży odsetek osób słabo wykształconych, bezrobotnych, wykluczonych społecznie, wchodzących w konflikty z prawem oraz w podeszłym wieku), jak również degradacji obszarów poprzemysłowych, terenów zielonych, placów i rynków jest najbardziej skomplikowana właśnie w Łodzi, gdzie z racji uwarunkowań historycznych i przestrzenno-gospodarczych, ww. tereny zdegradowane tworzą w Strefie Wielkowiejskiej układ mozaikowy. Te same wnioski podkreśla Diagnoza Strategiczna Strategii Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+, która stwierdza, że największe potrzeby kompleksowych działań rewitalizacyjnych występują w Łodzi i dotyczą przebudowy praktycznie całej Strefy Wielkowiejskiej, a w szczególności jej mocno zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej. W rezultacie Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+, wdrażana przez Stowarzyszenie Łódzki Obszar Metropolitalny, precyzuje cel strategiczny, jakim jest rewitalizacja obszarów zdegradowanych na rzecz budowy przyjaznych i bezpiecznych przestrzeni, sprzyjających włączeniu społecznemu i podniesieniu aktywności gospodarczej. W ramach tego celu wyróżniono priorytet dotyczący konieczności podjęcia zintegrowanych działań rewitalizacyjnych w wymiarze przestrzennym, przyrodniczym, społecznym, gospodarczym i kulturowym m.in. w zdegradowanych obszarach Strefy Wielkowiejskiej.

Powyższe wnioski znajdują również odzwierciedlenie w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020, przyjętej Uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego

nr XXXIII/644/13 z dnia 26 lutego 2013 r., która określa jako strategiczny kierunek działań rewitalizację zdegradowanych obszarów mieszkaniowych i przemysłowych, w tym rewaloryzację zabytkowych układów przestrzennych oraz obiektów zabytkowych. Dokument ten stwierdza również, że jednym z największych wyzwań rozwojowych Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego są systemowe działania rewitalizacyjne, a strategicznym kierunkiem działań na tym obszarze jest wspieranie przedsięwzięć rewitalizacyjnych w strefach śródmiejskich miast.

Reasumując, w świetle art. 9 ust.1 ustawy o rewitalizacji za obszar zdegradowany można uznać Strefę Wielkowiejską Łodzi z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, a także występowania na nim ponadto, co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, bądź technicznych. Ponadto w świetle art. 10 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, ze względu na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego oraz planowane przez gminę prowadzenie kompleksowych działań rewitalizacyjnych w Strefie Wielkowiejskiej Łodzi, można uznać ją za obszar rewitalizacji, spełniający również warunek określony w art. 10 ust. 2 ustawy o rewitalizacji.

Znaczenie Strefy Wielkowiejskiej Łodzi i zasadność ustanowienia jej jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji podkreśla również Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla miasta Łodzi będący załącznikiem do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia "Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla miasta Łodzi", gdzie wprost wskazano, iż największym problemem Łodzi zwłaszcza w odniesieniu do centrum miasta w zakresie terytorialnym jest degradacja zabudowy oraz duża koncentracja problemów społecznych, ze szczególną skalą zjawiska dziedziczenia ubóstwa. Podstawowym obszarem zatem, wymagającym interwencji w tym zakresie, jest również cała Strefa Wielkowiejska Łodzi.