

Projekt

z dnia 20 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łowicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 8 ust. 1 i art. 11 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

§ 1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Miasta Łowicza.

§ 2. Granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji miasta Łowicza określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część uchwały.

§ 3. Ustanawia się na rzecz Miasta Łowicza prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji.

§ 4. Na obszarze rewitalizacji, ustanawia się zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dla zmian sposobu zagospodarowania terenu.

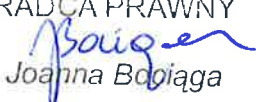
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łowiczu

Zofia Wielemborek

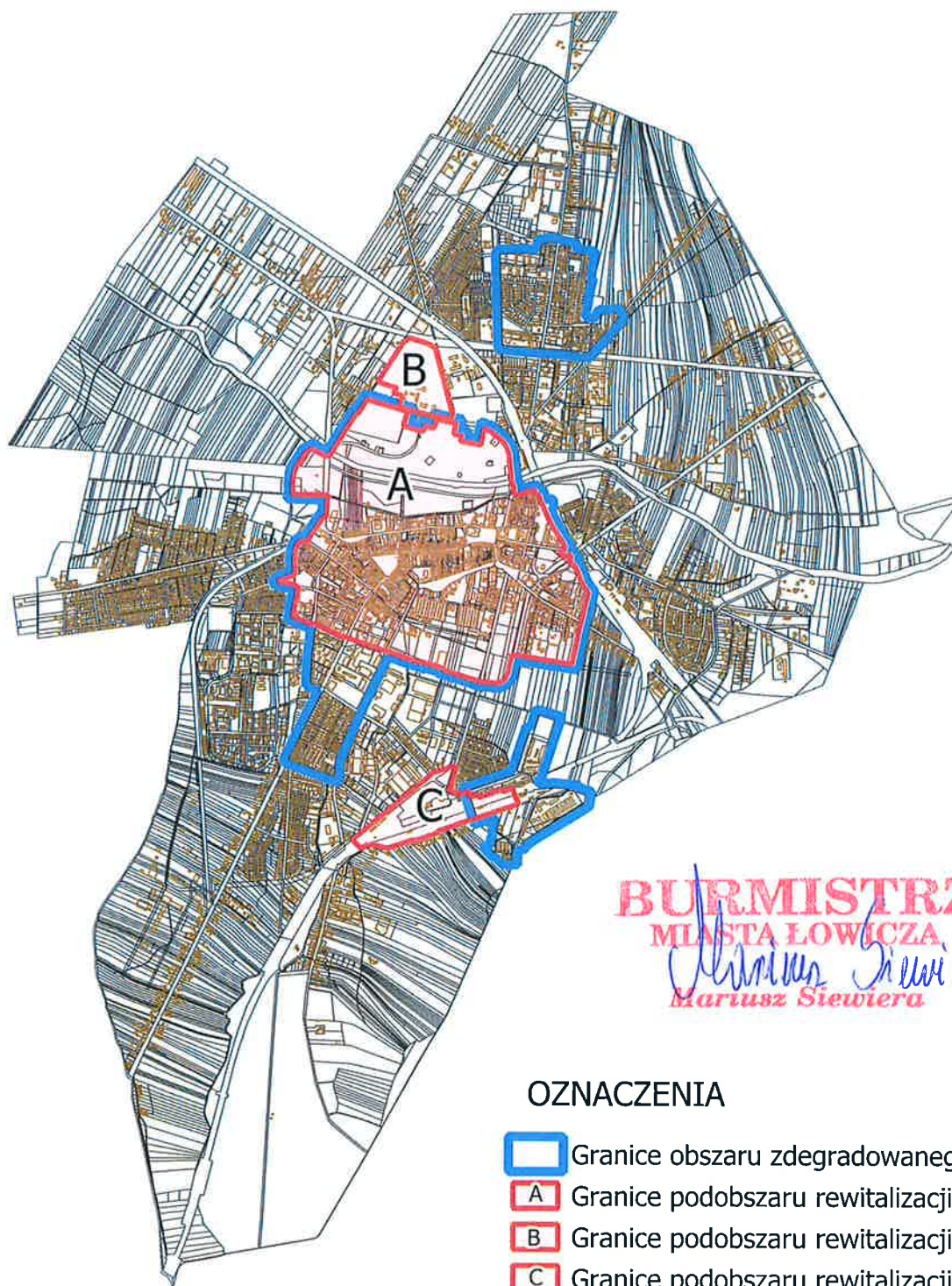
RADCA PRAWNY


Joanna Bociąga

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 2025 r.

OBSZAR ZDEGRADOWANY I OBSZAR REWITALIZACJI
MIASTA ŁOWICZA

0 250 500 m



BURMISTRZ
MIASTA ŁOWICZA
Mariusz Siewiera
Mariusz Siewiera

OZNACZENIA

-  Granice obszaru zdegradowanego
-  Granice podobszaru rewitalizacji A
-  Granice podobszaru rewitalizacji B
-  Granice podobszaru rewitalizacji C

UZASADNIENIE

Delimitacja obszaru rewitalizacji wraz z uwzględnieniem uwag wynikających z konsultacji społecznych – uzasadnienie

W celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji opracowany został dokument pn.: „DIAGNOZA - wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Łowicza”. Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, zgodnie z wymogami ustawowymi została przeprowadzona w oparciu o analizy wykorzystujące obiektywne i weryfikowalne mierniki w zakresie występujących na terenie miasta zjawisk kryzysowych. Zjawiska kryzysowe analizowane były w podziale na pięć określonych przez ustawę stref: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną oraz technicznej. Do analiz wybrano wskaźniki dostosowane do lokalnych uwarunkowań Miasta Łowicza.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278.) obszar rewitalizacji to część obszaru zdegradowanego o szczególnej koncentracji zjawisk kryzysowych, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Jednocześnie, w uzasadnionych przypadkach, możliwe jest objęcie obszarem rewitalizacji terenów niezidentyfikowanych jako zdegradowane, jeśli ich włączenie jest istotne dla skuteczności procesu rewitalizacji i rozwoju lokalnego.

