

Druk Nr 406/2012

Projekt z dnia 29 października 2012 r.

**AUTOPOPRAWKA
z dnia 17 grudnia 2012 r.**

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi, druk Nr 406/2012 z dnia 29 października 2012 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej przestrzennego rozwoju 2020+

Załącznik do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi, druk Nr 406/2012 z dnia 29 października 2012 r., otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej autopoprawki.

p.o. DYREKTORA
Biura Strategii Miasta

[Signature]
14.12.2012

PODINSPEKTOR

[Signature]
Bartosz Ponietowski

14.12.2012

ARCHITEKT MIASTA

[Signature]
Marek Janicki
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

14.12.2012

RADCA PRAWNY

[Signature]
Anna Onak-Mirowska

14.12.2012

PIERWSZY WICEPREZIDENT MIASTA

[Signature]
Marek Cieślak

14.12.2012

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

[Signature]
Agnieszka Słuska-Głogowska

14.12.2012

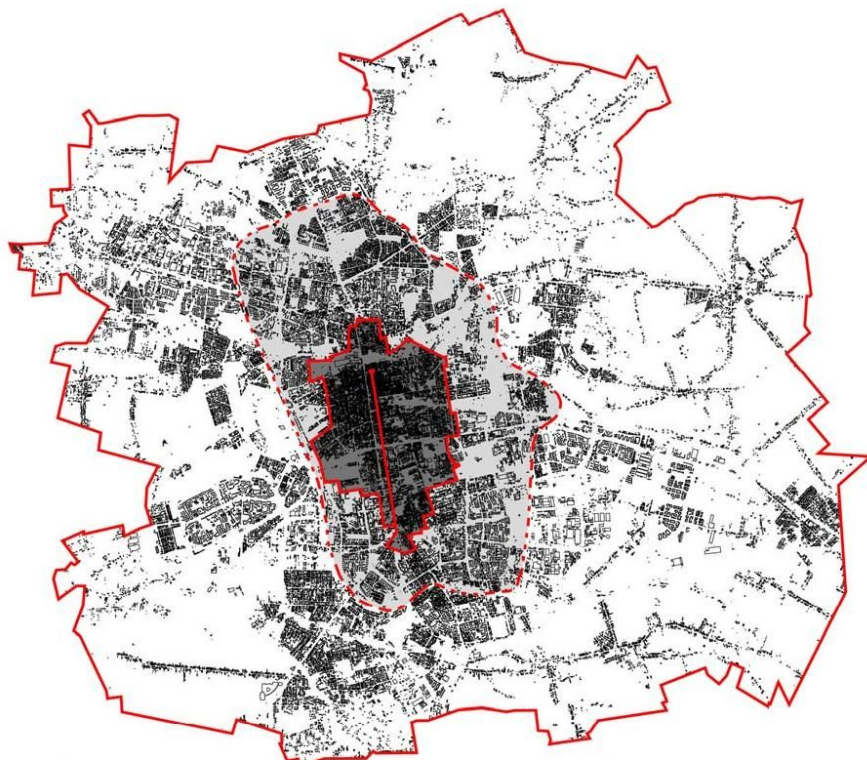
UZASADNIENIE

W toku prac Komisji Rady Miejskiej, pojawiły się kwestie, zagadnienia i propozycje Radnych, które powinny zostać wprowadzone bądź uzupełnione w dokumencie będącym „Polityką Miasta Łodzi dotyczącą przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+”.

W związku z powyższym dokonuje się zmian, które pozostając w zgodzie z główną ideą polityki, tj. rozwojem miasta „do wewnątrz” wzbogacają jego treść pod względem szczegółowości i precyzji formułowanych wypowiedzi.

Zmiany te zostały wyszczególnione poniżej:

1. We wszystkich przypadkach wyrazy „Strefa Miejska”, „Obszary Uzupełniające” zastępuje się odpowiednio wyrazami „Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej”, „Miejskie Jednostki Osiedlowe i Obszary Uzupełniające”.
2. Mapa w rozdziale II. 2. (strona 6) o tytule: „Granice Stref Miasta Łodzi. Opis Stref Znajduje się w rozdziale IV. 3.” otrzymuje kształt graficzny i brzmienie jak w ramce na następnej stronie:



STREFA WIELKOMIEJSKA

wyznaczona w oparciu o zakres przestrzenny zabudowy historycznej, stanowiąca centrum miasta:

- stanowi tożsamość Łodzi;
- została ukształtowana w formie kwartałowej zabudowy kamienicznej oraz przyległych jej zespołów fabrycznych, parków i ogrodów;
- wymaga dynamizacji inwestycji uzupełniających i remontowych oraz przeprowadzenia procesu rewitalizacji.



OBSZAR WSPÓŁCZESNEGO ROZWOJU STREFY WIELKOMIEJSKIEJ

wyznaczony w oparciu o zakres terenów położonych blisko centrum, w obszarze kolei obwodowej:

- wymagających kierunkowego rozwoju, przekształceń i uzupełnień funkcji miejskich;
- oferujących korzystne warunki inwestowania w oparciu o najlepiej rozwinięte sieci obsługi miasta np. Instalacje, komunikacja etc.;
- umożliwiających nowe inwestowanie w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, kształtowaną przy czytelnym podziale na przestrzeń publiczną i prywatną z dużym udziałem zieleni.



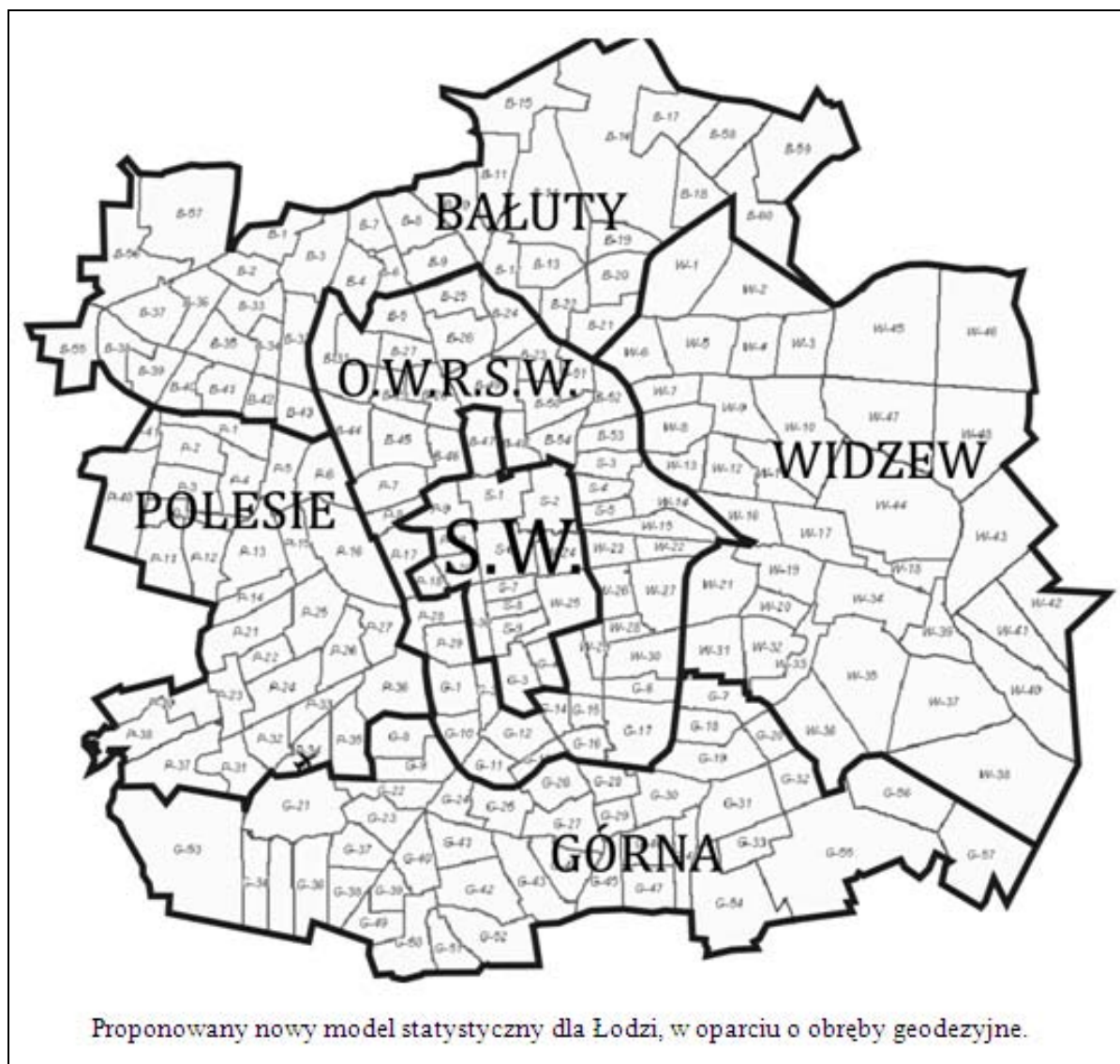
MIEJSKIE JEDNOSTKI OSIEDŁOWE I OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE

wyznaczone w oparciu o zakres terenów:

- zawierających elementy o zakończonym procesie urbanizacji (osiedla wielorodzinne);
- obszary zabudowy rezydencjonalnej (do uzupełnień istniejących układów);
- obszary przeznaczone pod inwestycje logistyczne, przemysłowe i magazynowe;
- obszary nieurbanizowane (do zachowania i ochrony)

**Granice Stref Miasta Łodzi.
Opis Stref znajduje się w rozdziale IV. 3.**

3. W podpunkcie „Narzędzia ekonomiczne oraz prawno – regulacyjne” w rozdziale II. 4., strona 12, wprowadza się następujące zmiany:
- 3.1. W akapicie „ekonomiczn...” znacznik usuwa się z nawiasu i otrzymuje on brzmienie: *podatkowe – dla uzyskania pożądanych inwestycji i usług*;
- 3.2. W akapicie „prawno-regulacyjne...” znacznik otrzymuje brzmienie: *„ustawa prawo ochrony środowiska – dla ochrony terenów niezurbanizowanych, kontroli poziomu hałasu na terenach zurbanizowanych, itp.”*
- 3.3. W akapicie „dążenie do wzbudzenia inicjatywy legislacyjnej, dotyczącej” dodaje się dwa nowe znaczniki o brzmieniu:
„- ustaw regulujących system państwowych i samorządowych finansów publicznych – projekt zmian umożliwiających większą elastyczność samorządu miasta w zakresie różnicowania stawek podatków i opłat lokalnych oraz stosowana ulg w tych podatkach i opłatach, w zależności od lokalizacji gruntów w poszczególnych strefach oraz intensywności zagospodarowania (np. w Strefie Wielkowiejskiej najwyższymi podatkami powinny zostać objęte niezabudowane działki a najniższymi działki z zabytkową zabudową utrzymaną w dobrym stanie technicznym i użytkowaną)”
oraz:
„- współpracy samorządów w ramach aglomeracji i konurbacji miejskich oraz obszarów metropolitalnych – projekt nowej ustawy (tzw. „metropolitalnej”), wzmacniającej możliwości w zakresie koordynacji polityki przestrzennej głównych miast aglomeracji z sąsiadującymi z nimi innymi jednostkami samorządu terytorialnego, w celu ograniczania zjawiska suburbanizacji”
4. W podpunkcie „Badania” w rozdziale II. 4., strony 13 i 14, wprowadza się następujące zmiany:
- 4.1. Mapa o tytule: „Proponowany nowy model statystyczny dla Łodzi, w oparciu o obręby geodezyjne.”, strona 13, otrzymuje formę jak w ramce na następnej stronie:



4.2. W podpunkcie „dotyczące Strefy Miejskiej”, strona 14, zapis „Dotyczące Strefy Miejskiej”

(obróby nr B -4, B -6, B -5, B-7, B-8, B -9, B -23, B -24, B -25, B -26, B -27, B -28, B -29, B -31, B -32, B -44, B -45, B -46, B -48, B -49, B -50, B -51, B -52, B -53, B -54, P -7, P -8, P -17, P -28, P -29, G -1, G -2, G -10, G -11, G -12, G -13, G -14, G -15, G -16, G -17, G -6, S -3, S -4, S -5, W -14, W -15, W -22, W -23, W -26, W -27, W -28, W-29, W -30):

1. Liczba mieszkańców ok. 320 000, co stanowi 40% mieszkańców względem całej Łodzi w granicach administracyjnych – 752 347 osób;
2. Liczba mieszkań 139 283.”

zastępuje się zapisem

„Dotyczące Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej

(obróby nr B -5, B -23, B -24, B -25, B -26, B -27, B -28, B -29, B -31, B -32, B -44, B -45, B -46, B -48, B -49, B -50, B -51, B -52, B -53, B -54, P -7, P -8, P -17, P -28, P -29, G -1, G -2, G -10, G -11, G -12, G -13, G -14, G -15, G -16, G -17, G -6, S -3, S -4, S -5, W -14, W -15, W -22, W -23, W -26, W -27, W -28, W-29, W -30):

1. Liczba mieszkańców ok. 320 000, co stanowi 36% mieszkańców względem całej Łodzi w granicach administracyjnych – 752 347 osób;
2. Liczba mieszkań 127 803.

4.3. W podpunkcie „dotyczące Obszarów Uzupełniających”, strona 14, punkt 1 zapis „**Dotyczące Obszarów Uzupełniających:**

➤ **Bałuty**

obręby nr B-1, B-2, B-3, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17, B-18, B-19 B-20, B-21, B-22, B-58, B-59, B-60, B-57, B-56, B-55, B-38, B-37, B-39, B-36, B-33, B-34, B-35, B-40, B-41, B-42, B-43;

1. Liczba mieszkańców ok. 60 000, co stanowi 7% względem całej Łodzi;

2. Liczba mieszkań 24 949.”

zastępuje się zapisem

„**Dotyczące Miejskich Jednostek Osiedlowych i Obszarów Uzupełniających:**

➤ **Bałuty**

obręby nr B-1, B-2, B-3, B-4, B-6, B-7, B-8, B-9, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17, B-18, B-19 B-20, B-21, B-22, B-58, B-59, B-60, B-57, B-56, B-55, B-38, B-37, B-39, B-36, B-33, B-34, B-35, B-40, B-41, B-42, B-43;

1. Liczba mieszkańców ok. 60 000, co stanowi 11% względem całej Łodzi;

2. Liczba mieszkań 36 429.”

4.4. W akapicie podsumowującym rozdział wyrażenie „61% ogółu mieszkańców” zastępuje się wyrażeniem „57% ogółu mieszkańców”.

5. Mapa o tytule „koncepcja przestrzenna Nowego Centrum Łodzi”, w rozdziale III. 1. pkt. „W Nowym Centrum Łodzi”, strona 20, przyjmuje kształt jak w ramce poniżej:



Koncepcja przestrzenna Nowego Centrum Łodzi.



Koncepcja przestrzenna Nowego Centrum Łodzi – Strefa I.

6. Podpunkt „W kontekście kształtowania sylwety miasta – obiekty wysokościowe” w rozdziale III.1., str. 22, otrzymuje brzmienie:

„Cel nadrzędny:

Zachowanie harmonii przestrzeni i „ludzkiej” skali zabudowy.

