

**RADA MIEJSKA
w Łodzi**

**UCHWAŁA NR XXV/589/16
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 10 lutego 2016 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 i 1890) 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**
Tomáš Kacprzak
Tomáš KACPRZAK

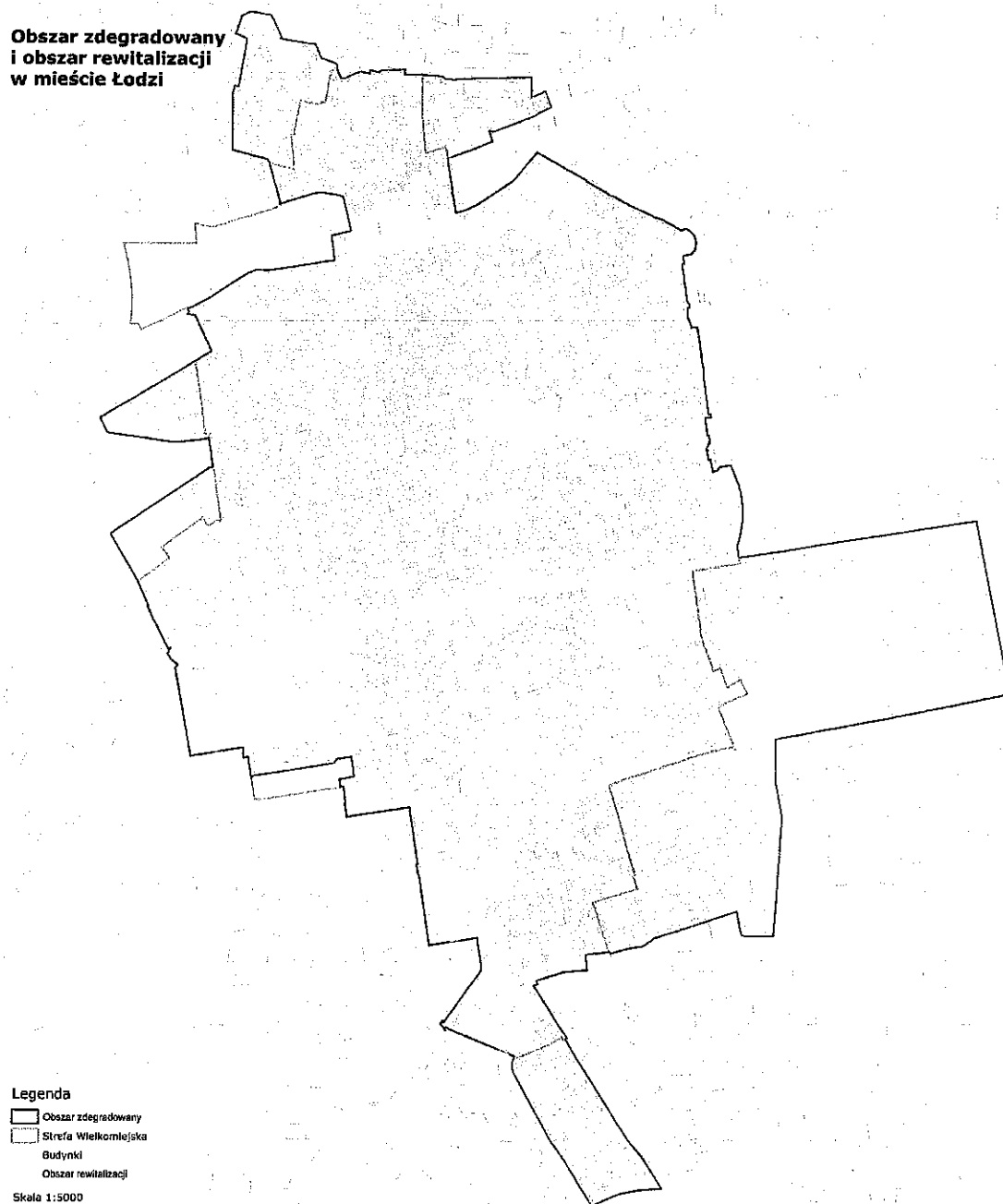
Załącznik do uchwały

Nr XXV/589/16

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 10 lutego 2016 r.

**Obszar zdegradowany
i obszar rewitalizacji
w mieście Łodzi**



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak
Tomasz Kacprzak

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXV/589/16

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 10 lutego 2016 r.