W wyniku kompleksowej diagnozy oraz w oparciu o kryteria ustawowe wyznaczono obszar rewitalizacji Miasta Łowicza, obejmujący trzy podobszary:

Podobszar A – obejmujący centralną część Miasta Łowicza

Centralna część miasta pełni funkcję rdzenia społeczno-gospodarczego i kulturowego Miasta Łowicza. To obszar o największym natężeniu zjawisk kryzysowych, w szczególności w sferze społecznej, a także przestrzenno-funkcjonalnej. Jednocześnie jest to obszar o wysokim znaczeniu symbolicznym i strategicznym – jego kondycja ma istotny wpływ na postrzeganie całego miasta.

Objęcie tego obszaru rewitalizacją stanowić będzie dążenie do przywrócenia jego wielofunkcyjności, poprawy ładu przestrzennego, aktywizacji gospodarczą oraz wzrostu jakości życia mieszkańców poprzez podniesienie standardów przestrzeni publicznych, wzrost dostępności usług i integrację społeczną. Realizacja działań w centrum Łowicza może stanowić impuls rozwojowy o charakterze ponadlokalnym.

Podobszar B – obejmujący obszar siedziby szkoły ZSP Nr 2 CKZ im. T. Kościuszki w Łowiczu

Podobnie jak Podobszar C, obszar obejmujący Zespół Szkół Ponadpodstawowych Nr 2 CKZ im. T. Kościuszki, mimo że nie został zakwalifikowany jako część obszaru zdegradowanego na podstawie analizy wskaźnikowej, pełni istotną funkcję edukacyjną i społeczną w strukturze miejskiej, a jego rola w kontekście planowania zintegrowanych działań rewitalizacyjnych jest kluczowa dla osiągnięcia trwałych efektów społecznych i przestrzennych.

Teren ten znajduje się w bliskim sąsiedztwie obszarów objętych zjawiskami kryzysowymi, a jego integracja z działaniami rewitalizacyjnymi pozwoli na wzmocnienie procesów społecznych, przestrzennych, technicznych, gospodarczych i środowiskowych oddziałujących także na mieszkańców terenów objętych kryzysem. Znajdujące się tu zabudowania zespołu dawnego folwarku mają znaczenie historyczne i tożsamościowe, a ich adaptacja do nowych funkcji kulturalno-edukacyjnych może stać się impulsem rozwojowym zarówno dla młodzieży, jak i lokalnej społeczności.

Podobszar C – obejmujący tereny w rejonie dworca Łowicz - Przedmieście

Obszar zlokalizowany w rejonie dworca Łowicz-Przedmieście nie został wyznaczony jako część obszaru zdegradowanego z uwagi na brak zabudowy mieszkaniowej (a tym samym wyraźnych problemów społecznych) w oparciu o analizę wskaźnikową, jednak z uwagi na jego strategiczne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów dotkniętych zjawiskami kryzysowymi, odgrywa istotną rolę w systemowym podejściu do rewitalizacji miasta.

Teren ten pełni funkcje komunikacyjne i potencjalnie integrujące, a jego obecny stan techniczny i funkcjonalny ogranicza możliwość skutecznego powiązania przestrzennego i społecznego z obszarami wymagającymi wsparcia. Infrastruktura drogowa i przestrzeń publiczną w tej części miasta wymagają działań rewitalizacyjnych, co wskazywane było również przez mieszkańców w ramach konsultacji społecznych jako istotny problem wpływający na bezpieczeństwo, estetykę oraz komfort codziennego życia.

Włączenie tego obszaru do procesu rewitalizacji ma na celu wsparcie funkcji publicznych oraz zapewnienie spójności przestrzennej i funkcjonalnej w otoczeniu obszaru zdegradowanego. Z uwagi na lokalizację oraz potencjał aktywizacyjny – zarówno społeczny, jak i gospodarczy – działania rewitalizacyjne w tym rejonie mogą przynieść efekt synergii, wspierając proces odnowy terenów o najwyższej koncentracji zjawisk kryzysowych.

Delimitacja obszaru rewitalizacji została podjęta na podstawie analizy danych ilościowych i jakościowych, konsultacji społecznych oraz identyfikacji potrzeb i oczekiwań interesariuszy rewitalizacji.

Granice obszaru rewitalizacji wyznaczone zostały zgodnie z granicami działek ewidencyjnych, z uwzględnieniem potencjału do realizacji inwestycji, które w przyszłości mogą znacząco poprawić sytuację społeczną w zdegradowanym obszarze Miasta.

Zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), obszar rewitalizacji nie może przekraczać 20% powierzchni gminy oraz obejmować więcej niż 30% całkowitej liczby ludności gminy. W przypadku Miasta Łowicza, wyznaczony obszar rewitalizacji ma powierzchnię 2,62km², co stanowi 10,5% powierzchni miasta oraz zamieszkiwany jest przez 7624 osoby, co odpowiada 29,93% mieszkańców. Oznacza to, że kryteria określone w ww. ustawie zostały spełnione.

Tab. Powierzchnia oraz liczba mieszkańców obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji.

	Obszar zdegradowany	Obszar rewitalizacji	Kryteria ustawowe
Powierzchnia	13,32%	10,5%	20%
Mieszkańcy	41,95%	29,93%	30%

Źródło: opracowanie własne.

BURMISTRZ
MIASTA ŁOWICZA

Mariusz Siewiera