Łódź powinna zachować na jak największym obszarze równomierny historyczny charakter zabudowy¹ (Wiedeń, Barcelona). Dyscyplina wysokościowa jest szczególnie ważna w pierzejach ulic i placów. Wnętrza kwartałów w wyjątkowych sytuacjach mogą wzrastać o 2÷3 kondygnacje. Decyzje lat 60-tych stworzyły wyłom w powyższej zasadzie: Budynki wysokościowe (powyżej 25 m) zaczęto wznosić przy trasie WZ – ten pas „wysokościowców” można utrzymać, należy jednak precyzyjnie wyznaczyć jego szerokość (by nie „rozlewał się „w głąb” przylegającej tkanki miejskiej). Pozostałe „ogniska” Wysokościowców (przy ul. Traugutta i Sienkiewicza) nie mogą być rozwijane, docelowo należy dążyć do ich przestrzennej neutralizacji poprzez potraktowanie ich jako lokalne dominanty i uporządkowanie ich otoczenia zgodnie z typologią zabudowy Strefy Wielkomiejskiej.

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi opracowała w 2012 roku „Studium lokalizacji obiektów wysokościowych kształtujących sylwetę Łodzi”. Na tej podstawie uznano iż umożliwienie realizacji obiektów wysokościowych na zbyt dużej powierzchni w wielu różnych miejscach w mieście może stwarzać niebezpieczeństwo ich rozproszenia i wrażenia przypadkowości oraz znacznie zmniejszać szanse na uzyskanie zamierzonej, przemyślanej kompozycji przestrzennej. Wynikiem analiz jest zamieszczona poniżej plansza:

:

STUDIUM LOKALIZACJI OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH KSZTAŁTUJĄCYCH SYLWETĘ ŁODZI
OBSZARY WSKAZANE DO ZABUDOWY BUDYŃKAMI WYSOKOŚCIOWYMI



Studium Lokalizacji obiektów wysokościowych kształtujących sylwetę Łodzi.”

7. W Rozdziale III. 5., strona 28, dodaje się podpunkt o brzmieniu:
„Dodatkowe działania w obszarze zabytkowej Strefie Wielkomiejskiej:

¹ Budynki Wysokościowe, jeżeli ich wnoszenie nie jest wymuszone brakiem terenów (Nowy Jork) dla struktury miejskie są szkodliwe: obciążają punktowo układ komunikacyjny i „wysysają” funkcjonalnie tereny przyległe.

Kluczowe w podejściu do ochrony i opieki nad zabytkami w Łodzi jest zmiana świadomości społecznej (zarówno inwestorów oraz projektantów jak i mieszkańców oraz władz miasta) oraz podejścia do struktury budowlanej tkanki miejskiej, zarówno w skali urbanistycznej, poszczególnych zespołów i indywidualnych budynków. Szacunek dla dzieł twórców minionych epok nakłada na współczesnych dysponentów historycznych obiektów, moralny obowiązek przekazania ich przyszłym pokoleniom w niezmienionym i dobrze utrzymanym stanie.

W świetle art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami poprzez zabytek rozumie się „nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową”. **Oznacza to, że zabytkiem nie są tylko obiekty bądź ich zespoły wpisane do rejestru zabytków, ale wszystkie, które posiadają znaczenie jako jednostka lub jako element układu historycznego zespołu urbanistycznego.**

W praktyce oznacza to iż:

- Wszystkie obiekty powstałe w Strefie Wielkomiejskiej przed rokiem 1945 są elementem tworzącym zabytkowy krajobraz kulturowy centrum Łodzi;
- Ponieważ znaczny odsetek tych obiektów jest we władaniu, bądź własnością Gminy Łódź konieczna jest szczególna troska o ten zasób nie tylko poprzez pełną rehabilitację, adaptacje i przebudowy, ale przede wszystkim poprzez bieżącą konserwację i zapewnienie ich użytkowania – mieszkańcy kamienic są najlepszym gwarantem przetrwania obiektu – co czynione w sposób odpowiedni dla zabudowy o konstrukcji tradycyjnej jest możliwe do udźwignięcia przez budżet gminy;
- Zjawisko wykwaterowywania mieszkańców pod wyburzenia budynków oraz decyzje o wyburzeniach pustostanów w Strefie Wielkomiejskiej (dotyczy budynków będących własnością gminy) muszą być konsultowane z Biurem Architekta Miasta i nie mogą być procedowane przez żadną jednostkę organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi bez uzyskania zgody Architekta Miasta – pozwoli to uniknąć zaburzenia układu urbanistycznego Łodzi oraz pogorszenia estetyki centrum. Ma to również podstawowe znaczenie w procesie rewitalizacji.”

8. W Rozdziale IV. 3., strona 43, Wprowadza się następujące uzupełnienia i zmiany, analogicznie do podrozdziałów:

8.1. Zostaje uzupełniony zapis pod nazwą Strefy:

„STREFA WIELKOMIEJSKA

wyznaczona w oparciu o zakres przestrzenny zabudowy historycznej, stanowiąca centrum miasta:

- stanowi tożsamość Łodzi;
- została ukształtowana w formie kwartałowej zabudowy kamienicznej oraz przyległych jej zespołów fabrycznych, parków i ogrodów;
- wymaga dynamizacji inwestycji uzupełniających i remontowych oraz przeprowadzenia procesu rewitalizacji.”

8.2. Zostaje uzupełniony zapis pod nazwą Strefy:

„OBSZAR WSPÓŁCZESNEGO ROZWOJU STREFY WIELKOMIEJSKIEJ

wyznaczony w oparciu o zakres terenów położnych blisko centrum, w obszarze kolei obwodowej:

- wymagających kierunkowego rozwoju, przekształceń i uzupełnień funkcji miejskich;
- oferujących korzystne warunki inwestowania w oparciu o najlepiej rozwinięte sieci obsługi miasta np. Instalacje, komunikacja etc.;

- umożliwiających nowe inwestowanie w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, kształtowaną przy czytelnym podziale na przestrzeń publiczną i prywatną z dużym udziałem zieleni."

oraz w podpunkcie „przestrzeń publiczna” akapit zaczynający się od słów: „dla poprawy jakości...” zostaje uzupełniony zdaniem „Umożliwi to uzupełnienie zabudowy o obiekty wielofunkcyjne, gwarantujące atrakcyjność przestrzeni publicznych i pobudzające przedsiębiorczość mieszkańców."

8.3. Zostaje uzupełniony zapis pod nazwą Strefy:

„MIEJSKIE JEDNOSTKI OSIEDŁOWE I OBSZRY UZUPEŁNIAJĄCE

wyznaczone w oparciu o zakres terenów:

- zawierających elementy o zakończonym procesie urbanizacji (osiedla wielorodzinne);
- obszary zabudowy rezydencjonalnej (do uzupełnień istniejących układów);
- obszary przeznaczone pod inwestycje logistyczne, przemysłowe i magazynowe;
- obszary niezurbanizowane (do zachowania i ochrony)"

oraz w podpunkcie „przestrzeń publiczna” drugi i trzeci akapit zostają usunięte i zastąpione następującymi:

„Większość dostępnej przestrzeni w osiedlach mieszkaniowych to wspominana już przestrzeń półpubliczna – faktyczna przestrzeń prywatna, funkcjonująca jednak jak publiczna, czyli nienazwana przestrzeń między wolnostojącymi budynkami założeń osiedli zabudowy wielorodzinnej, które są dostępne nie tylko dla mieszkańców."

Jakość przestrzeni publicznej jest tu mierzona, w sposób odmienny niż w centrum, dostępem do terenów niezabudowanych, zielonych oraz rekreacyjnych a nie funkcji o charakterze metropolitarnym czy ponadlokalnym."

9. Numery podrozdziałów II.3. i II.4. na stronach odpowiednio: z „2” na „3” na stronie 7 i z „3” na „4” na stronie 9.

10. W związku z wprowadzeniem zmian aktualizacji, w koniecznym zakresie ulega również spis treści ze strony 2.

ARCHITEKT MIASTA

Marek Jankowski
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Polityka Miasta Łodzi dotycząca przestrzennego rozwoju 2020+

jest polityką sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”

Jedną z podstawowych powinności dzisiejszego pokolenia Łodzian jest zachowanie w dobrym stanie dziedzictwa materialnego, które pozostawiła nam historia.

Dzieło i dorobek poprzednich pokoleń, które stworzyły wielką Łódź są fundamentem tożsamości naszego miasta – na nim trzeba budować teraźniejszość i przyszłość.

Łódź musi przyjąć model rozwoju do wewnątrz nie dlatego, że jest on modny, ale dlatego, że jest jedyną szansą przeżycia miasta.

Wykorzystanie istniejących zasobów miasta jest kluczowe dla jego zrównoważonego rozwoju oraz wydajności funkcjonalno – ekonomicznej całej Łodzi.

Dokument uwzględnia:

- Wyniki konsultacji społecznych dot. projektu niniejszego dokumentu, 2012 rok;
- Raport z badań oczekiwań społecznych wobec przestrzeni publicznych, 2011 rok;
- Wyniki konsultacji „strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, 2011 rok;
- Wyniki warsztatów „Zszywanie Miasta”, 2011 rok.
- Raport z realizacji badań społecznych na potrzeby konkursu „U źródeł Piotrkowskiej”, 2010 rok;

oraz wyniki konkursów urbanistyczno – architektonicznych:

- „Wielkomiejska Piotrkowska”, 2010 rok;
- „U źródeł Piotrkowskiej”, 2009 rok.

SPIS TREŚCI:

I.	Wnioski z analizy sektorowej dotyczącej przestrzeni miejskiej.....	3
II.	Polityka sektorowa :	
1.	Schemat Polityki Miasta Łodzi dotyczącej przestrzennego rozwoju 2020+;.....	4
2.	Cel główny – zrównoważone miasto kompaktowe, czyli rozwój miasta „do wewnątrz”;	5
3.	Cele strategiczne:	
	CEL I: Rozkwit centrum miasta;	7
	CEL II: Ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta”;	8
	CEL III: Świadome i identyfikujące się z Łodzią społeczeństwo;	8
4.	Fundament;	9
III.	Wytyczne do działań i programów oraz określenie zasad realizacji celów strategicznych;	15
1.	Zasady kształtowania zabudowy w zależności od Stref;	18
2.	Mapa pożądaných inwestycji;	24
3.	Program dynamizacji inwestowania w Strefie Wielkomiejskiej i Obszarze Współczesnego Rozwoju strefy Wielkomiejskiej;	24
4.	Strategia zintegrowanej rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej – wyznaczenie obszarów priorytetowych rewitalizacji;	24
5.	Gminny program opieki nad zabytkami - program ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego;	30
6.	Program poprawy jakości przestrzeni publicznych – poprawa jakości życia w mieście;	32
7.	Docelowy model komunikacji i układ drogowy;	34
8.	Edukacja z zakresu przestrzeni miejskiej – budowanie tożsamości na bazie dziedzictwa kulturowego;	36
9.	Moda na mieszkanie w centrum:	37-38
	a. Modernizacja techniczna zabudowy w Strefie Wielkomiejskiej;	
	b. Program „Strych”;	
	c. Program „Remontuj i miej”;	
	d. Mia100 kamienic;	
	e. Małe usługi z wielkim horyzontem.	
IV.	Dodatek;	39
1.	Diagnoza uwarunkowań przestrzennych – opis:	
	a. Łódź wobec zaszłości świadomościowych i pokutujących negatywnych mitów;	39
	b. Łódź w kontekście prognoz demograficznych i rozwojowych;	40
	c. Łódź w kontekście obecnych tendencji urbanistycznych;	41
	d. Łódź w kontekście problemów dokonującej się rewitalizacji;	42
	e. Łódź w kontekście obszaru metropolitalnego i współpracy między-aglomeracyjnej;	42
2.	Analiza SWOT dla zagadnień przestrzennych Łodzi;	44
3.	Opis stref Wielkomiejskiej, Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej i Miejskich Jednostek Osiedlowych i Obszarów Uzupełniających;	46
4.	Wyniki konsultacji społecznych dokumentu	51

I. Wnioski z analizy sektorowej dotyczącej przestrzeni miejskiej.

Synteza analizy sektora:

- Miasto jest w fazie dezurbanizacji i trwającej suburbanizacji (oba procesy są niezwykle szkodliwe dla miasta);
- Obecne dokumenty planistyczne zakładają taki model rozwoju, który będzie pogłębiał oba powyższe problemy;
- Faktyczne granice centrum nie znajdują odzwierciedlenia w dokumentach, opracowaniach ani świadomości mieszkańców;
- Badania statystyczne i społeczno-przestrzenne były dotąd prowadzone dla obszarów wyodrębnionych w oparciu o granice administracyjne nie znajdujące pełnego odzwierciedlenia w strukturze przestrzennej, część z nich jest więc w dużej mierze niemiarodajna;
- W przypadku Łodzi zauważalne jest, że mieszkańcy nie utożsamiają się z miastem oraz mają do niego negatywny stosunek, co przekłada się na brak poczucia odpowiedzialności za przestrzeń miejską;
- W centrum miasta kumulują się najważniejsze pokłady wartości pozytywnych (m. in. dziedzictwo materialne, kulturowe, różnorodność i dostępność usług, klarowna struktura przestrzenna) oraz negatywnych (m. in. zaniedbania stanu technicznego budynków, brak podłączeń do istniejących sieci, problemy własnościowe i społeczne). Centrum jest tygłem istotnych wydarzeń w mieście oraz tworzy definicję jego „miejskości”.

Główne wnioski:

Z przeprowadzonych obserwacji i analiz wynika iż, aby miasto mogło rozwijać się w sposób zrównoważony, konieczne jest określenie granic stref, znajdujących odniesienie w faktycznej strukturze miasta, dla których zostaną opracowane programy inwestowania i interwencji: strefy centrum, w której musi nastąpić intensyfikacja i dynamizacja inwestycji oraz strefy obrzeżnej, dla której proces suburbanizacji musi zostać ograniczony do niezbędnych dla funkcjonowania miasta funkcji produkcyjno-przemysłowo-logistycznych na terenach o już rozbudowanych sieciach infrastrukturalnych. Odpowiednie określenie tych stref ma umożliwić korzystne dla miasta inwestowanie, jak i zapewnić możliwość ochrony zarówno dóbr kultury jak i zasobów ekologicznych miasta. Nierozzerwalnym aspektem planowania jest udział społeczeństwa w tym procesie, co jednak musi nastąpić przy równoczesnym wzroście wiedzy i świadomości o tym czym jest miasto, a w szczególności jakim miastem jest Łódź.

II. Polityka sektorowa.

1. Schemat Polityki Miasta Łodzi dotyczącej przestrzennego rozwoju 2020+²:

CEL GŁÓWNY:
Zrównoważone miasto kompaktowe,
czyli rozwój miasta „do wewnątrz”.

**CEL
STRATEGICZNY I:**

Rozkwit centrum miasta

- dynamizacja inwestowania w centrum
- rewitalizacja Strefy Wielkomiejskiej
- dobre przestrzenie publiczne
- pełne wykorzystanie zasobów Strefy Wielkomiejskiej

**CEL
STRATEGICZNY II:**

Ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta”

- wykorzystanie w pierwszym rzędzie terenów wyposażonych w istniejącą infrastrukturę
- ograniczenie rozwoju sieci infrastrukturalnych do niezbędnych uzupełnień istniejących układów
- ochrona terenów niezurbanizowanych oraz istotnych ekologicznie
- zatrzymanie ekspansji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej poza granice Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej

**CEL
STRATEGICZNY III:**

Świadome, identyfikujące się z Łodzią społeczeństwo

- poprawa wizerunku miasta w oparciu o bogactwo kultury materialnej
- zwiększenie aktywności mieszkańców w partycypacji społecznej
- intensyfikacja aktywności w przestrzeniach publicznych

FUNDAMENT:

Rozwój zrównoważony jako zasada działań przestrzennych.
Istniejące zasoby miasta.
Narzędzia planistyczne i ekonomiczne dla realizacji polityki przestrzennej.

² Zwana dalej w formie skróconej: „Polityką Przestrzenną”.

2. Cel główny – Zrównoważone miasto kompaktowe³, czyli rozwój miasta „do wewnątrz”.

Zrównoważony rozwój miasta oznacza maksymalne wykorzystanie terenów już zurbanizowanych⁴ i jednocześnie powstrzymywanie zajmowania nowych. W przypadku Łodzi samo powstrzymanie rozpraszania zabudowy nie wystarczy. Wobec zaawansowania negatywnych procesów przestrzennych oraz faktu wyludniania się miasta należy dążyć do „skurczenia” jego strefy zurbanizowanej. Oznacza to, że bilans powierzchni zajętych powinien być ujemny – jeżeli gdzieś zajmowany zostaje nowy obszar, np. z koniecznych względów inwestycyjnych, to w innym miejscu zostaje przywrócony naturze większy.

Układem odniesienia dla klasyfikacji i typologii obszarów miasta jest struktura przestrzenna zabudowy oraz linia kolei obwodowej jako stała i faktycznie istniejąca granica. Obszar przez nią wyznaczony to nieregularny owal z osiowo umieszczoną Piotrkowską od której promieniował rozwój miasta⁵.

Centrum koncentracji wszelkich działań z zakresu inwestycyjno-przestrzennego, społecznego, poprawy jakości życia oraz ekonomicznego są Strefa Wielkomiejska i Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej. Najlepiej ukształtowaną częścią miasta, historycznym centrum Łodzi, jest **Strefa Wielkomiejska. Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej** jest natomiast obszarem bezpośrednio ją otaczającym o zróżnicowanej typologii przestrzennej. Ze względu na dużą ilość terenów zurbanizowanych o niedookreślonej formie przestrzennej istnieje możliwość doinwestowania strefy w sposób swobodniejszy, przy poszanowaniu zasad opisanych w polityce przestrzennej 2020+.

Dokładny opis stref znajduje się w części IV. 3. Ich granice w formie graficznej zostały przedstawione na ilustracji na następnej stronie.

³ Określenie „miasto kompaktowe” zostało użyte w Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+, jako nazwanie formy miasta zapewniającej ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. W dalszych częściach Polityki Przestrzennej zostaje dokładnie przedstawiona koncepcja realizacji miasta kompaktowego – nastawionego na rozwój „do wewnątrz”, ograniczającego „rozlewanie się zabudowy” oraz rozsądnie wykorzystującego posiadane zasoby.

⁴ Nie tylko pod względem zamieszkania i zabudowy, lecz również uzbrojenia terenu w infrastrukturę.

⁵ Warto przypomnieć, że w stworzonym w 1935 roku Ogólnym planie zabudowania miasta Łodzi zakładano zmieszczenie w granicach kolei obwodowej około 1 200 000 mieszkańców, czyli niemal dwa razy więcej niż mieszka w całej Łodzi obecnie. Przy obecnych uwarunkowaniach społeczno - prawnych takie zagęszczenie jest niemożliwe, ale ujawnia potencjalne możliwości na tym obszarze.



STREFA WIELKOMIEJSKA

wyznaczona w oparciu o zakres przestrzenny zabudowy historycznej, stanowiąca centrum miasta:

- stanowi tożsamość Łodzi;
- została ukształtowana w formie kwartałowej zabudowy kamienicznej oraz przyległych jej zespołów fabrycznych, parków i ogrodów;
- wymaga dynamizacji inwestycji uzupełniających i remontowych oraz przeprowadzenia procesu rewitalizacji.



OBSZAR WSPÓŁCZESNEGO ROZWOJU STREFY WIELKOMIEJSKIEJ

wyznaczony w oparciu o zakres terenów położonych blisko centrum, w obszarze kolei obwodowej:

- wymagających kierunkowego rozwoju, przekształceń i uzupełnień funkcji miejskich;
- oferujących korzystne warunki inwestowania w oparciu o najlepiej rozwiniętą sieć obsługi miasta np. Instalacje, komunikacja etc.;
- umożliwiających nowe inwestowanie w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, kształtowaną przy czytelnym podziale na przestrzeń publiczną i prywatną z dużym udziałem zieleni.



MIEJSKIE JEDNOSTKI OSIEDLOWE I OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE

wyznaczone w oparciu o zakres terenów:

- zawierających elementy o zakończonym procesie urbanizacji (osiedla wielorodzinne);
- obszary zabudowy rezydencjonalnej (do uzupełnień istniejących układów);
- obszary przeznaczone pod inwestycje logistyczne, przemysłowe i magazynowe;
- obszary nieurbanizowane (do zachowania i ochrony)

**Granice Stref Miasta Łodzi.
Opis Stref znajduje się w rozdziale IV. 3.**

2. Cele strategiczne:

CEL I: Rozkwit centrum miasta

dynamizacja inwestowania w centrum;
rewitalizacja Strefy Wielkomiejskiej;
dobre przestrzenie publiczne;
pełne wykorzystanie zasobów Strefy Wielkomiejskiej.

Swoją wielkomiejską karierę Łódź zawdzięcza przemysłowi włókienniczemu. Jego szybki rozwój sprawił, że w ciągu kilku dziesięcioleci miasto przeobraziło się z rolniczej osady o niewielkim znaczeniu w industrialną metropolię. Zabytki architektury, nieprzemijające pomniki kultury materialnej i duchowej tworzą niepowtarzalny charakter Miasta, zbudowanego na styku wielu kultur. Dziś czytelnym śladem obecności w Łodzi społeczności wieloetnicznej i zróżnicowanej religijnie jest jedyny w swoim rodzaju, autentyczny zespół historyzujących, eklektycznych oraz secesyjnych kamienic z przełomu XIX i XX wieku oraz obiekty indywidualne, takie jak pałace, wille, obiekty sakralne jak również zespoły fabryczne. Wszystkie te budowle są swoistymi symbolami wielonarodowej oraz wielowyznaniowej Łodzi, a przede wszystkim czynią ją miastem wyjątkowym, o unikalnym nie tylko w skali Polski, ale nawet w skali Europy, krajobrazie architektonicznym. Właściwa ochrona tego dziedzictwa ma zatem znaczenie nie tylko kulturowe, ale także wymiar gospodarczy, społeczny i ekonomiczny, przyciągając przedsiębiorstwa, wysoko wykwalifikowany kapitał ludzki, nowych mieszkańców oraz turystów.

Z tego też względu za priorytetowe należy uznać te działania, które doprowadzą do poprawy stanu obiektów i obszarów zabytkowych tak, aby rozwój urbanistyczny opierał się na dziedzictwie kulturowym, a jednocześnie wzmacniał jego atrakcyjność i konkurencyjność.

Strefa Wielkomiejska mimo swojej spójnej struktury posiada dużą rezerwę terenów inwestycyjnych, co otwiera również możliwość inwestowania w nowe obiekty w najdogodniejszej lokalizacji oraz najpełniejszej infrastrukturze. Świadomość inwestorów i społeczeństwa jest tu kluczowa – możliwości jakie niesie ze sobą posiadanie tak wyrazistego wizerunku czeka na wykorzystanie jako niezwykle przewagą konkurencyjną – należy zacząć z niej korzystać.

W obszarze zabytkowej tkanki zabudowy Strefy Wielkomiejskiej intensyfikują się problemy społeczne, które są dużym wyzwaniem rewitalizacyjnym i wymagają zintegrowanych działań samorządu i podmiotów prywatnych. Rozwiązanie choć części z tych problemów i odpowiednie lansowanie zabytku, jako dobrej podstawy do inwestycji jest w stanie diametralnie poprawić kondycję miasta.

Ze względu na swoje znaczenie i położenie Strefa Wielkomiejska musi być obszarem o wysokiej jakości życia. Wielość elementów, które tę jakość kształtują wynika z indywidualnych potrzeb każdego człowieka. W odniesieniu do dużego miasta można jej jednak upatrywać przede wszystkim w dobrze funkcjonujących przestrzeniach publicznych, realizacji potrzeb mieszkaniowych, łatwym dostępie do różnorodnych usług oraz korzystnych uwarunkowaniach komunikacyjnych. Takie ujęcie jakości życia obowiązuje w niniejszej polityce.

CEL II: Ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta”;

wykorzystanie w pierwszym rzędzie terenów wyposażonych w istniejącą infrastrukturę;
ograniczenie rozwoju sieci infrastrukturalnych do niezbędnych uzupełnień istniejących układów;
ochrona terenów nieurbanizowanych oraz istotnych ekologicznie;
zatrzymanie ekspansji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej poza granice Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.

Rozwój zrównoważony oznacza również ochronę terenów nieurbanizowanych oraz zasobów ekologicznych miasta przed nową zabudową, a także powstrzymaniem dalszej suburbanizacji na terenach o już rozpoczętym procesie. Jest to konieczne nie tylko ze względu na chęć ukierunkowania inwestycji na centrum, lecz wynika również z aspektów ekonomicznych – skracanie sieci infrastrukturalnych, ekologicznych – unikanie generowania indywidualnego ruchu kołowego z i do centrum oraz jakości życia w mieście – krótsza droga z obszaru zabudowanego na obszar aktywny biologicznie zwiększa dostępność realizacji potrzeb rekreacyjnych.

O ile powstrzymanie zjawiska „rozlewania się” miasta jest konieczne, o tyle równie istotne jest odpowiednie wykorzystanie obszarów, które będą wspierać ekonomiczny rozwój miasta. Dobrze skomunikowane i uzbrojone w infrastrukturę obszary stanowią dobrą bazę dla logistyki i przemysłu. Nie powinny być to jednak tereny zagospodarowywane w sposób nieplanowany, przypadkowy. Należy doprowadzić do najpełniejszego wykorzystania terenów już dostępnych zanim zostaną uruchomione nowe.

CEL III: Świadome i identyfikujące się z Łodzią społeczeństwo;

poprawa wizerunku miasta w oparciu o bogactwo kultury materialnej;
zwiększenie aktywności mieszkańców w partycypacji społecznej;
intensyfikacja aktywności w przestrzeniach publicznych.

Życie w dużym mieście niesie ze sobą możliwości niedostępne dla osad ludzkich o mniejszej ilości mieszkańców, a co za tym idzie o mniejszej synergii działań, aktywności i wymiany myśli. Historia Łodzi, zapisana w tkance materialnej – kamienicach, placach, ulicach, pałacach miejskich i fabrykach – stanowi wystarczającą i w pełni satysfakcjonującą bazę, w kontekście europejskim i polskim, dla budowania silnej i dumnej tożsamości miejskiej. Jej zbudowanie i promowanie jest warunkiem partycypacji społecznej i uruchamia tzw. samoregenerację miasta.

Odrębną i ważną sferą informacyjno-edukacyjną jest praca ze środowiskiem inwestorów, architektów i inżynierów, bowiem wiedza wymienionych grup eksperckich, odnośnie prawidłowego inwestowania wewnątrz Strefy Wielkomiejskiej i Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej powinna być stale pogłębianą.

Ugruntowania niekorzystnego wizerunku Łodzi mają istotne znaczenie nie tylko w odbiorze społecznym, ale i ekonomicznym. Promowana obecnie marka Łodzi, budowana na bazie kreatywności mieszkańców nie może pomijać faktu, iż inspiracją dla działań tych twórców jest miasto przełomu XIX i XX wieku. Przestrzeń w której tworzą jest ukształtowana zabudową kamienic, oficyn, podwórek, ogrodów i założeń fabrycznych. Degradacja, której doświadczyła tkanka materialna Łodzi wytworzyła przepaść pomiędzy dawną potęgą miasta a jej obecnym obliczem – to właśnie generuje swojego rodzaju energię, z której można czerpać moce twórcze.

Ze względu na powyższe składniki, będące elementami ducha miejsca, który inspiruje do wielu działań kreatywnych, należy pamiętać o spuściźnie dziedzictwa kultury materialnej przejawiającej się unikatową strukturą architektoniczną i urbanistyczną przy realizacji strategii marki Łodzi.

3. Fundament.

Fundamentem polityki Miasta Łodzi dotyczącej rozwoju przestrzennego jest **rozwój zrównoważony**⁶ jako **zasada działań przestrzennych**. Oznacza to przede wszystkim rozsądne i oszczędne gospodarowanie terenami miasta, w rozumieniu zarówno własności gminnej, jak i pozostałych obszarów miasta. Wiąże się przede wszystkim z intensywniejszym wykorzystaniem **istniejących zasobów miasta**, takich jak budynki, drogi i sieci infrastrukturalne w obszarze obecnej strefy zurbanizowanej bez jej nieuzasadnionego poszerzania. Wskazany jest rozwój przemysłu, produkcji i logistyki w oparciu o dojazdy do pierścienia autostrad i dróg ekspresowych na terenach już uzbrojonych. Jest to jedyna droga zachowania równowagi przyrodniczej i ochrony krajobrazu.

Narzędzia planistyczne i ekonomiczne dla realizacji Polityki Przestrzennej:



⁶ Wymóg stosowania zasad zrównoważonego rozwoju znalazł się również w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w Artykule 5 oraz w Prawie ochrony środowiska w art. 3 pkt 50. Został on zapisany jako odniesienie do Konferencji Narodów Zjednoczonych na temat Środowiska i Rozwoju z 1992 oraz do treści dokumentu programowego Agenda 21, który przedstawia sposób opracowania i wdrażania programów zrównoważonego rozwoju w życie lokalne.

Narzędzia planistyczne:

Podstawowym narzędziem dla realizacji polityki przestrzennej są instrumenty planistyczne, przewidziane w Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Koniecznym jest zatem takie ich wykorzystanie, które będzie realizowało cele niniejszej polityki. Konieczne jest również konsekwentne stosowanie tych narzędzi.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Ustawowo nałożony obowiązek monitoringu Studium powinien być rzetelnie wykonywany i prowadzić do eliminacji błędnych założeń i niedopowiedzeń zawartych w funkcjonującym dokumencie. Podjęcie tych działań powinien przyspieszyć dodatkowo fakt konieczności realizacji planów miejscowych, które muszą być zgodne ze Studium, a nie mogą zawierać błędów.

Studium musi zawierać realny, potwierdzony w rzeczywistości opis miasta oraz optymalne i realne perspektywy rozwojowe, a co za tym idzie zoptymalizowany zasięg i parametry strefy zurbanizowanej.

Granice stref opisane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi z roku 2010 powinny ulec uaktualnieniu i korekcie w oparciu o stan istniejący, założenia niniejszej polityki oraz realne możliwości i potrzeby miasta. Precyzyjne wyznaczenie tych granic jest niezbędne ponieważ będą wartościować tkankę i określać co musi być bezwzględnie chronione i ewentualnie przekształcane z wielką ostrożnością, a co można restrukturyzować swobodniej. Strefa Wielkowiejska jest obszarem o skomplikowanym obrysie, łączącym stan faktyczny i pożądane uzupełnienia harmonizujące z zachowaną tkanką według reguł narzuconych przez strukturę historyczną. Granice będą więc nieregularne i nie zawsze pokrywają się z przebiegiem ulic.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Są najsilniejszym dokumentem prawnym szczegółowo regulującym rozwój przestrzenny danego miejsca oraz faktycznym narzędziem usprawnienia procesów inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności (co jest ujęte w obowiązującym harmonogramie realizacji Planów na lata 2012-2014 zgodnie z Zarządzeniem Nr 2990/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 września 2012 r.) muszą uporządkować system penetracji drogowej i możliwości inwestowania w Strefie Wielkowiejskiej i Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkowiejskiej.

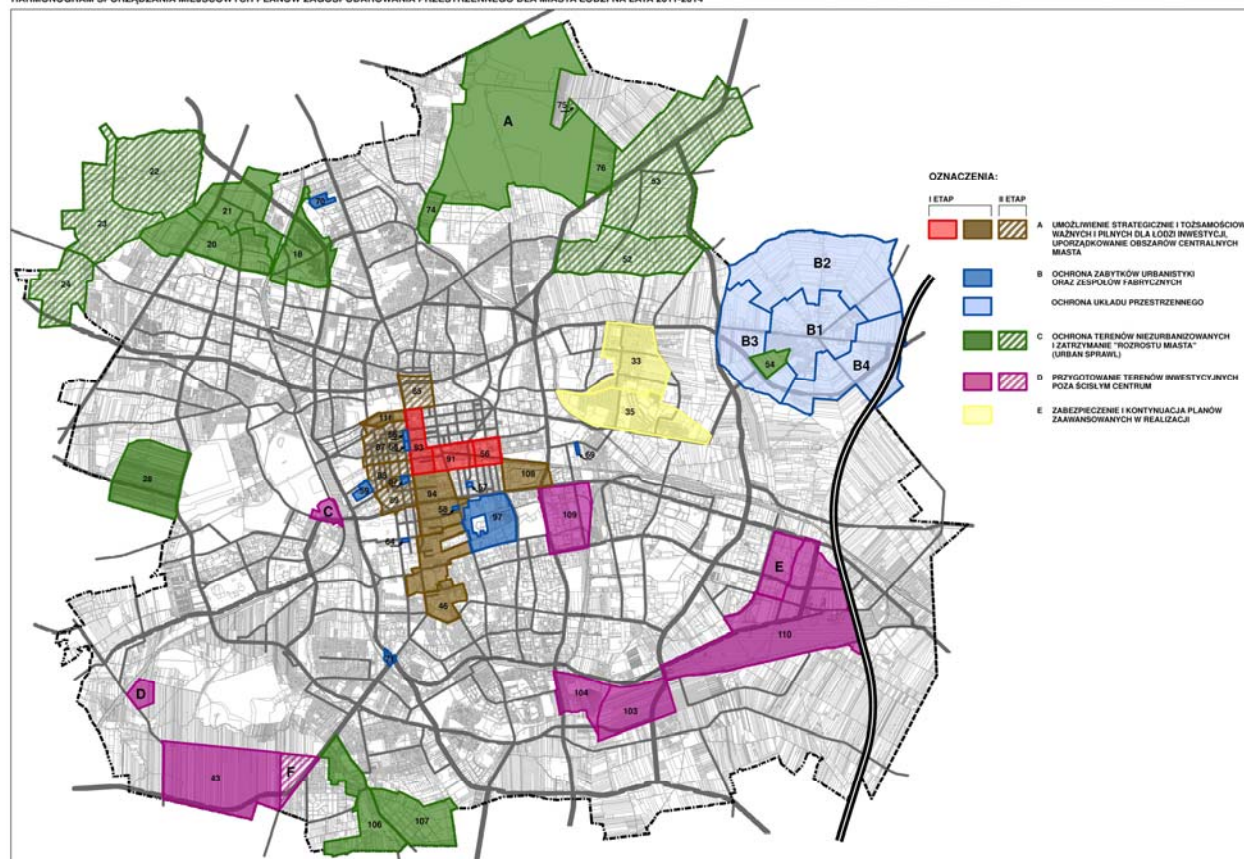
Równie ważne są plany zatrzymujące rozrost terytorialny miasta, chroniące obszary przyrodnicze, oraz przebiegi niezbędnych korytarzy drogowych. Łódź przede wszystkim musi obejmować planami miejscowymi obszary w których regulacja przestrzennego rozwoju przyniesie najwięcej korzyści dla społeczności miasta, chroniąc je przed agresywnymi interesami jednostkowymi.

Obszar Strefy Wielkowiejskiej i Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkowiejskiej powinien zostać pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego do roku 2020.

Harmonogram sporządzania planów miejscowych został sformułowany według poniższych priorytetów:

- A. Umożliwianie strategicznie i tożsamościowo ważnych i pilnych dla Łodzi inwestycji, uporządkowanie obszarów centralnych miasta;
- B. Ochrona zabytków urbanistyki oraz zespołów fabrycznych;
- C. Ochrona terenów nieurbanizowanych i zatrzymanie rozprzestrzeniania się zabudowy miasta;
- D. Przygotowanie terenów inwestycyjnych poza ścisłym centrum na potrzeby przemysłu, zabudowy rezydencjonalnej, funkcji magazynowej i centrów związanych z podłączeniami do autostrady.
- E. Zakończenie zaawansowanych w realizacji planów (najczęściej o prostym i bezkonfliktowym zakresie merytorycznym).

HARMONOGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA ŁODZI NA LATA 2011-2014



Narzędzia ekonomiczne oraz prawno - regulacyjne

ekonomiczne:

- ulgi i zwolnienia podatkowe – dla uzyskania pożądanych inwestycji i usług;
- opłata z tytułu użytkowania wieczystego – dla uzyskania pożądanych usług;
- prawo pierwokupu – dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego, poprawy ładu przestrzennego, ułatwień funkcjonowania sąsiadujących ze sobą działek itp.;
- preferencyjne stawki dzierżawy i najmu (bonifikaty) miejskich nieruchomości – dla uzyskania pożądanych usług;

prawno-regulacyjne:

- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – dla zachowania ładu przestrzennego powinny być wydawane w odniesieniu do Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego – dla realizacji tego celu;
- służebność gruntowa – dla usprawnień inwestycyjnych oraz dla kształtowania ładu przestrzennego;
- scalanie i podział nieruchomości – dla ochrony ładu przestrzennego;
- ustawa prawo ochrony środowiska – dla ochrony terenów nieurbanizowanych, kontroli poziomu hałasu na terenach zurbanizowanych, itp.;
- instrumenty zawarte w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – dla ochrony zabytków, tworzenia ładu przestrzennego, wyciągania konsekwencji w przypadku niszczenia zabytków;

dążenie do wzbudzenia inicjatywy legislacyjnej, dotyczącej:

- ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym – projekty poprawek dotyczących wzmocnienia znaczenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego względem wydawanych Decyzji o Warunkach Zabudowy – umożliwienie warunkowania przeznaczenia terenu od innych czynników i kierunków rozwoju miast;
- Prawa Budowlanego i Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – projekty poprawek, które urealniłyby przepisy w kontekście typologii istniejącej, zwartej zabudowy miast;
- ustawy rewitalizacyjnej – projekt nowej ustawy, obejmującej partycypację w kosztach rewitalizacji i podział obowiązków między Gminę, Województwo i Państwo;
- ustawy o własności warstwowej – projekt nowej ustawy umożliwiającej realizację inwestycji drogowych w prześwitach budynków prywatnych, bez ich destrukcji. Ma to za zadanie dać realne oszczędności i udogodnienia funkcjonalne komunikacji i systemu przestrzeni publicznych w mieście oraz umożliwić zabudowę nad istniejącymi drogami;
- ustaw regulujących system państwowych i samorządowych finansów publicznych – projekt zmian umożliwiających większą elastyczność samorządu miasta w zakresie różnicowania stawek podatków i opłat lokalnych oraz stosowana ulg w tych podatkach i opłatach, w zależności od lokalizacji gruntów w poszczególnych strefach oraz intensywności zagospodarowania (np. w Strefie Wielkomiejskiej najwyższymi podatkami powinny zostać objęte niezabudowane działki a najniższymi działki z zabytkową zabudową utrzymaną w dobrym stanie technicznym i użytkowaną);
- współpracy samorządów w ramach aglomeracji i konurbacji miejskich oraz obszarów metropolitalnych – projekt nowej ustawy (tzw. „metropolitalnej”), wzmacniającej możliwości w zakresie koordynacji polityki przestrzennej głównych miast aglomeracji z sąsiadującymi z nimi innymi jednostkami samorządu terytorialnego, w celu ograniczania zjawiska suburbanizacji.

Monitoring i Ewaluacja Polityki Przestrzennej

Celem monitorowania jest ocena postępu prowadzonych działań oraz weryfikacja tempa i kierunku zmian. Monitoring gwarantuje zgodność realizacji przedsięwzięcia z przyjętymi założeniami i wcześniej wyznaczonymi celami. Monitorowanie spełnia funkcję wewnętrznej kontroli, obejmującej ocenę skuteczności poszczególnych działań oraz sposobu realizacji pracy, a także ewaluację końcową – sprawdzenie, czy wytyczone cele zostały zrealizowane.

Monitorowanie, poprzez zbieranie i analizowanie sprawozdań z poszczególnych przedsięwzięć, w odpowiednim momencie pozwoli na dostosowywanie prowadzonych działań do aktualnej sytuacji, bądź do zmieniających się warunków. Konieczna jest w tej kwestii synergiczna współpraca wszystkich wydziałów UMiŁ, których problem przestrzeni miejskiej i społecznej aktywności w niej realizowanej dotyczy. Rola wiodąca w tej dziedzinie leży w kompetencjach Biura Architekta Miasta.

Najodpowiedniejszym miernikiem dla Polityki Przestrzennej jest analiza jakościowa zjawisk oraz badanie trendów w ich zmianach.

Badania

Wszelkie badania statystyczne oraz przestrzenno-społeczne dokonywane były dotąd przy uwzględnieniu podziału na dzielnice. W żadnej mierze nie odpowiada to faktycznej strukturze funkcjonalno – przestrzenno – społecznej. Konieczne jest zatem rozpoczęcie procesu przekonfigurowania wyników badań dla istniejących jednostek statystycznych w oparciu o granice Strefy Wielkomiejskiej i Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.



Proponowany nowy model statystyczny dla Łodzi, w oparciu o obręb geodezyjny.

Bazując na danych dotyczących obrębów geodezyjnych, w oparciu o dane GUS z początku 2011 roku udało się uzyskać w odniesieniu do powyższego modelu następujące dane (liczba mieszkańców oznacza liczbę ludności przebywającej w mieszkaniach i obiektach zbiorowego zakwaterowania jak np. akademiki, internaty, szpitale, zakony, ogólna liczba mieszkańców Łodzi w granicach administracyjnych wynosi około 720 000 osób; liczba mieszkań – liczbę mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych (z powodu zmiany lokatora, remontu itp.):

Dotyczące Strefy Wielkomiejskiej

(obréby nr B -47, S -1, S -2, S -6, S -7, S -8, S -9, P -9, P -19, P -18, P -20, P -30, W -24, W-25, G -3, G-4):

1. Liczba mieszkańców ok. 172 000, co stanowi **21%** mieszkańców względem całej Łodzi;
2. Liczba mieszkań 74 255.

Dotyczące Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej

(obréby nr B -5, B -23, B -24, B -25, B -26, B -27, B -28, B -29, B -31, B -32, B -44, B -45, B -46, B -48, B -49, B -50, B -51, B -52, B -53, B -54, P -7, P -8, P -17, P -28, P -29, G -1, G -2, G -10, G -11, G -12, G -13, G -14, G -15, G -16, G -17, G -6, S -3, S -4, S -5, W -14, W -15, W -22, W -23, W -26, W -27, W -28, W-29, W -30):

3. Liczba mieszkańców ok. 320 000, co stanowi **36%** mieszkańców względem całej Łodzi w granicach administracyjnych – 752 347 osób;
4. Liczba mieszkań 127 803.

Dotyczące Miejskich Jednostek Osiedlowych i Obszarów Uzupełniających:

➤ Bałuty

obréby nr B-1, B-2, B-3, B -4, B -6, B-7, B-8, B -9, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17, B-18, B-19 B-20, B-21, B-22, B-58, B-59, B-60, B-57, B-56, B-55, B-38, B-37, B-39, B-36, B-33, B-34, B-35, B-40, B-41, B-42, B-43;

3. Liczba mieszkańców ok. 60 000, co stanowi **11%** względem całej Łodzi;
4. Liczba mieszkań 36 429.

➤ Widzew

obréby nr W-1, W-2, W-3, W-4, W-5, W-6, W-7, W-8, W-9, W-10, W-11, W-12, W-13, W-16, W-17, W-18, W-19, W-20, W-21, W-31, W-32, W-33, W-34, W-35, W-36, W-37, W-38, W-39, W-40, W-41, W-42, W-43, W-44, W-45, W-46, W-47, W-48;

1. Liczba mieszkańców ok. 93 000, co stanowi **12%** względem całej Łodzi;
2. Liczba mieszkań 34 247.

➤ Górna

obréby nr G-8, G-9, G-21, G-22, G-23, G-24, G-25, G-26, G-27, G-28, G-29, G-30, G-31, G-32, G-33, G-7, G-18, G-19, G-20, G-34, G-35, G-36, G-37, G-38, G-39, G-40, G-41, G-42, G-43, G-44, G-45, G-46, G-47, G-48, G-49, G-50, G-51, G-52, G-53, G-54, G-55, G-56, G-57;

1. Liczba mieszkańców ok. 65 000, co stanowi **8%** względem całej Łodzi;
2. Liczba mieszkań 24 462.

➤ Polesie

obréby nr P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P -10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, P-40, P-41:

1. Liczba mieszkańców ok. 96 000, co stanowi **12%** względem całej Łodzi;
2. Liczba mieszkań 40 103.

Z podsumowania powyższych danych wynika iż suma mieszkańców Strefy Wielkomiejskiej i Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej wynosi 57% ogółu mieszkańców. Z zestawienia powierzchni stref wynika, że ponad połowa mieszkańców Łodzi mieszka na ok. 1/5 powierzchni terytorium Łodzi. Potwierdza to tezę o dużym znaczeniu centrum miasta oraz uzasadnia konieczność koncentracji inwestycji i interwencji na tym właśnie obszarze.

III. Wytyczne do działań i programów oraz określenie zasad realizacji celów strategicznych

Poniżej zamieszczono wykaz w formie tabeli oraz opis przedsięwzięć realizacyjnych polityki.

Zrezygnowano z określenia wskaźników, ze względu na złożoność zagadnień przestrzennych i ich powiązanie z niemierzalnymi czynnikami. Uznano iż najodpowiedniejszym miernikiem dla Polityki Przestrzennej jest analiza jakościowa zjawisk oraz badanie trendów w ich zmianach.

Częstkowe wskaźniki jak i zagadnienia finansowe realizacji Polityki Przestrzennej będą określone indywidualnie w Uchwałach Rady Miejskiej przyjmujących konkretne programy.

Wykaz zasad, działań i programów realizacyjnych Polityki Przestrzennej.					
Lp.	Program/ działanie	cel	Terminy realizacji	Jednostka wiodąca; realizatorzy pomocniczy	Odniesienie do Uchwały XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+”
1.	Zasady kształtowania zabudowy w zależności od Stref	I. II.	Od wejścia w życie polityki	Biuro Architekta Miasta; Miejska Pracownia Urbanistyczna.	Realizacja zasady „koncentracji działań” oraz FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO, 1. Rewitalizacja śródmieścia (odbudowa znaczenia historycznego centrum); 2. Zielona, uporządkowana Łódź (zrównoważony rozwój miasta kompaktowego; ośrodek uporządkowany urbanistycznie, przestrzennie, aktywnie redukujący zjawisko „rozlewania się” tkanki miejskiej, dopasowany do przewidywanej sytuacji demograficznej)
2.	Mapa pożądanых inwestycji	I.	2012 r. + aktualizacje	Biuro Architekta Miasta; Biuro ds. Inwestycji, Biuro Obsługi Inwestora, Wydział Majątku Miasta.	
3.	Program dynamizacji inwestowania w Strefie Wielkomiejskiej i Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej	I.	2013 r. + aktualizacje	Biuro ds. Inwestycji; Biuro Architekta Miasta, Biuro Obsługi Inwestora, Wydział Majątku Miasta, Łódzki Ośrodek Geodezji.	

4.	Strategia zintegrowanej rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej – wyznaczenie obszarów priorytetowych rewitalizacji	I.	2013-2020 r.	Biuro ds. Inwestycji; Biuro Architekta Miasta, Wydział Budynków i Lokali.	FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO, 1. Rewitalizacja śródmieścia (wsparcie zintegrowanej i kompleksowej rewitalizacji) 2. Zielona, uporządkowana Łódź (zrównoważony rozwój miasta kompaktowego) oraz wykorzystanie potencjału Łodzi (dziedzictwo postprzemysowe – tradycja, tożsamość, unikatowa architektura i układ urbanistyczny)
5.	Gminny program opieki nad zabytkami - program ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego	I.	2013 +	Biuro Architekta Miasta (szczególnie Miejski Konserwator Zabytków)	
6.	Program poprawy jakości przestrzeni publicznych – poprawa jakości życia w mieście	I.	2012 +	Biuro Architekta Miasta; Wydział Kultury, Zarząd Dróg i Transportu, Wydział ochrony środowiska i Rolnictwa.	FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO, poprawa jakości życia mieszkańców dzięki zwiększeniu atrakcyjności przestrzeni publicznej oraz FILAR: SPOŁECZEŃSTWO I KULTURA (wzrost poziomu kapitału społecznego)
7.	Docelowy model komunikacji i układ drogowy	I. II.	2013 +	Zarząd Dróg i Transportu, Biuro Architekta Miasta Łodzi, Miejska Pracownia Urbanistyczna.	FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO: rozwój zrównoważonego transportu miejskiego; modernizacja dróg; udrożnienie połączeń kluczowych obszarów miasta.
8.	Edukacja z zakresu przestrzeni miejskiej	I. II. III.	2013 +	Biuro Architekta Miasta; Wydział Edukacji.	FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO, poprawa jakości życia mieszkańców oraz FILAR: SPOŁECZEŃSTWO I KULTURA (wzrost poziomu kapitału społecznego)

9.	Moda na mieszkanie w centrum	I. II.	2013+	Wydział Budynków i Lokali; Biuro Architekta Miasta, Biuro Promocji, Turystyki i Współpracy z Zagranicą; Biuro Rozwoju Przedsiębiorczości i Miejsc Pracy.	FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO poprawa jakości życia mieszkańców; 1. Rewitalizacja śródmieścia (odbudowa znaczenia historycznego centrum); 2. Zielona, uporządkowana Łódź (ośrodek [...] dopasowany do przewidywanej sytuacji demograficznej; optymalizacja wydatków energetycznych); FILAR: SPOŁECZEŃSTWO I KULTURA (wzrost poziomu kapitału społecznego); Polityka mieszkaniowa: Cel operacyjny I: Miasto odnowionych kamienic (poprawa jakości [...] ze szczególnym uwzględnieniem dzielnic centralnych)
----	-------------------------------------	-------------------	-------	--	--

1. Zasady kształtowania zabudowy w zależności od Stref Miejskich

Poniżej opisane zostały zasady, które należy stosować przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy oraz przebudowach, nadbudowach, rozbudowach i remontach odpowiednio:

W Strefie Wielkomiejskiej

Cel nadrzędny:

Maksymalne zachowanie tkanki istniejącej przy możliwie najwyższym standardzie wykończenia i wyposażenia infrastrukturalnego. Nowe inwestycje muszą uzupełniać jej strukturę urbanistyczną. Kategorią nadrzędną są elementy tworzące układ wielkomiejski: pierzeje ulic i placów, oraz podwórka tworzące wnętrza kwartałów.

- uzupełnianie historycznych pierzei ulic – tworzone przede wszystkim poprzez elewacje kamienic (także współczesnych) mogą być uzupełniane składnikami równorzędnymi typu płoty, parkany, ale muszą jednoznacznie definiować przestrzeń publiczną i cechować się wysoką jakością estetyczną;
- obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnienie istniejących (np. pasaże Rubinsteina, Schillera i inne);
- rewitalizacja obszarów postindustrialnych;
- reżim wysokościowy i gabarytowy - podział pierzei oraz wysokości budynków muszą odpowiadać historycznym parametrom (szerokość działki ok. 20m, wysokość budynków nieprzekraczająca 25m do gzymsu wieńczącego);
- wyznaczenie niezbędnej siatki ulic wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych, przebieg ulic musi być optymalny – sankcjonujący historyczny podział działek, odbywający się jak najmniejszym kosztem wykupu gruntów i niezbędnych wyburzeń. W tej sytuacji, „ulice wewnątrzkwartałowe” będą miały przebieg meandryczny. Jednak również przy ich realizowaniu należy dążyć do czytelnego wydzielenia nowej przestrzeni publicznej od obszarów prywatnych. Ulicom takim powinny towarzyszyć przestrzenie publiczne uzupełniające, tj. pasaże piesze, obszary zielone i rekreacyjne, funkcje usługowo-handlowe, parkingi. Ich realizacja będzie więc wymagała bardzo szczególnych rozwiązań (vide III. 7.);
- wprowadzanie nowej zabudowy musi odbywać się w zgodzie z tradycyjnymi zasadami, które stworzyły strukturę Łodzi. W przypadku zabudowy kwartałowej najważniejszą z nich jest układ zabudowy pierzejowej z oficynami zlokalizowanymi w głębi działki. Istniejąca zabudowa dziewiętnastowieczna oraz z I połowy XX wieku musi zostać zachowana i zrehabilitowana zaś gorzej doświetlone, niższe kondygnacje powinny mieścić lokale usługowe i biurowe. Należy dopuścić możliwość przekrywania podwórzy przeszkleniami i tworzenia w ten sposób zadaszonych pasaży;
- obligatoryjny dla kwartałów zabudowy układ podwórza z oficynami można zmodyfikować poprzez zabudowanie całej powierzchni działki na dwóch pierwszych kondygnacjach (z przeznaczeniem na parkingi, usługi itp.) oraz zlokalizowanie powyżej oficyn (o wysokości 2-3 kondygnacji) na wyniesionym w ten sposób, kameralnym podwórzu. Rozwiązanie takie, w powiązaniu z zachowaniem tradycyjnego układu, który lokalizował usługi w parterach (dostępne z przestrzeni publicznej) a lokale mieszkalne powyżej, pozwoli na budowę zwartego, klasycznego miasta oferującego jednocześnie dobre warunki do mieszkania oraz bogactwo usług;

- realizacja nowych inwestycji kubaturowych wewnątrz kwartałów musi podlegać następującym zasadom: zachowaniu gęstości zabudowy i jej zróżnicowania, oraz czytelnemu wyznaczeniu struktury własności;
- należy skupić się na działaniach inwestycyjnych wykorzystujących tkankę istniejącą poprzez racjonalne remonty;
- uwspółcześnienie i zhumanizowanie struktury wewnątrzkwartalowej musi polegać na eliminacji ogrzewania tradycyjnego na rzecz CO, kotłowni gazowych lub ogrzewania elektrycznego, uzupełnień połączeń wodno-kanalizacyjnych, ocieplanie budynków, przeznaczenie kondygnacji niższych dla funkcji usługowych. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej na poddasza strychy- bo będą kondygnacjami najlepiej oświetlonymi.
- **utrzymanie charakteru Strefy Wielkomiejskiej** – oprócz opisanego wyżej reżimu przestrzennego – strefa ta musi w strukturze funkcjonalnej unikać usług wielkopowierzchniowych i dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług o drobnych powierzchniach i różnorodnym standardzie, wymieszanych z funkcją mieszkaniową, a nawet nieuciążliwą, „drobną” produkcję.
- Przekształcenia założeń fabrycznych powinny być oparte o programy rewitalizacji, zachowanie tkanki istniejącej z dopuszczeniem jej rozbudowy. Ponadto niezbędne jest wprowadzanie przestrzeni publicznych, przecinających i wiążących te obszary funkcjonalnie z miastem czyniąc je integralną częścią struktury Łodzi.

W „Nowym Centrum Łodzi”

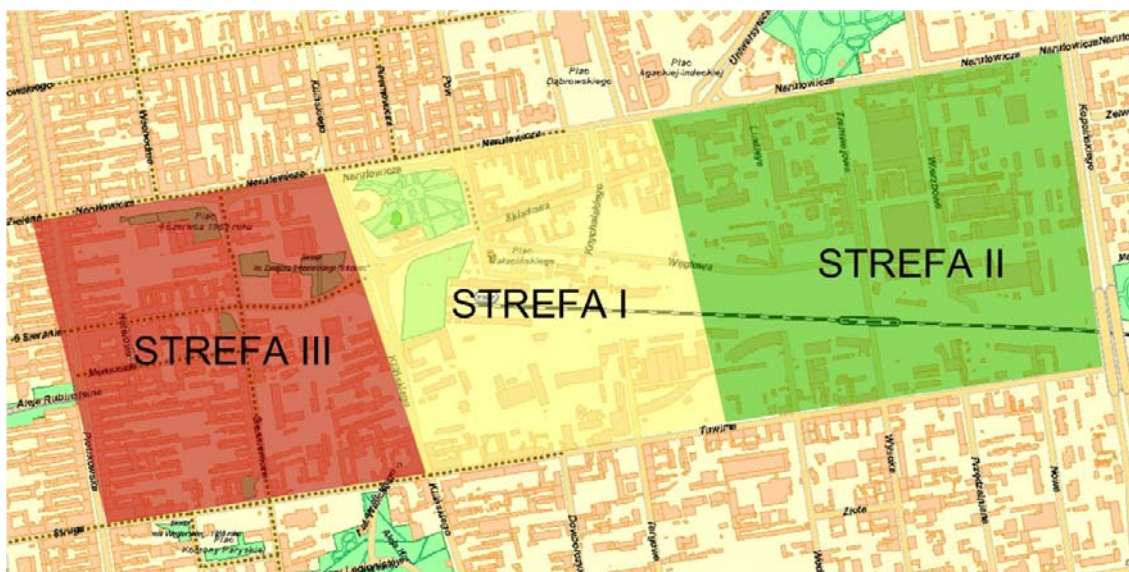
Cel nadrzędny:

Scalenie funkcjonalne i przestrzenne kwartałów nowej zabudowy z otaczającym ją historycznym centrum miasta.

Nowe Centrum Łodzi jest przestrzenią kluczową dla współczesnego rozwoju miasta. Jest bardzo ważnym składnikiem Polityki Przestrzennej, bowiem obejmuje obszar w urbanistycznym sercu Łodzi i ma doprowadzić do „zacerowania” tkanką miejską, dotychczasowej „rozpadliny urbanistycznej” jaką były do tej pory tereny kolejowe. Z całą pewnością od zawsze był to obszar dezintegrujący wschodnią część centrum Łodzi (Strefy Wielkomiejskiej).

Usytuowanie NCL czyni je najważniejszym i najatrakcyjniejszym terenem inwestycyjnym. Tutaj może i musi spotkać się współczesność i nowoczesność z historią, na możliwie najlepszym i najbardziej kreatywnym poziomie na miarę XXI wieku.

Obszar Nowego Centrum Łodzi dzieli się na trzy strefy. Podział ten wynika z historii rozwoju projektu oraz różnej definicji przestrzeni w każdej strefie:



Podział NCL na strefy.

Strefa I, której koncepcja zagospodarowania jest oparta o projekt Roba Kriera stanowi teren, na którym toczyć się będzie całodobowe życie tego obszaru dzięki zrównoważonemu rozwojowi funkcji kulturalnych, komercyjnych i mieszkaniowych. Tym celom służyć ma realizacja projektów: rewitalizacja EC-1 i jej adaptacja na cele kulturalno – artystyczne, Specjalna Strefa Kultury, rynek, brama miasta, centrum festiwalowo – kongresowe.

Istotnym czynnikiem zmian urbanistycznych i społecznych w tym obszarze jest przebudowa Dworca Łódź Fabryczna wraz z węzłem multimodalnym i nowym układem komunikacyjnym.

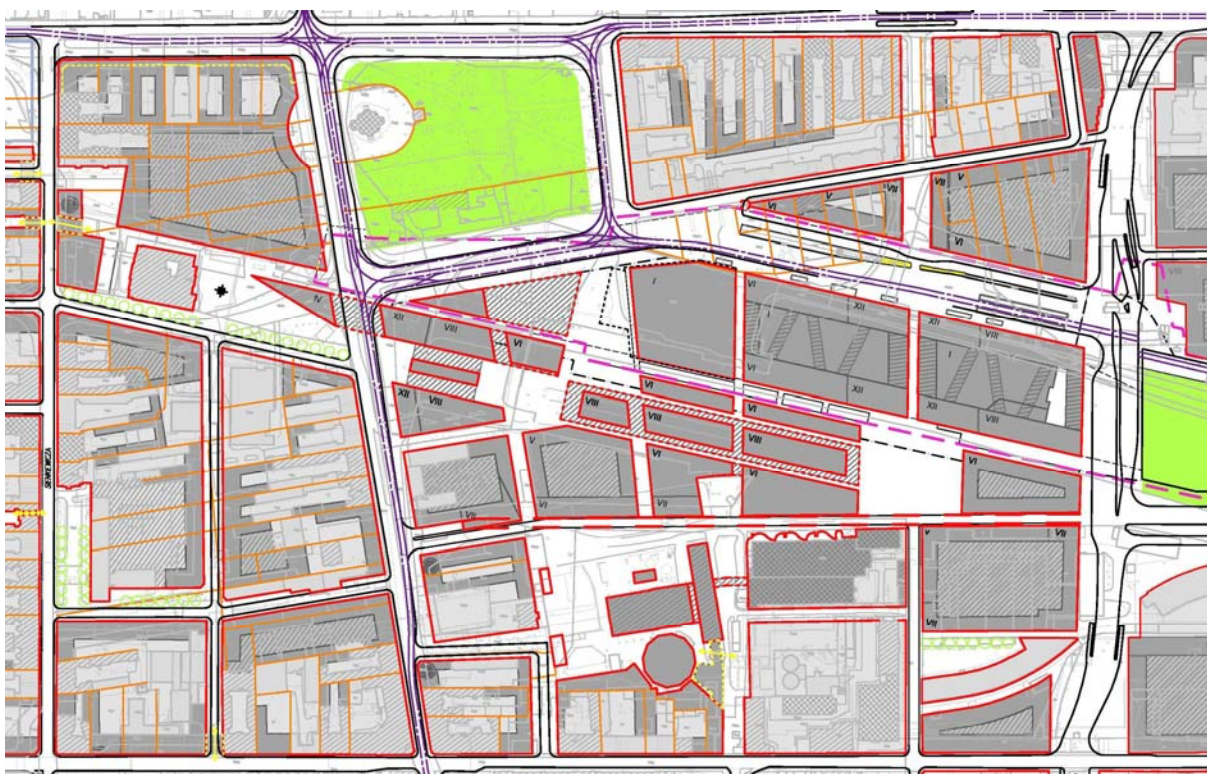
W kształtowaniu nowej zabudowy możliwe są pewne odstępstwa od zasad kształtowania zabudowy w Strefie Wielkomiejskiej. Przejawiają się one w postaci nowych dominant przestrzennych, znaczeniowych, kulturowych a nawet symbolicznych, które powinny stać się kolejną wizytówką miasta, w postaci budynku dworca multimodalnego Łódź Fabryczna, czy Bramy Miasta. Muszą jednak wynikać ze struktury kontekstu, w którym się znalazły. strefa ta jest generatorem odważnego otwierania się przyszłość.

Strefa II to obszar, na którym mają być realizowane przedsięwzięcia komercyjne z uwzględnieniem programów rewitalizacyjnych mających na celu zachowanie historycznych obiektów i stworzenie struktury urbanistycznej, dobrze zdefiniowanej w swojej „miejskości” i powiązanej z sąsiednim obszarem.

Strefa III to obszar gęstej zabudowy historycznej z przełomu XIX i XX wieku, w postaci kwartałów wielkomiejskich, priorytetowych dla lokalnego programu rewitalizacji 2014-2020. Koncepcja zagospodarowania tego obszaru oparta jest o warsztaty „Zszywanie Miasta” z 2011 roku, strefa ta stanowi łącznik między nową zabudową a jej historycznym otoczeniem.



Koncepcja przestrzenna Nowego Centrum Łodzi.



Koncepcja przestrzenna Nowego Centrum Łodzi – Strefa I.

W Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej

Cel nadrzędny:

uzupełnienie braków zagospodarowania terenu przy poszanowaniu miejskiej struktury urbanistycznej (pierzeje ulic i placów) i wartościowych zespołów zieleni. Jednoznaczny podział na przestrzeń publiczną i prywatną.

- Uzupełnianie pierzei oraz dążenie do jej wytworzenia tam, gdzie jest ona szczątkowa, bądź zdegradowana;
- Kształtowanie czytelnego rozdziału przestrzeni publicznych od prywatnych;
- Dbłość o otoczenie obiektów i zespołów zabytkowych (fabrycznych, pałacowych, willowych, osiedlowych);
- Dyscyplina wysokościowa (pierzeje do 25 m, wnętrza kwartałów do 31 m);
- Gęstość zabudowy może miejscami ulegać zmniejszeniu na rzecz lepszych parametrów naświetlenia oraz wprowadzania i zachowania obszarów zielonych;
- Przeznaczenie strefy na funkcje mieszkaniowo-usługowe oraz komunikacyjne, obsługujące Strefę Wielkomiejską (np. pierścień wewnętrzny parkingów „park and ride”);
- Możliwość wprowadzania usług większych powierzchniowo;
- Możliwość realizacji większych zespołów zamkniętych (np. wielkości kilku historycznych podwórek);
- Jednoznaczne zdefiniowanie granic przestrzeni publicznej i prywatnej, wprowadzające cech: „miejskości” w osiedla blokowe;
- Dopuszczalne jest, w pewnych fragmentach, uzyskanie formy miasta zbliżonej do Strefy Wielkomiejskiej.

W Miejskich Jednostkach Osiedlowych i Obszarach Uzupełniających

Cel nadrzędny:

Ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta”.

- Nie należy dopuszczać do rozrostu osiedli wielorodzinnych;
- Musi nastąpić zahamowanie zabudowywania obszarów nieurbanizowanych (należy przeanalizować możliwość częściowego przeznaczenia na ogrody działkowe, jako nisze ekologiczne między osiedlami, przeniesione po likwidacji ogrodów w centrum);
- Wszystkie inwestycje powinny być realizowane na terenach uzbrojonych w infrastrukturę techniczną;
- Należy podjąć próby redefinicji przestrzeni – z „wszędzie publicznej” na publiczną i prywatną;

Treny przemysłowe, magazynowe, produkcyjne, parki technologiczne - powinny być zlokalizowane przy silnych ciągach komunikacyjnych (łączyjących centrum z ringiem autostradowym wokół Łodzi). Należy dogęszczać już istniejące tereny o takim przeznaczeniu. Inwestycje uciążliwe dla mieszkańców miasta powinny być oddzielane pasem izolacyjnym zieleni.

W kontekście kształtowania sylwety miasta – obiekty wysokościowe

Cel nadrzędny:

Zachowanie harmonii przestrzeni i „ludzkiej” skali zabudowy.

Łódź powinna zachować na jak największym obszarze równomierny historyczny charakter zabudowy⁷ (Wiedeń, Barcelona). Dyscyplina wysokościowa jest szczególnie ważna w pierzejach ulic i placów. Wnętrza kwartałów w wyjątkowych sytuacjach mogą wzrastać o 2÷3 kondygnacje. Decyzje lat 60-tych stworzyły wyłom w powyższej zasadzie: Budynki wysokościowe (powyżej 25 m) zaczęto wznosić przy trasie WZ – ten pas „wysokościowców” można utrzymać, należy jednak precyzyjnie wyznaczyć jego szerokość (by nie „rozlewał się „w głąb” przylegającej tkanki miejskiej). Pozostałe „ogniska” Wysokościowców (przy ul. Traugutta i Sienkiewicza) nie mogą być rozwijane, docelowo należy dążyć do ich przestrzennej neutralizacji poprzez potraktowanie ich jako lokalne dominanty i uporządkowanie ich otoczenia zgodnie z typologią zabudowy Strefy Wielkomiejskiej.

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi opracowała w 2012 roku „Studium lokalizacji obiektów wysokościowych kształtujących sylwetę Łodzi”. Na tej podstawie uznano iż umożliwienie realizacji obiektów wysokościowych na zbyt dużej powierzchni w wielu różnych miejscach w mieście może stwarzać niebezpieczeństwo ich rozproszenia i wrażenia przypadkowości oraz znacznie zmniejszać szanse na uzyskanie zamierzonej, przemyślanej kompozycji przestrzennej. Wynikiem analiz jest zamieszczona poniżej plansza:

STUDIUM LOKALIZACJI OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH KSZTAŁTUJĄCYCH SYLWETĘ ŁÓDZI OBSZARY WSKAZANE DO ZABUDOWY BUDYNKAMI WYSOKOŚCIOWYMI



OZNACZENIA:

-  OBSZARY WSKAZANE DO LOKALIZACJI OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH
-  80 MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW W METRACH
-  NIEPRZECIEKACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW WYSOKOŚCIOWYCH
ZALECANE LINIE OBOWIĄZUJĄCE NIŻSZYCH CZĘŚCI BUDYNKÓW WYSOKOŚCIOWYCH
-  NIEPRZECIEKACZALNE LINIE ZABUDOWY DLA BUDYNKÓW WYSOKOŚCIOWYCH
-  TERENY NIEZAINWESTOWANE LUB ZAINWESTOWANE EKSTENSYWNIE –
TERENY POD INWESTYCJE Z UDZIAŁEM OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH
DO ZAOPROPOWADZANIA W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI

Studium Lokalizacji obiektów wysokościowych kształtujących sylwetę Łodzi.”

⁷ Budynki Wysokościowe, jeżeli ich wnoszenie nie jest wymuszone brakiem terenów (Nowy Jork) dla struktury miejskie są szkodliwe: obciążają punktowo układ komunikacyjny i „wysysają” funkcjonalnie tereny przyległe.

2. Mapa pożądaných inwestycji

Opracowanie to ma za zadanie określić minimalną oraz optymalną ilość inwestycji, koniecznych dla zachowania ładu przestrzennego, harmonizującego zagospodarowanie miasta, oglądanego z przestrzeni publicznych w Strefie Wielkomiejskiej. Będzie również punktem wyjściowym dla programu dynamizacji inwestowania w Strefie Wielkomiejskiej i Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.

Nacisk kładziony będzie na uzupełnianie elementów układu urbanistycznego, tworzącego pierzeje ulic i placów w kontekście czytelnego podziału na przestrzeń publiczną i prywatną.

3. Program dynamizacji inwestowania w Strefie Wielkomiejskiej i Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.

Program ma na celu opracowanie sposobu realizacji „mapy pożądaných inwestycji”. Niezbędna dla jego sporządzenia jest współpraca wielu wydziałów, których kompetencje z zakresu zagospodarowania przestrzennego, transportu, inwestycji, geodezji i promocji pozwolą stworzyć spójne opracowanie usprawniające pracę Urzędu Miasta Łodzi oraz będą gotową propozycją ofertową dla inwestorów. Konieczne będzie przy tej okazji znalezienie sposobu rozwiązywania problemów własnościowych, połączeń infrastrukturalnych etc.

Program powinien przyjąć formę kompleksowego banku danych o terenach miejskich i możliwościach ich zagospodarowania. Z punktu widzenia minimalizacji kosztów poszukiwania optymalnych lokalizacji przez przedsiębiorców, inwestorów, deweloperów a także gospodarstwa domowe, uzasadnione jest stworzenie go w formie publicznie dostępnej. Darmowy dostęp do tego rodzaju danych i informacji należy traktować jako wkład miasta w generowanie korzyści zewnętrznych, poprzez znaczące ułatwienia na etapie poszukiwania optymalnych lokalizacji.

4. Strategia Zintegrowanej Rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej

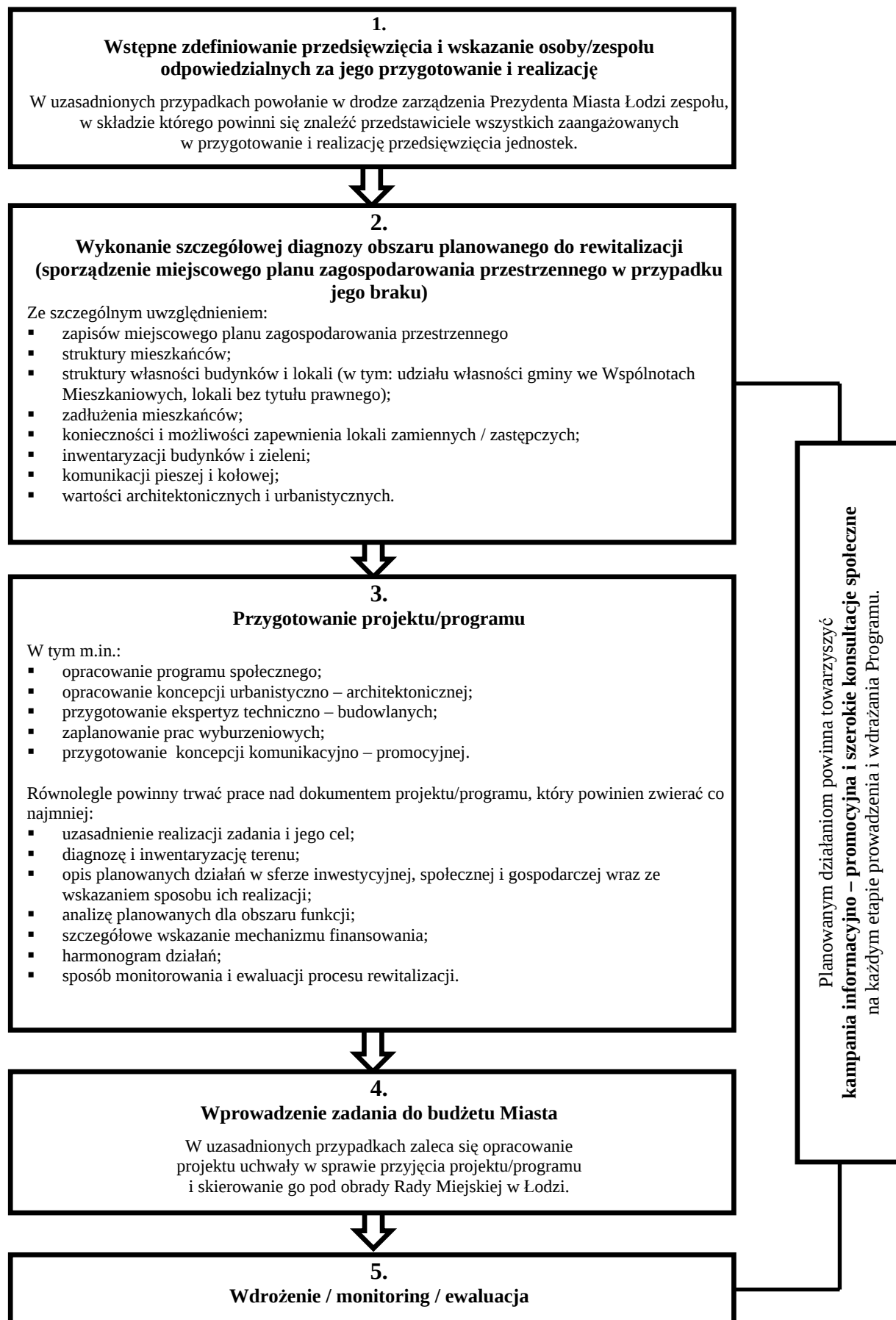
Niniejsza Strategia jest zbiorem kierunków działań, które będzie realizował Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2014 – 2020+. Procesy rewitalizacyjne ujęte w tym dokumencie koncentrować się będą w granicach Strefy Wielkomiejskiej, uznanej jako tzw. obszar kryzysowy – objęty destrukcyjnymi procesami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi, które doprowadziły do jego trwałej degradacji.

Wszelkie podmioty znajdujące się i działające w granicach Strefy Wielkomiejskiej stają się uczestnikami procesu rewitalizacji. W celu kompleksowego przebiegu procesów rewitalizacji oraz poprawy warunków życia mieszkańców konieczne jest, aby przedsięwzięcia infrastrukturalne na tym obszarze wspierane były projektami społecznymi. Zaleca się zatem, aby przedsięwzięcia rewitalizacyjne projektowane były w sposób zintegrowany i obejmowały zarówno działania w sferze społecznej (takie jak: przeciwdziałanie patologiom społecznym, zjawiskom wykluczenia społecznego, negatywnym zmianom i trendom demograficznym), w sferze ekonomicznej (działania prowadzące do ożywienia gospodarczego i tworzenia nowych miejsc pracy, poprzez wspieranie lokalnych przedsiębiorców, tworzenie zachęt dla inwestorów, przyciąganie mieszkańców i innych użytkowników) oraz sferze przestrzennej (poprzez remont i adaptację budynków, według zasad opisanych w Polityce Przestrzennej oraz doraźne działania porządkowe).

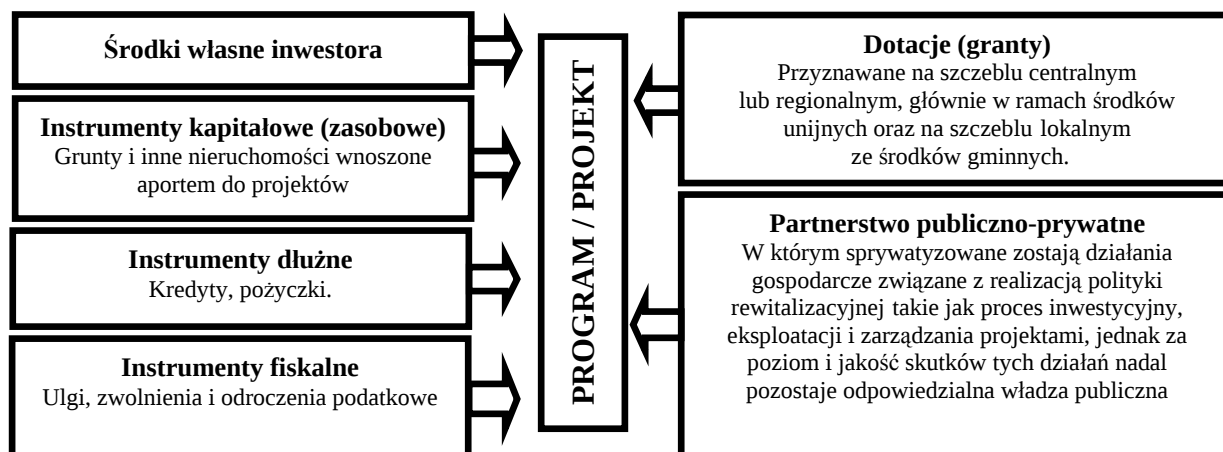
Kontynuacja działań dla obszarów priorytetowych:

- 1) Program Nowe Centrum Łodzi** - szczegóły dotyczące działań i realizacji znajdują się w **Programie Nowe Centrum Łodzi** przyjętym uchwałą Nr XLV/840/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 lipca 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Nowe Centrum Łodzi ze zmianami. Strefa III (*vide* z rozdział III.2) obejmuje cztery kwartały zabudowy wielkomiejskiej, w obrębie których koncentrować się będą procesy remontowo-rewitalizacyjne, prowadzone przez gminę Łódź.
- 2) Strategia Rozwoju ulicy Piotrkowskiej** - szczegóły dotyczące planowanych działań i realizacji znajdują się w **„Strategii Rozwoju ulicy Piotrkowskiej w Łodzi na lata 2009-2020”** przyjętej przez Radę Miejską w Łodzi w drodze uchwały Nr LVII/1074/09 w dniu 13 maja 2009 r.
- 3) Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna** - szczegóły dotyczące realizacji znajdują się w **„Zintegrowanym Programie Rewitalizacji Księżego Młyna”** przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Nr XLV/843/12 w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna z dnia 4 lipca 2012 r.

Schemat postępowania przy planowaniu działań rewitalizacyjnych:



Finansowanie programów rewitalizacji



Mimo rosnącego udziału środków prywatnych w finansowaniu przedsięwzięć rewitalizacyjnych, należy pamiętać, iż udział środków gminnych nadal ma decydujące znaczenie, a ich pula powinna być systematycznie zwiększana. Od tego w dużej mierze zależy stopień realizacji procesów rewitalizacyjnych w mieście.

Podczas realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych należy położyć szczególny nacisk na ich promocję oraz na wypracowanie właściwych ścieżek komunikacji z mieszkańcami i podmiotami zewnętrznymi.

Wymiana informacji

W trakcie realizacji projektów rewitalizacyjnych konieczne jest podjęcie takich działań informacyjnych (w szczególności dotyczących ich zakresu, źródeł finansowania, etapów i terminów realizacji oraz skutków dla rozwoju miasta), które pozwolą wyjaśnić mieszkańcom i innym podmiotom korzyści płynące z realizowanych projektów i pozwolą na uzyskanie ich zaangażowania. Jest to szczególnie istotne, ponieważ procesy rewitalizacyjne, często wieloletnie, powodują przejściowe zakłócenia normalnego rytmu życia obszaru, nie tylko w płaszczyźnie przestrzennej, ale również społecznej i gospodarczej, czego przykładem może być realizacja Programu Nowe Centrum Łodzi.

Wybór sposobów przekazywania informacji powinien być uzależniony od zakresu i zasięgu poszczególnych projektów. Zasadne jest utrzymanie miejskiej strony internetowej poświęconej tematyce rewitalizacji w mieście. Strona taka, aktualizowana na bieżąco, stanowiłaby jednocześnie źródło informacji i narzędzie promocji realizowanych przedsięwzięć.

Promocja

Działania promocyjne służyć powinny zachęceniu mieszkańców, przedsiębiorców i innych podmiotów zewnętrznych do podejmowania różnorodnych form działalności na rewitalizowanych obszarach.

Zasadne wydaje się opracowanie jasnego i spójnego systemu promocji projektów rewitalizacyjnych, realizowanych z udziałem Miasta. System ten powinien opierać się na argumentie, iż podejmowane działania mają na celu podniesienie atrakcyjności całej przestrzeni miejskiej. Zrewitalizowane przestrzenie stają się interesującym miejscem do spędzania wolnego czasu, atrakcyjnym terenem inwestowania i prowadzenia działalności gospodarczej, miejscem handlu i bogatej oferty usług, obszarem o dużej wartości kulturowej i atrakcyjnym turystycznie. Podmioty zewnętrzne, przystępujące do partnerskiego działania,

powinny mieć przekonanie, że działają na rzecz wspólnoty lokalnej, jednocześnie ją umacniając.

Przykładowe ścieżki komunikacji i promocji, które mogą zostać wykorzystane w trakcie realizacji projektów rewitalizacyjnych w mieście to:

- lokalne media;
- strona internetowa poświęcona projektom rewitalizacyjnym;
- broszury i ulotki informacyjne o projektach, plakaty, billboardy, kampanie reklamowe;
- spotkania z mieszkańcami;
- ankiety;
- ogłoszenia w miejscach publicznych i środkach komunikacji miejskiej;
- tworzenie punktów informacyjnych;
- konferencje, seminaria;
- imprezy edukacyjne, społeczne i kulturalne;
- udział w międzynarodowych projektach i inicjatywach;
- udział projektów rewitalizacyjnych w konkursach.

Monitoring

Monitoring rewitalizacji będzie polegać na interpretacji zebranych danych pod kątem efektywności, skuteczności, oddziaływania, trwałości i zgodności projektów w kontekście założonych celów, a także porównywanie osiąganych rezultatów przedsięwzięć z ich wstępnymi założeniami.

Ewaluacja pozwala ocenić efekty realizacji poszczególnych projektów i opracować wnioski i rekomendacje, które przyczynią się do lepszego zrozumienia procesów rewitalizacji oraz ich usprawnienia w przyszłości.



Za obligatoryjne wskaźniki procesu rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej uznaje się:

- liczbę zmodernizowanych obiektów poprawiających atrakcyjność obszarów centralnych;
- powierzchnię obszarów poddanych rewitalizacji;
- liczbę zrewitalizowanych obiektów, którym nadano nowe funkcje;
- kwotę wydatków poniesionych na projekty rewitalizacyjne.

Zarządzanie działaniami rewitalizacyjnymi

Po przeanalizowaniu dotychczasowych doświadczeń w zakresie planowania, realizowania oraz monitorowania działań rewitalizacyjnych w mieście kluczowym elementem jest wyodrębnienie Zespołu ds. rewitalizacji pełniącego rolę zarządu oraz wskazanie jednostki organizacyjnej w urzędzie, której zadaniem będzie koordynacja tego rodzaju działań.

Zadaniem Zespołu ds. rewitalizacji byłoby głównie podejmowanie strategicznych decyzji, a także akceptacja ewentualnych zmian. Skład komitetu sterującego obejmowałby kierowników wybranych komórek organizacyjnych zaangażowanych w urzędzie w procesy rewitalizacyjne i powoływany zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Natomiast zadaniem wybranej i wskazanej jednostki organizacyjnej urzędu, byłyby koordynacja i nadzór nad procesem rewitalizacji, m.in. poprzez:

- opiniowanie i doradztwo podczas planowania procesów rewitalizacyjnych,
- programowanie i realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych,
- prowadzenie działań promocyjno – informacyjnych,
- monitorowanie wskaźników realizacji,
- koordynację lokalnego programu rewitalizacji,
- pozyskiwanie funduszy zewnętrznych,
- poszukiwanie partnerów do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych,
- poszukiwanie i włączanie niezbędnych ekspertów,
- współpracę i wymianę doświadczeń z innymi podmiotami i instytucjami w zakresie procesów rewitalizacyjnych,
- ewaluację przedsięwzięć rewitalizacyjnych,
- obsługę organizacyjną Zespołu ds. rewitalizacji,
- opracowywanie wniosków i rekomendacji.

Wszystkie jednostki organizacyjne w urzędzie zaangażowane w proces przemian społecznych, gospodarczych i przestrzennych w mieście zobowiązane będą do współpracy z Zespołem ds. rewitalizacji oraz wybraną jednostką koordynującą.

5. Gminny program opieki nad zabytkami – program ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego

Program winien być przyjęty w I kwartale 2013 roku. Będzie realizowany przez Miejskiego Konserwatora Zabytków przy współpracy wszystkich wydziałów Urzędu Miasta Łodzi, podejmujących działania w zakresie zabytkowej tkanki zabudowy.

Program służyć będzie podejmowaniu planowych działań dotyczących inicjowania, wspierania, koordynowania badań i prac z dziedziny ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego oraz promowania dziedzictwa kulturowego.

Cele opracowania gminnego programu opieki nad zabytkami:

- Optymalizacja adaptowania i wykorzystania zasobów kulturowych dla potrzeb mieszkańców;
- Poszanowanie i ochrona dorobku kulturowego pokoleń budujących Łódź;
- Budowanie świadomości mieszkańców dotyczącej roli dziedzictwa w życiu i funkcjonowaniu miasta.

Kierunki działań określone w gminnym programie opieki nad zabytkami:

- ochrona prawna obszarów i obiektów zabytkowych:
 - prowadzenie i weryfikacja obiektów w gminnej ewidencji zabytków;
 - opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o szczególnych walorach dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego;
 - wnioskowanie do wojewódzkiego konserwatora zabytków o wpis do rejestru zabytków obiektów z obszaru miasta;
- wykonywanie remontów konserwatorskich w budynkach objętych gminną ewidencją zabytków stanowiących własność miasta;
- stworzenie miejskiego systemu monitorowania stanu zachowania i kondycji dziedzictwa kulturowego i zabytków w ramach nadzoru konserwatorskiego i budowlanego;
- adaptacja obiektów zabytkowych dla potrzeb mieszkalnych, turystycznych, edukacyjnych, kulturowych, biurowych i innych;
- kontynuacja programów rewitalizacji przyjętych przez Radę Miejską w Łodzi (por. III. 4.);
- finansowanie prac konserwatorskich i remontowych w obiektach niestanowiących własności miasta – jako działanie mające na celu zahamowanie procesu degradacji zabytków i poprawy stanu ich zachowania:
 - dotacje celowe na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane prowadzone w obiektach wpisanych do rejestru zabytków;
 - zwolnienia od podatku od nieruchomości dla zabytków utrzymanych w dobrym stanie technicznym i estetycznym;
- określenie warunków współpracy z prywatnymi właścicielami zabytków:
 - realizacja zasad partnerstwa publiczno-prywatnego przy rewitalizacji;
 - rewaloryzacja i adaptacja zabytków do nowych funkcji;
 - pozyskiwanie partnerów prywatnych dla realizacji przedsięwzięć dotyczących utrzymania (zachowania) obiektów i obszarów zabytkowych;
- edukacja, informacja i promocja:
 - wydawnictwa propagujące wartości dziedzictwa kulturowego miasta;

- podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb mieszkaniowych, społecznych, turystycznych i edukacyjnych;
- promocja walorów kulturowych miasta z walorami krajobrazowymi;
- wytyczenie nowych szlaków turystycznych;
- wspieranie działalności osób społecznie zaangażowanych w opiekę nad zabytkami;
- przyjęcie i realizacja programu iluminacji w historycznym obszarze miasta;
- znakowanie obiektów zabytkowych objętych gminną ewidencją zabytków;

Dodatkowe działania w obszarze zabytkowej Strefie Wielkowiejskiej:

Kluczowe w podejściu do ochrony i opieki nad zabytkami w Łodzi jest zmiana świadomości społecznej (zarówno inwestorów oraz projektantów jak i mieszkańców oraz władz miasta) oraz podejścia do struktury budowlanej tkanki miejskiej, zarówno w skali urbanistycznej, poszczególnych zespołów i indywidualnych budynków. Szacunek dla dzieł twórców minionych epok nakłada na współczesnych dysponentów historycznych obiektów, moralny obowiązek przekazania ich przyszłym pokoleniom w niezmienionym i dobrze utrzymanym stanie.

Poprzez zabytek rozumie się nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). **Oznacza to, że zabytkiem nie są tylko obiekty bądź ich zespoły wpisane do rejestru zabytków, ale wszystkie, które posiadają znaczenie jako jednostka lub jako element układu historycznego zespołu urbanistycznego.**

W praktyce oznacza to iż:

- Wszystkie obiekty powstałe w Strefie Wielkowiejskiej przed rokiem 1945 są elementem tworzącym zabytkowy krajobraz kulturowy centrum Łodzi;
- Ponieważ znaczny odsetek tych obiektów jest we władaniu, bądź własnością Gminy Łódź konieczna jest szczególna troska o ten zasób nie tylko poprzez pełną rehabilitację, adaptacje i przebudowy, ale przede wszystkim poprzez bieżącą konserwację i zapewnienie ich użytkowania – mieszkańcy kamienic są najlepszym gwarantem przetrwania obiektu – co czynione w sposób odpowiedni dla zabudowy o konstrukcji tradycyjnej jest możliwe do udźwignięcia przez budżet gminy;
- Zjawisko wykwaterowywania mieszkańców pod wyburzenia budynków oraz decyzje o wyburzeniach pustostanów w Strefie Wielkowiejskiej (dotyczy budynków będących własnością gminy) muszą być konsultowane z Biurem Architekta Miasta i nie mogą być procedowane przez żadną jednostkę organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi bez uzyskania zgody Architekta Miasta – pozwoli to uniknąć zaburzenia układu urbanistycznego Łodzi oraz pogorszenia estetyki centrum. Ma to również podstawowe znaczenie w procesie rewitalizacji.

6. Program poprawy jakości przestrzeni publicznych.

Pojęcie przestrzeni publicznej, przyjęte w niniejszej strategii, oznacza przestrzeń ogólnodostępną, będącą własnością publiczną, czyli wszystkich mieszkańców miasta.

Dobrze zagospodarowana i utrzymana przestrzeń publiczna jest jednym z ważniejszych mierników jakości miasta. Aby była odpowiednio ukształtowana musi być zdefiniowana przestrzennie za pomocą pierzei budynków, które wchodzi w dialog z przestrzenią, którą wyznaczają oraz za pomocą usług, znajdujących się w parterach. W popularnym ujęciu przestrzenią publiczną są place, ulice, pasáže oraz parki i skwery.

W XIX w. przewidywano jeden duży plac handlowy dla każdej nowopowstającej dzielnicy. Oprócz istniejącego Starego Rynku zaplanowano Nowe Miasto w oparciu o Nowy Rynek (obecny Plac Wolności), Dzielnica Wiązowa ukształtowała się w oparciu o Rynek Zielony (obecny Plac Barlickiego), Nowa Dzielnica o Rynek Wodny (obecny plac Zwycięstwa) i Rynek Cegielniany (obecny Plac Dąbrowskiego), zaś osada Łódka o rynek Bielnikowy i Fabryczny (obecny Plac Katedralny), nawet w chaotycznej zabudowie Bałut ukształtował się regularny Bałucki Rynek. Oczywiście główną przestrzenią publiczną Łodzi obecnie jest ulica Piotrkowska, zaś uzupełniające funkcje placów pełnią pasáže Rubinsteina, Schillera i Józewskiego.

Historyczne rozplanowanie placów miejskich nie zaspokaja jednak potrzeb społeczeństwa XXI wieku. Ponadto, duży rozmiar kwartałów miejskich, warunkuje małą ilość ulic. Podstawowym działaniem, realizowanym równoległe z poprawą jakości istniejącej przestrzeni publicznej, jest wprowadzenie nowej, w postaci ulic, placów, skwerów i pasażów we wnętrza kwartałów. Istotny będzie sposób przestrzennego definiowania tej granicy. Jako generalną zasadę przyjmuje się konieczność realizacji usług w parterach nowych budynków. Parkany mogą być wprowadzane w miejscach, w których jest to uzasadnione historycznie, bądź w przypadkach, wynikających ze szczególnych uwarunkowań przestrzennych.