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 przygotowany został niniejszy projekt uchwały w sprawie wyznaczenie na terenie miasta Łodzi obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zgodnie z art. 12 na podstawie niżej opisanych dokumentów strategicznych dotyczących rozwoju gminy przyjętych uchwałą rady gminy.

„Polityka Społeczna 2020+ dla Miasta Łodzi – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych” przyjęta uchwałą Nr XXIV/570/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r., określa obszary charakteryzujące się cechami obszarów zdegradowanych, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji.

W szczególności w załączniku Nr 1 do wyżej wymienionej Polityki zamieszczone zostały mapy rozkładu przestrzennego zjawisk społecznych oraz czynników warunkujących niską jakość życia oparte na danych z IV kwartału 2015 roku, na podstawie których określono obszary koncentracji analizowanych cech¹:

1. Bezrobocie: waga 30%, na podstawie map²:

- Natężenie i rozmieszczenie osób bezrobotnych – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Natężenie i rozmieszczenie osób trwale bezrobotnych – dane MOPS – grudzień 2015 r.;

2. Ubóstwo: waga 35%, na podstawie map:

- Rozkład i ilość zasiłków stałych – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Rozkład i ilość zasiłków okresowych – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Ilość zasiłków okresowych na 100 mieszkańców – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Rozkład i ilość zasiłków celowych – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Rozkład i ilość dożywiania – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Ilość zasiłków na dożywianie na 100 mieszkańców – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Suma zadłużeń lokali mieszkalnych komunalnych – dane z Wydziału Budynków i Lokali, Departament Gospodarowania Majątkiem UMŁ – grudzień 2015 r.;

¹ Metodologia oparta na brytyjskim indeksie deprivacji (Greig, A., El-Haram, M., Horner, M. (2010) Using deprivation indices in regeneration: Does the response match the diagnosis? *Cities*, 27 (2010), s. 476-482).

² Mapy stanowią załącznik do *Polityki Społecznej dla Łodzi 2020+*, w wersji elektronicznej:
http://gis2.mapa.lodz.pl/flexviewers/analiza_rewitalizacji/

3. Przestępczość: waga 10%, na podstawie map:

- Wykroczenia III kwartał 2015 r. – dane ze Straży Miejskiej – grudzień 2015 r.;
- Niebieskie karty – dane MOPS – grudzień 2015 r.;
- Liczba zdarzeń – źródło: z Wydziału Prewencji KMP Łódź – grudzień 2015 r.;
- Liczba interwencji – źródło: z Wydziału Prewencji KMP Łódź – grudzień 2015 r.;
- Liczby wszczętych spraw w ramach procedury „Niebieska Karta” – źródło: z Wydziału Prewencji KMP Łódź – grudzień 2015 r.;

4. Niski poziom edukacji lub kapitału społecznego: waga 15%, na podstawie map:

- Średnie wyniki egzaminów w szkołach podstawowych w latach 2014-2015 – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ – grudzień 2015 r. (wyniki szkół i poszczególnych uczniów w odniesieniu do miejsca zamieszkania);
- Średnie wyniki egzaminu gimnazjalnego z języka polskiego w latach 2014-2015 w gimnazjach – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ – grudzień 2015 r. (wyniki szkół i poszczególnych uczniów w odniesieniu do miejsca zamieszkania);
- Średnie wyniki egzaminu gimnazjalnego z matematyki w latach 2014-2015 w gimnazjach – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ – grudzień 2015 r. (wyniki szkół i poszczególnych uczniów w odniesieniu do miejsca zamieszkania);
- Średnie wyniki egzaminu gimnazjalnego z przedmiotów przyrodniczych w latach 2014-2015 w gimnazjach – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ – grudzień 2015 r. (wyniki szkół i poszczególnych uczniów w odniesieniu do miejsca zamieszkania);
- Wyniki egzaminu maturalnego z języka polskiego w latach 2014-2015 w liceach ogólnokształcących w obszarach – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ, 2015 r.;
- Wyniki egzaminu maturalnego z matematyki w latach 2014-2015 w liceach ogólnokształcących – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ, 2015 r.;
- Wyniki egzaminu maturalnego z języka polskiego w latach 2014-2015 w ZSP – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ, 2015 r.;
- Wyniki egzaminu maturalnego z matematyki w 2014-2015 r. w ZSP – dane z Wydziału Edukacji, Departament Spraw Społecznych UMŁ, 2015 r.;

5. Niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym: waga 10%, na podstawie map:

- Frekwencja wyborcza - na podstawie wyborów do Sejmu i Senatu Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzonych w dniu 25 października 2015 r. - dane ze strony Państwowej Komisji Wyborczej;
- Liczba wypożyczonych książek – czytelnictwo – dane z Wydziału Kultury, Departament Komunikacji Społecznej i Zdrowia UMŁ – grudzień 2015 r.;

Kolejnym dokumentem strategicznym wskazującym obszar charakteryzujący się cechami obszaru zdegradowanego jest przyjęta uchwałą Nr XXIV/571/16 Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 3 lutego 2016 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. Dobrym stanem cechuje się jedynie 1,89% budynków.

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 wyźwignięcie 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 ekonomiczno 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 stanowi dla Łodzi wartość 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 przemysłowych, 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.

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.

Projekt przedłożonej uchwały został skonsultowany podczas konsultacji społecznych w okresie od 26 listopada do 28 grudnia 2015 r. z interesariuszami rewitalizacji poprzez zebranie propozycji, uwag i opinii na formularzach konsultacyjnych w formie pisemnej oraz na dwóch spotkaniach – otwartych warsztatach, na których Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta omówił projekt konsultowanej uchwały, wskazując na poszczególne jej zapisy. Przedstawił definicję obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, oraz wskazał negatywne zjawiska, determinujące wybór danego obszaru jako obszaru zdegradowanego zgodnie z ustawą o rewitalizacji. Przedstawił dokumenty strategiczne na poziomie krajowym, wojewódzkim i lokalnym, które traktują o rewitalizacji. Następnie przedstawił dane, które uzasadniają wybór Strefy Wielkowiejskiej jako obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Wskazał także na § 2 projektu uchwały ustanawiający prawo pierwokupu dla wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze rewitalizacji, bez wprowadzenia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

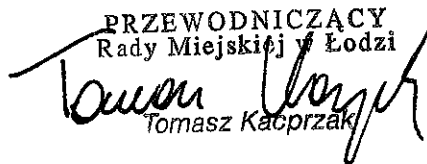
Drugą formą konsultacji społecznych była debata publiczna, która odbyła się w dniu 9 grudnia 2015 r. W debacie uczestniczyli:

- **Pani Maria Kowalska** – Prezes Zarządu Łódzkiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości
- **Pani Jolanta Woźnicka** – Ekspert Społeczny, Przedstawiciel Centrum Promocji i Rozwoju Inicjatyw Obywatelskich OPUS
- **Pan Andrzej Sieczkowski** – przedsiębiorca prowadzący restaurację „Lokal”, lokal pozyskany w trakcie konkursu „Lokal dla kreatywnych”
- **Pan Marcin Obijalski** – Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta, Departament Architektury i Rozwoju, UMŁ
- **Pan Marek Janiak** – Dyrektor Biura Architekta Miasta, Departament Architektury i Rozwoju, UMŁ

Uczestnicy debaty wyrazili swoje zdanie w zakresie zaproponowanych obszarów. Po zakończonej prezentacji i opinii ekspertów mieszkańcy mieli możliwość zadawania pytań.

Załącznik do uchwały stanowi mapa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji po wprowadzonych zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy o rewitalizacji zmianach. Na podstawie procesu konsultacji projektu uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyłączono tereny centrów handlowych Manufaktury i Sukcesji. Ponadto, obszar zdegradowany został powiększony od północnej strony Strefy Wielkowiejskiej o szczególnie zdegradowaną część Starych Bałut, m.in. okolice ulic: Drukarska, Kominiarska, Wrocławska, Piekarska, Lutomiarska oraz Organizacji WIN i Wojska Polskiego. Dodatkowo do obszaru zdegradowanego zostały dodane obszary: przemysłowe WIMA oraz od strony południowej Strefy Wielkowiejskiej fragment dzielnicy Górna otoczony ulicami: Rzgowska, Tuszyńska, Henryka, Unicka.

Wyznaczony obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 1 331 ha co stanowi 4,53% powierzchni Łodzi, na którym zamieszkuje 119 170 mieszkańców co stanowi 17,87% mieszkańców Łodzi tj. spełnia wymogi art. 10 ust. 2. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak