

Projekt

z dnia 18 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIEWICACH**

z dnia 2026 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta i gminy Krośniewice

Na podstawie art. 8 ust. 1, art. 11 ust. 1-4 i art. 13 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 278) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 2025 r. poz. 1153 i poz. 1436) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyznacza się obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta i gminy Krośniewice, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - Arkusze 1-9.

2. Mapa poglądowa obrazująca rozmieszczenie na terenie Gminy Krośniewice obszary wskazane w załączniku nr 1 do uchwały, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Ustanawia się na rzecz Gminy Krośniewice prawo pierwokupu wybranych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji działki ewidencyjne nr 913, 919/13, 919/10, 919/8, 916, 150, 202 obręb Krośniewice.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośniewic.

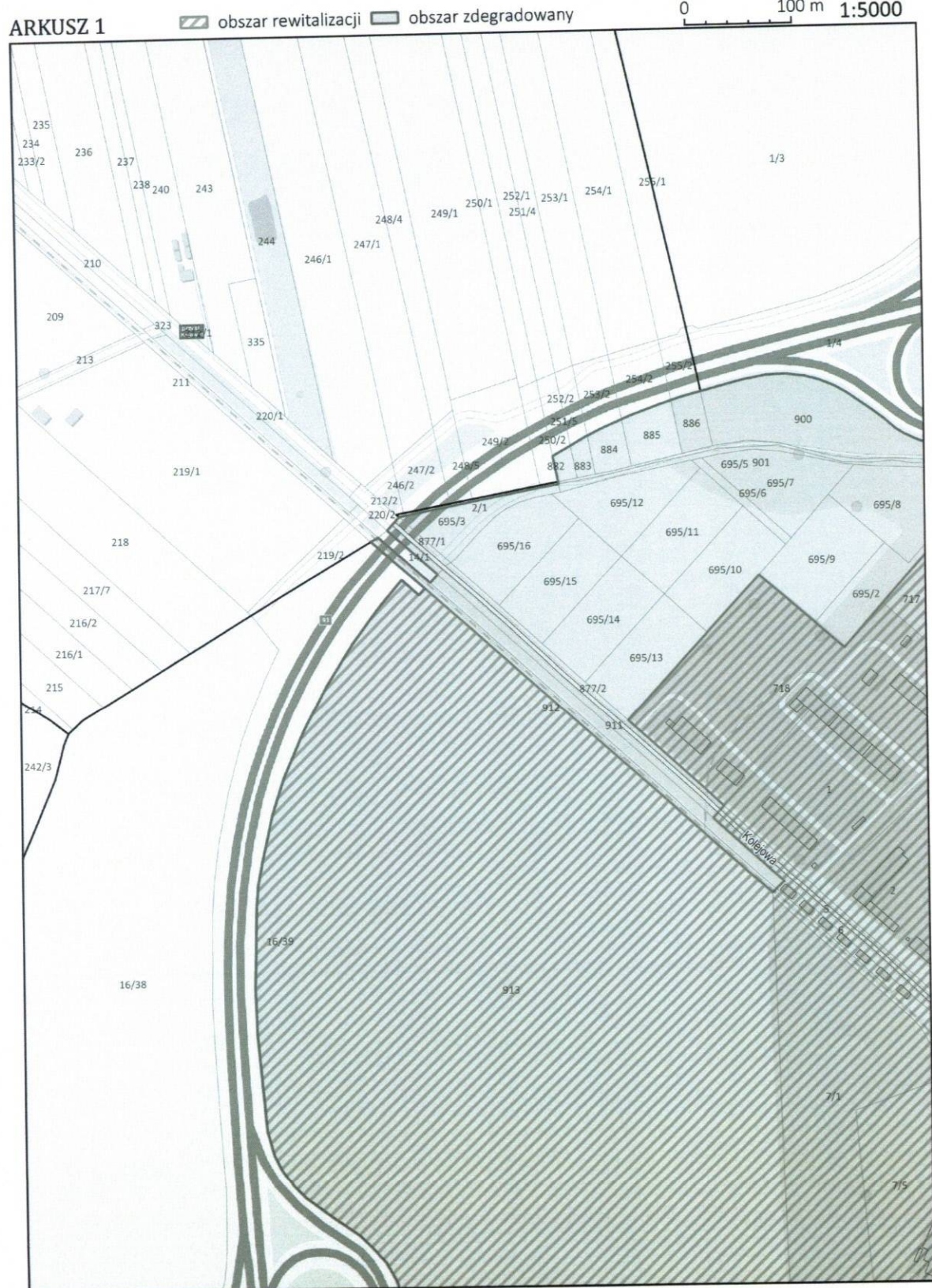
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

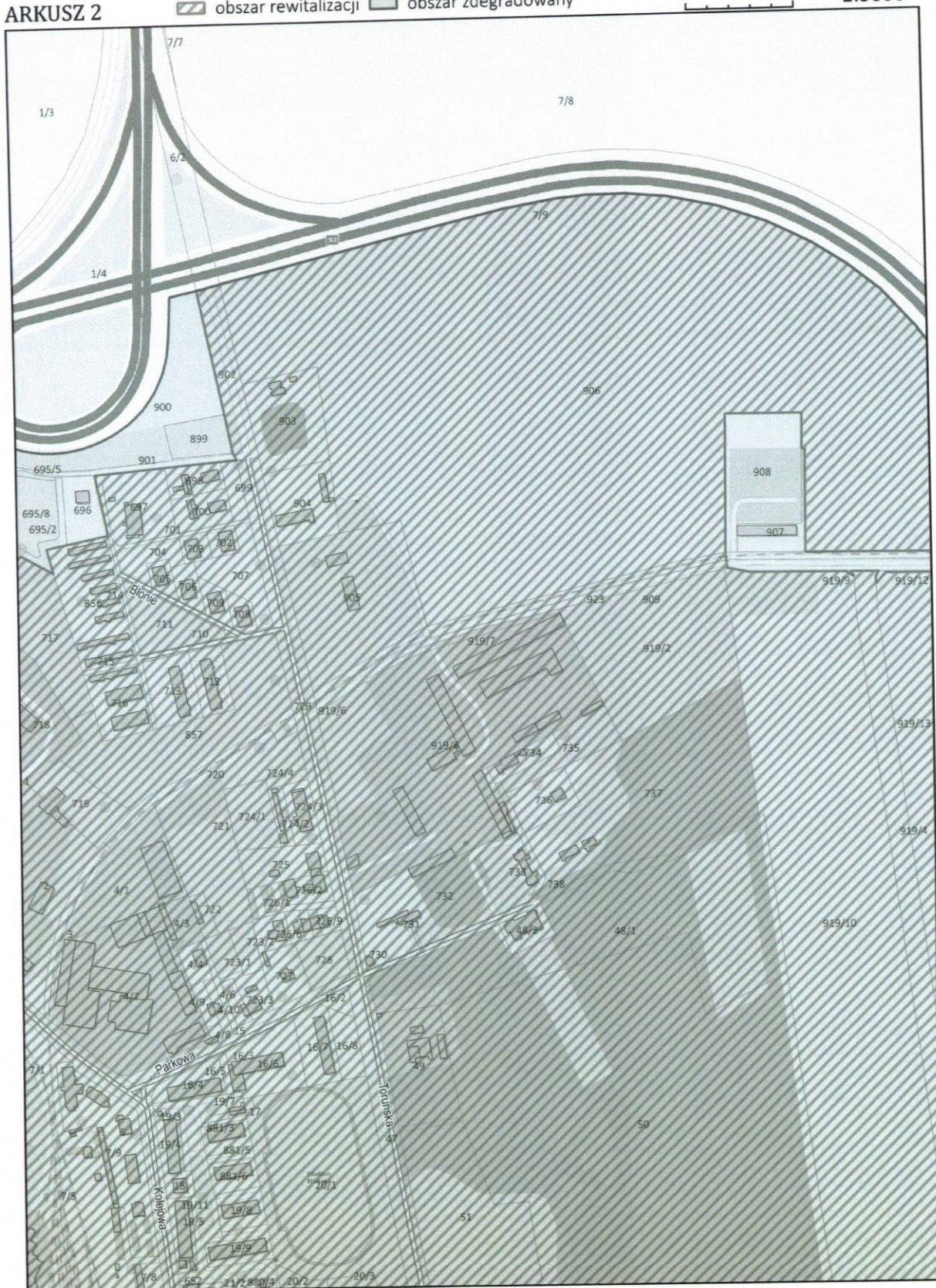
BURMISTRZ KROŚNIEWIC

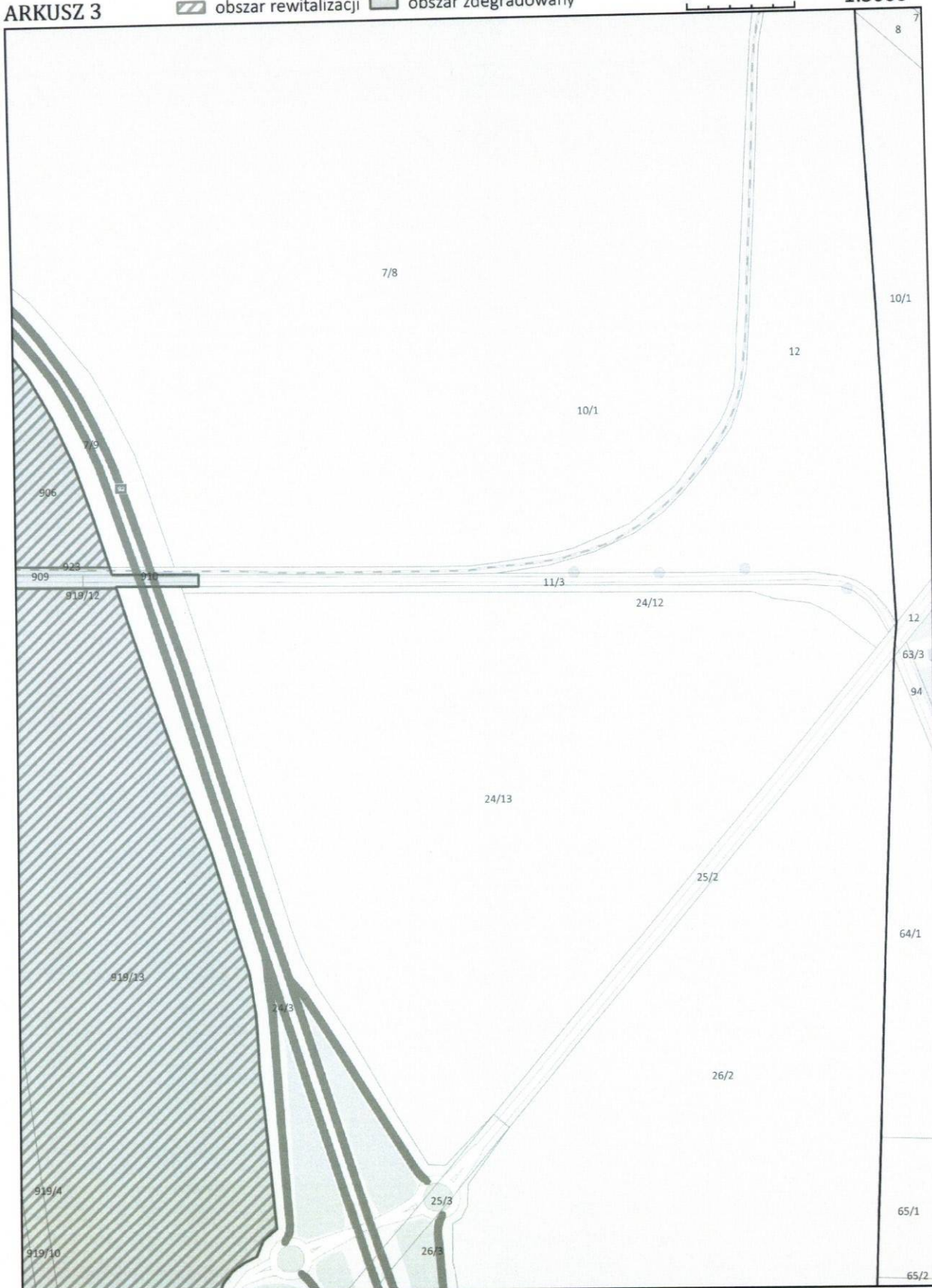
Katarzyna Erdmann

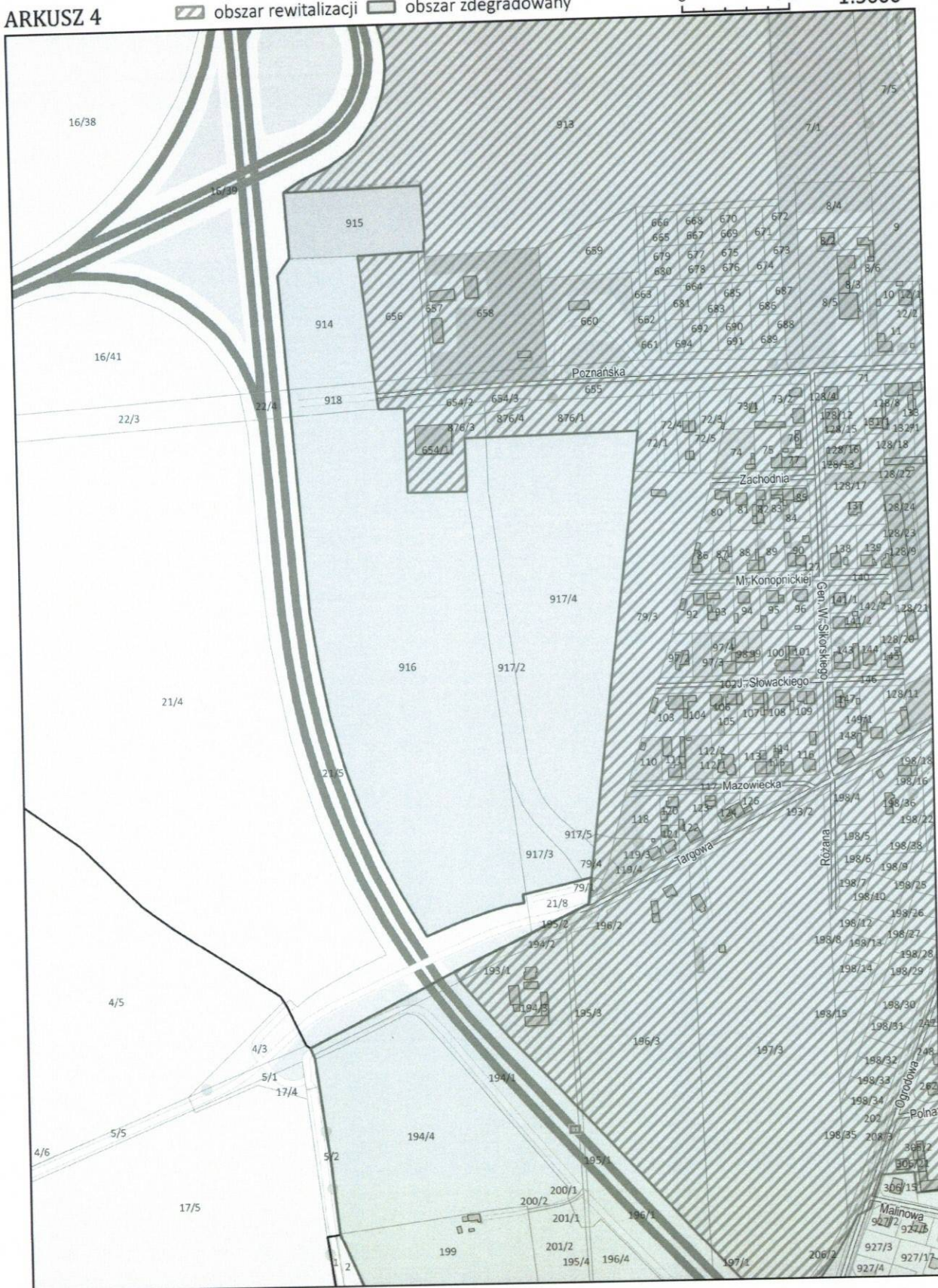
Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

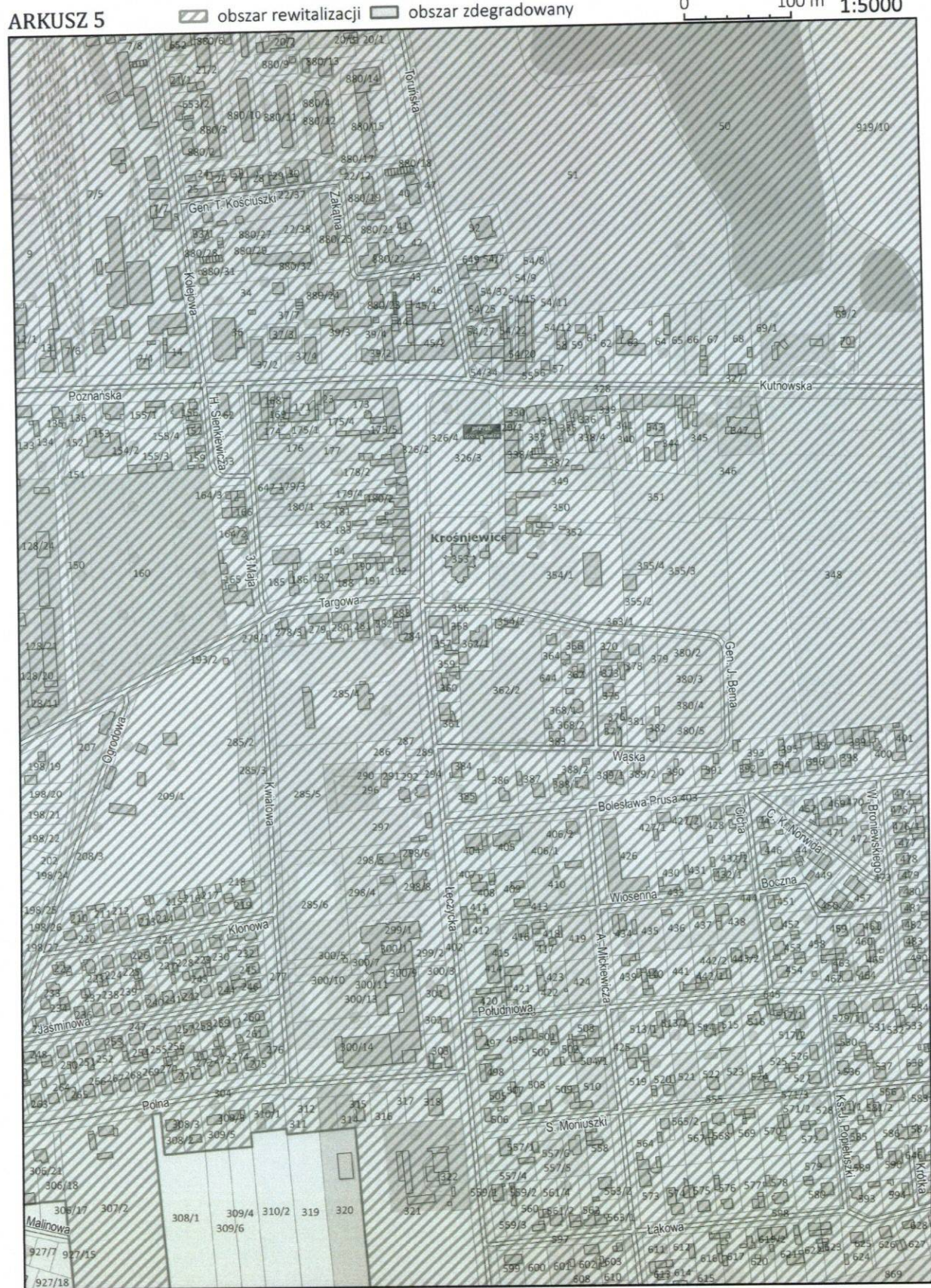
Adam Piątowski
ADWOKAT



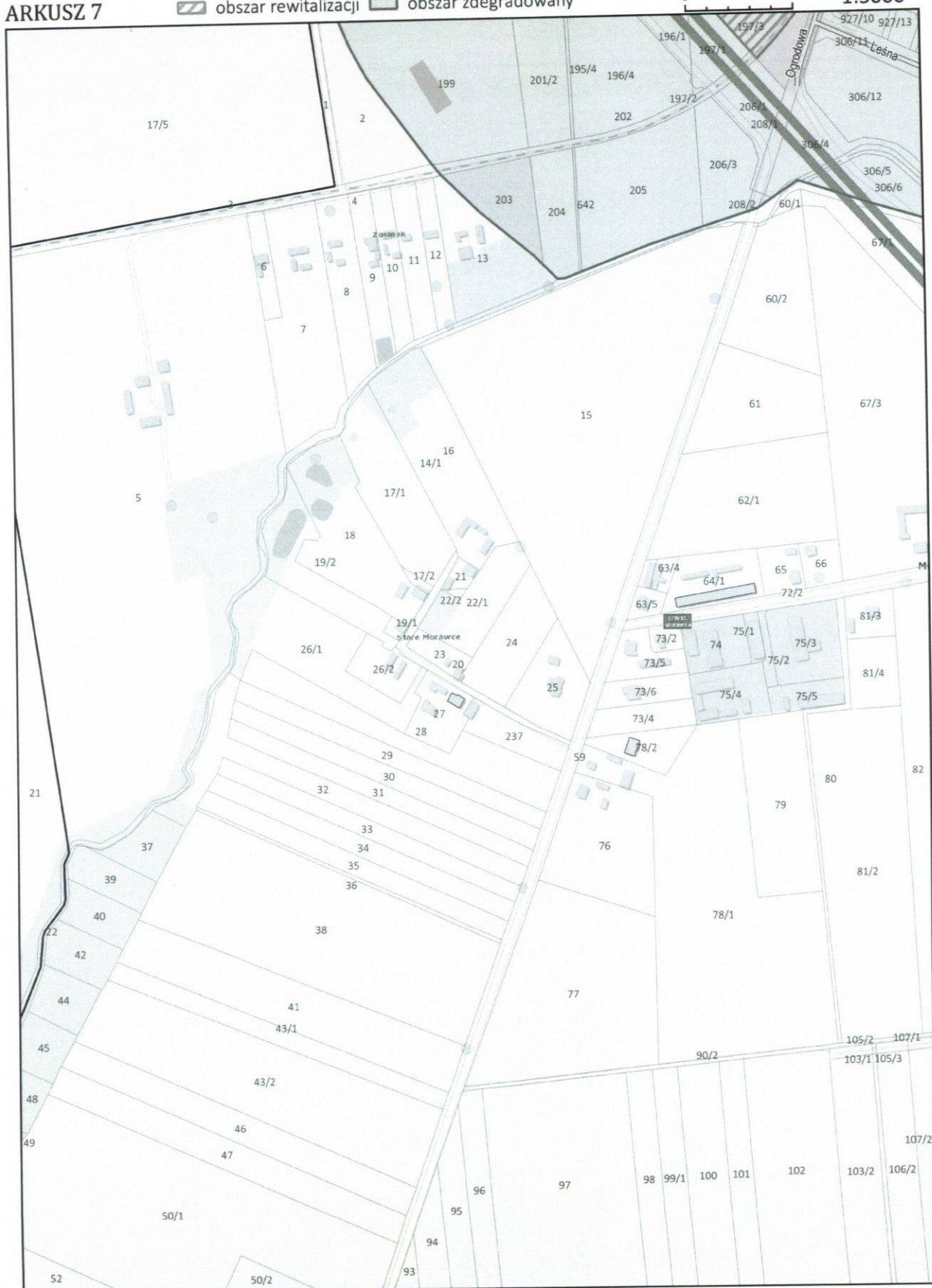






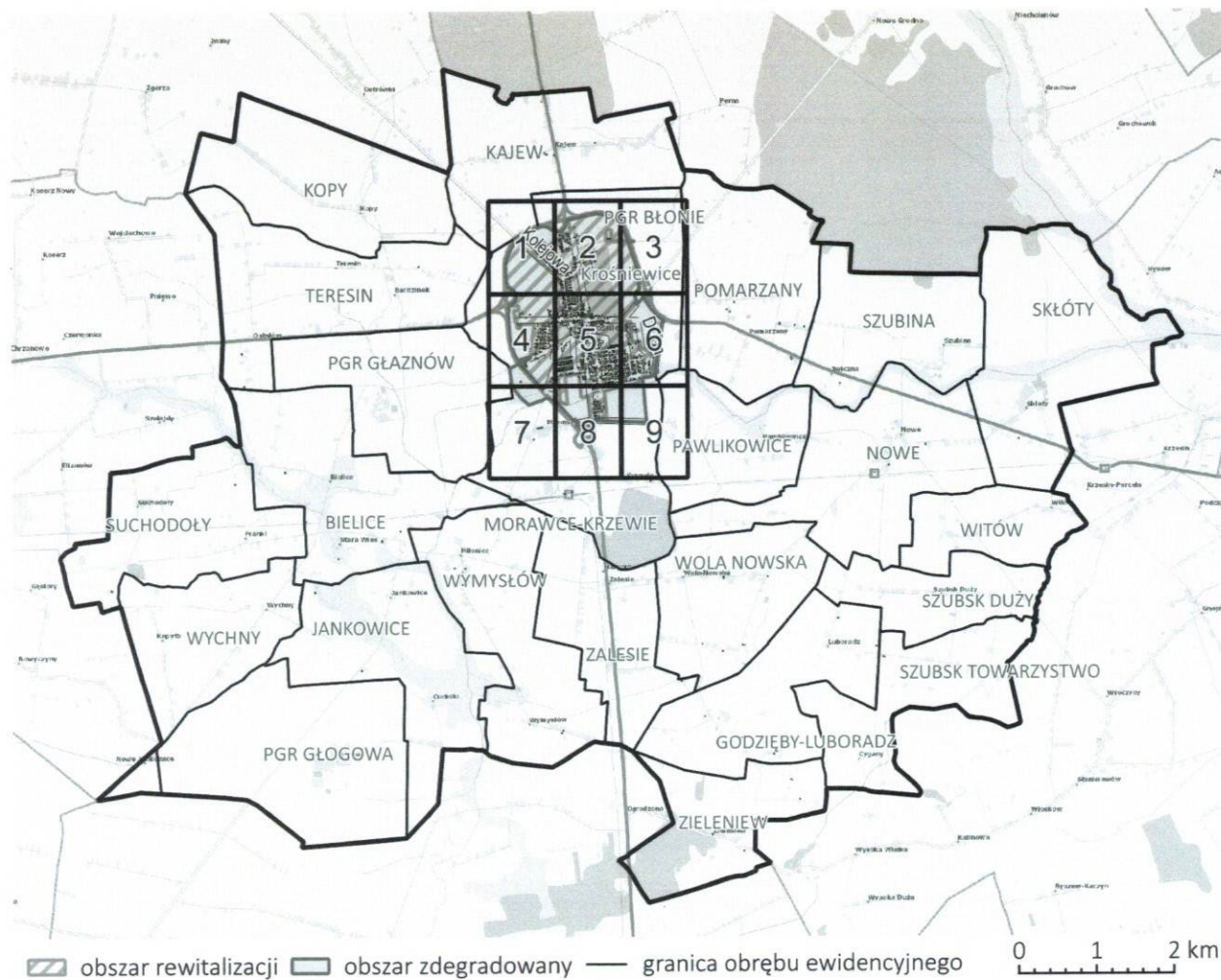












Uzasadnienie

Rewitalizacja to skoordynowany wielopłaszczyznowy i wielowątkowy proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową oraz inne podmioty, w tym społeczne i gospodarcze, mający na celu przeciwdziałanie degradacji społecznej i przestrzennej, w tym ochronę dziedzictwa narodowego, pobudzanie rozwoju oraz poprawę jakości życia. W tym celu konieczne jest opracowanie gminnego programu rewitalizacji Gminy w oparciu o przepis ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Procedura przyjęcia programu, a następnie wpisania go na wykaz programów rewitalizacji województwa łódzkiego obejmuje szereg czynności określonych w ww. ustawie. Pierwszą z nich jest wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Krośniewic, następnie przyjęcie uchwały intencyjnej wyrażającej chęć opracowania gminnego programu rewitalizacji, finalnie podjęcie uchwały przyjmującej program rewitalizacji.

Niniejsza uchwała podejmowana jest zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, który wskazuje, że w przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne dotyczące rewitalizacji rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek Burmistrza Krośniewic, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Zgodnie natomiast z art. 11 ust. 2 ustawy, do wniosku o wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji załącza się diagnozę, potwierdzającą spełnienie przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia.

Wprowadzenie prawa pierwokupu na rzecz Gminy dla wybranych nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ma na celu zabezpieczenie interesu publicznego oraz umożliwienie prowadzenia spójnej polityki rewitalizacyjnej i inwestycyjnej w centrum miasta. Zgodnie z art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy o rewitalizacji Rada Miejska może ustanowić prawo pierwokupu dla nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji w celu realizacji celów programu rewitalizacji; zastosowanie tej kompetencji wobec nieruchomości o charakterze inwestycyjnym w centralnej części Krośniewic jest w pełni uzasadnione potrzebą skoordynowanego wdrażania działań umożliwiających naprawę funkcji społecznych, gospodarczych i przestrzennych obszaru zdegradowanego.

Tereny inwestycyjne w centrum miasta pełnią rolę katalizatorów procesów odnowy: umożliwiają lokalizację nowych mieszkań, usług, przestrzeni publicznych i przedsięwzięć gospodarczych oraz pozwalają na uporządkowanie i skonsolidowanie zabudowy. Prawo pierwokupu daje gminie realne narzędzie do: (i) zapobiegania rozproszonej, niekontrolowanej i nieskoordynowanej zabudowie, która mogłaby podkopywać spójność planu rewitalizacyjnego; (ii) gromadzenia parceli niezbędnych do realizacji dużych i kompleksowych projektów (np. adaptacji pałacu i zagospodarowania parku, stworzenia uzbrojonych terenów inwestycyjnych, budowy mieszkań komunalnych czy realizacji infrastruktury towarzyszącej); oraz (iii) przeciwdziałania spekulacji gruntami, która może podnosić koszty rewitalizacji i wykluczać realizację przedsięwzięć o charakterze publicznym lub społecznie użytecznym.

Wybór obszaru śródmiejskiego jako priorytetowego dla prawa pierwokupu znajduje uzasadnienie w diagnozie stanu gminy: centrum miejskie kumuluje najsilniejsze zaniedbania przestrzenno-funkcjonalne i techniczne, a jednocześnie posiada największy potencjał efektu katalizacyjnego — skoordynowana interwencja w tej strefie przyniesie najszybsze i najszerzej odczuwalne korzyści społeczne i gospodarcze dla mieszkańców całej gminy.

Wprowadzenie prawa pierwokupu będzie jednocześnie ograniczone i przejrzyste: będzie dotyczyło wyraźnie wskazanych nieruchomości lub kategorii nieruchomości o charakterze inwestycyjnym na obszarze rewitalizacji; wykonanie prawa pierwokupu będzie następowało na warunkach rynkowych z zachowaniem zasad odszkodowania i jawności; ponadto prawo to ma służyć realizacji zadań określonych w programie rewitalizacji i będzie stosowane w sposób proporcjonalny, z zachowaniem procedur konsultacyjnych i mechanizmów kontroli. Takie rozwiązanie zapewnia równowagę między uprawnieniami właścicieli a koniecznością prowadzenia polityki przestrzennej służącej dobru wspólnemu i efektywnej realizacji celów rewitalizacji centrum Krośniewic.

Stosowanie do art. 13 ustawy o rewitalizacji, niniejsza uchwała stanowi akt prawa miejscowego i zgodnie z art. 42 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) podlega obowiązkowi publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.