Motto:

Miarą jakości przestrzeni publicznych jest przede wszystkim sposób ich użytkowania – ilość i jakość aktywności ludzi w niej się pojawiających – nie zaś wyłącznie uwarunkowania estetyczne.

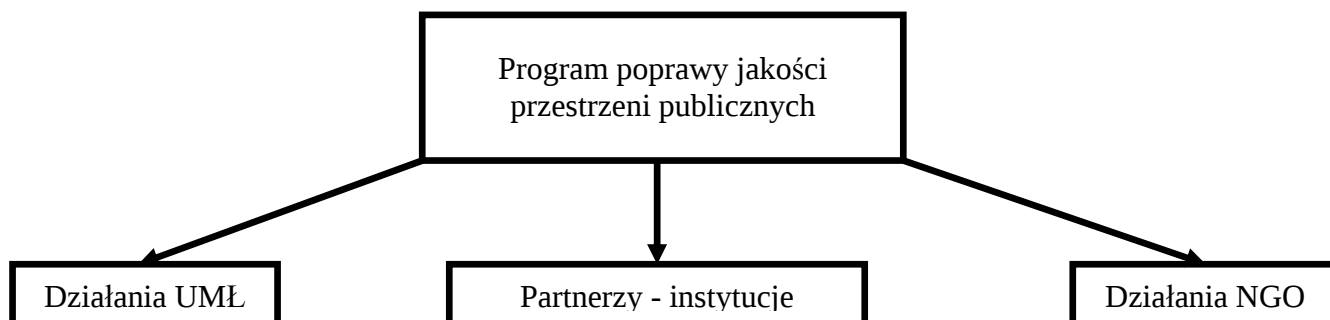
Zasadą porządkowania istniejących i wprowadzania nowych przestrzeni jest umożliwianie zaistnienia funkcji aktywizujących „życie między budynkami”⁸ oraz czytelny podział na przestrzeń publiczną – dostępną dla wszystkich oraz prywatną - dostępną w zależności od woli właściciela.

Program koncentruje się na stworzeniu modelu działań służącemu skutecznemu implementowaniu, monitorowaniu i zarządzaniu czterema wyróżnikami przestrzeni publicznej, które decydują o jej sukcesie:

- **dostępność**
- **długi okres aktywności**
- **poczucie przynależności i współuczestnictwa jej użytkowników**
- **dobra jakość i funkcjonowanie komponentów przestrzeni**

⁸ Pojęcie użyte w polskim tłumaczeniu książki J. Gehla „Życie między budynkami”.

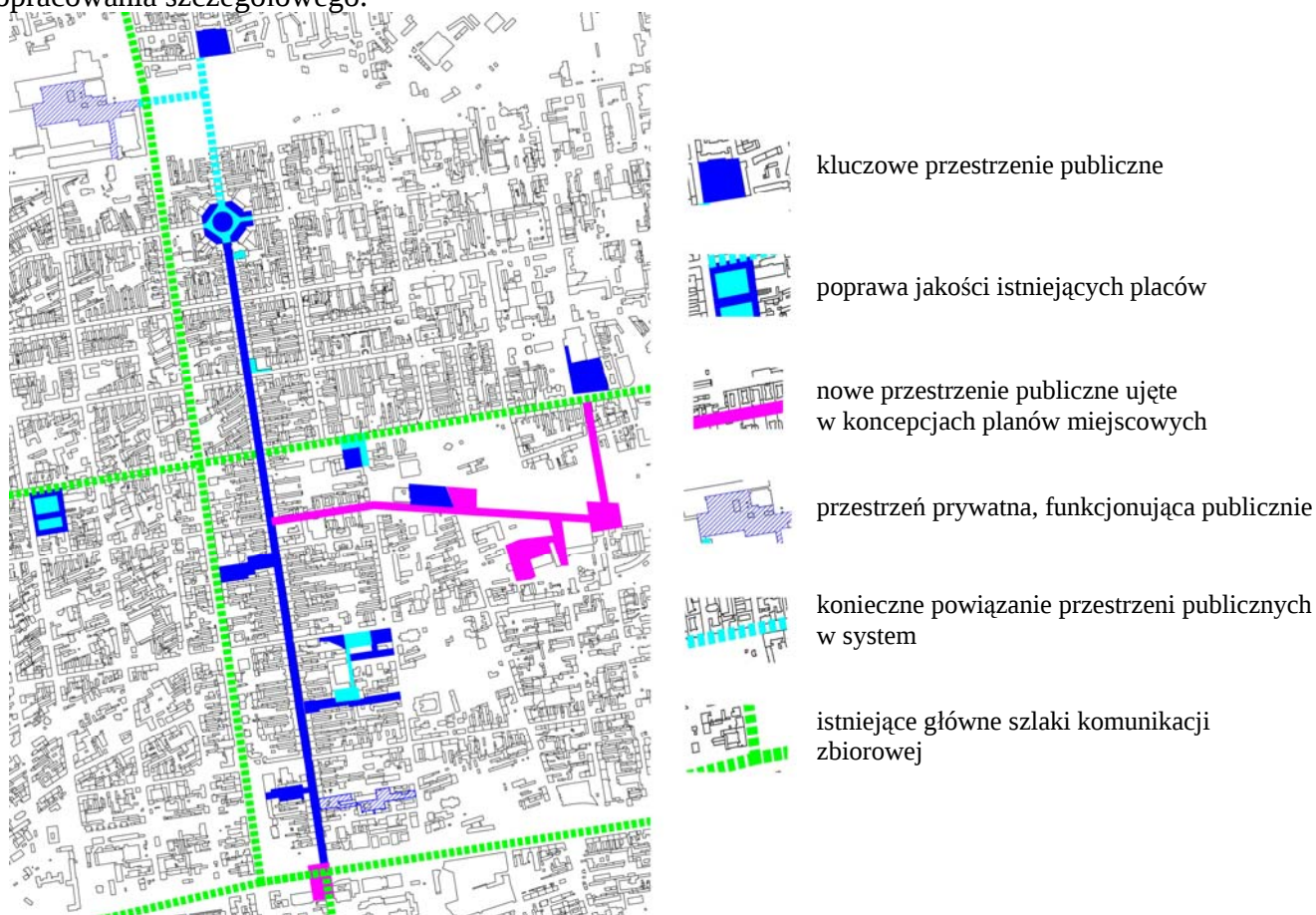
Program powinien zostać oparty na działaniach 3 grup realizacyjnych – Urzędu Miasta Łodzi, organizacji pozarządowych oraz instytucjach będących w stanie aktywizować przestrzeń publiczną w ramach obecnie realizowanych celów własnych.



W aspekcie zagospodarowania przestrzennego program powinien opierać się na zasadzie łączenia punktów węzłowych (plac, ważne skrzyżowanie, dominanta) poprzez uatrakcyjnienie drogi dojścia. **Istniejące przestrzenie publiczne oraz nowe, wprowadzone we wnętrza kwartałów** docelowo powinny stworzyć system przyjazny i atrakcyjny dla ich użytkowników. Zostaną one precyzyjnie określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Program musi być konsultowany na każdym etapie opracowania i wdrażania adekwatnie do rodzaju zagadnienia, angażując mieszkańców, użytkowników przestrzeni, organizacje pozarządowe oraz instytucje.

Poniżej znajduje się schemat ideowy, będący punktem wyjścia dla dalszego opracowania szczegółowego.



Schemat wyjściowy dla programu poprawy jakości przestrzeni publicznych

7. Docelowy model komunikacji i układu drogowego

Ze względu na rolę, jaką pełni układ komunikacyjny, transportowy i drogowy konieczne jest wypracowanie „**docelowego modelu komunikacji i układu drogowego**”, ujmującego całość zagadnień związanych z tym tematem i będącego kierunkowym dokumentem dla działań gminy Łódź z tego zakresu. Dokument ten musi zostać opracowany najdalej do końca 2013 roku. W przypadku jego braku uzasadnienie realizowania jakichkolwiek nowych inwestycji drogowych stoi pod znakiem zapytania.

Wytyczne dla modelu docelowego komunikacji:

- Opracowanie musi być integralnie związane z polityką Miasta Łodzi dotyczącą rozwoju przestrzennego 2020+;
- Musi połączyć zagadnienia ujęte w Uchwale NR LI/528/97 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 stycznia 1997 r. „w sprawie przyjęcia polityki transportowej dla miasta Łodzi” oraz wypracowane w debacie komunikacyjnej, prowadzonej w 2012 roku przez Biuro Architekta Miasta z gronem specjalistów i przedstawicieli organizacji pozarządowych. Punkt II wyżej wymienionej Uchwały: „zasady polityki transportowej”⁹ powinien zostać zachowany, zaś granice stref ruchu powinny zostać przeanalizowane w kontekście stref: Wielkomiejskiej, Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej oraz Miejskich Jednostek Osiedlowych i Obszarów Uzupełniających;
- Dokument powinien ujmować zagadnienia transportu zbiorowego, ruchu pieszego i rowerowego, kolei aglomeracyjnej i łódzkiego węzła kolejowego, łódzkiego lotniska pasażerskiego oraz indywidualnej komunikacji kołowej (szczególnie w aspekcie węzła autostrad i dróg szybkiego ruchu w sąsiedztwie Łodzi);
- W/w model ma dążyć do racjonalizacji inwestycji, tak aby przy minimalnych działaniach uzyskać efekt poprawy funkcjonowania systemu komunikacji. Planowana realizacja dróg musi bazować na możliwościach finansowych gminy i ograniczać się do niezbędnych inwestycji;
- Konieczna jest integracja systemów komunikacji publicznej i indywidualnej;
- Dla Strefy Wielkomiejskiej konieczne jest szczególne projektowanie sieci ulicznej, według szczegółowych zasad, opisanych na następnej stronie:

⁹ O treści: „Spośród stojących do dyspozycji alternatywnych strategii: pro-samochodowej, miasta bez samochodu i zrównoważonego rozwoju przyjmuje się strategię zrównoważonego rozwoju, która zakłada uzyskanie takiego podziału zadań między transport zbiorowy i indywidualny, że złagodzone zostaną trudności w funkcjonowaniu systemu transportowego i uciążliwości dla środowiska powodowane przez nadmierny wzrost ruchu samochodowego. Stosunek do samochodu i transportu zbiorowego zależeć będzie od charakteru obszaru. W centrum miasta i niektórych innych obszarach (strefa I) priorytet mieć będzie transport zbiorowy i ruch pieszego. Ruch samochodowy winien być ograniczony, a w niektórych obszarach i na wybranych ciągach wyeliminowany. Na innych obszarach o intensywnej zabudowie (strefa II) przy zachowanym priorytecie transportu zbiorowego pozostawiona będzie większa swoboda użytkowania samochodu. W obszarach peryferyjnych o małej gęstości zabudowy (strefa III) układ drogowy i podaż parkingów dostosowane będą do potrzeb wynikających z prognoz motoryzacji, jednak przy zapewnieniu wysokiej jakości transportu zbiorowego łączącego tę strefę z centrum miasta.” – strefy I, II, III nie są tożsame ze strefami NCL[wyjaśnienie ze względu na występowanie analogicznych nazw w niniejszym dokumencie].

Układ drogowy jest podrzędny względem struktury przestrzennej miasta, co oznacza, że musi jej służyć a nie być celem sam dla siebie. Oznacza to, iż sposób kształtowania ulic w Strefie Wielkomiejskiej musi podlegać opisanym poniższej idei i zasadom:

*Należy przyjąć, że droga w mieście to ulica a **ulicę definiują pierzeje - konieczność ich ochrony, uzupełniania i kształtowania jest więc uwarunkowaniem nadrzędnym** przy projektowaniu dróg zarówno w istniejących śladach jak i przy wyznaczaniu nowych przebiegów przez tkankę miejską.*

- Należy zaniechać poszerzania ulic w ich liniach rozgraniczających kosztem wyburzeń istniejącej zabudowy;
- Należy przyjąć przebieg linii historycznej zabudowy jako założenie wyjściowe do ustalenia linii rozgraniczającej ulic i - co za tym idzie – granic obszaru objętego projektem drogowym;
- W przypadku luk w zabudowie historycznej należy zapewnić możliwość odtworzenia pierzei poprzez odpowiednie kształtowanie drogi;
- W przypadku braku możliwości zachowania pierwotnej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających (nawet przy minimalnym programie komunikacyjnym) należy zapewnić możliwość wprowadzania zabudowy podcieniowej pozwalającej na poprowadzenie linii zabudowy w odległości 0,5m od krawędzi jezdni i zlokalizowanie chodnika w podcieniu;
- W przypadku niebezpieczeństwa naruszenia ładu przestrzennego i historycznego układu zabudowy należy brać pod uwagę możliwość zmniejszenia szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z §7 ust.2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- należy wprowadzać do rozwiązań projektowych system organizacji ruchu umożliwiający minimalizację szerokości korytarza drogowego;
- należy przyjąć parametry drogi właściwe dla ruchu uspokojonego;
- należy przyjąć szerokość pasów ruchu nie przekraczającą 2,75 m dla ulic wyłączonych z ruchu autobusów i 3,25 m dla wszystkich pozostałych;
- dla oszczędności przestrzeni należy ograniczyć do minimum wprowadzanie trawników pomiędzy ulicą a chodnikiem oraz w pasach rozdzielczych dróg, jednak w przypadku wprowadzania wspomnianych elementów należy kształtować w sposób umożliwiający nasadzenia stałe w postaci szpalerów drzew;
- należy dopuścić wprowadzanie pasów rozdzielczych i wysp mieszczących przystanki jedynie w miejscach, w których są one absolutnie niezbędne z punktu widzenia przepisów, a ich szerokość zredukować do niezbędnego minimum;
- należy przyjąć, że trasy linii tramwajowych nie będą pokrywać się z trasami linii autobusowych i co za tym idzie, że rozwiązania komunikacyjne ulic nie zawsze muszą spełniać parametry konieczne dla ruchu autobusowego.

W zakresie realizacji obsługi komunikacyjnej w nowych przestrzeniach publicznych, realizowanych we wnętrzach kwartałów:

- Nowe przebiegi przez kwartały należy realizować jako gminne drogi dojazdowe z dopuszczeniem zabudowy przerzuconej nad tymi drogami;
- Należy opracować standardy wyliczania liczby miejsc postojowych dla projektowanej zabudowy, z uwzględnieniem załączonych typologii zabudowy;

- Należy uwzględnić konieczność wprowadzenia komunikacji rowerowej w nowych przestrzeniach publicznych wewnątrz istniejących kwartałów oraz pasów dla rowerów w ulicach Strefy Wielkomiejskiej, zgodnie z polityką rowerową miasta;

W zakresie lokalizacji inwestycji z wielopoziomowymi garażami wielostanowiskowymi:

- Należy zagwarantować lokalizację usług w parterach budynków parkingowych, oraz dopuścić możliwość zabudowy o innej funkcji powyżej ostatniej kondygnacji z miejscami postojowymi;
- Należy przeanalizować konieczność wprowadzania parkingów kubaturowych z uzupełniającą funkcją usług w parterze na działkach gminnych.

8. Edukacja z zakresu przestrzeni miejskiej

Jak pokazują badania socjologiczne i statystyczne poziom wiedzy mieszkańców Łodzi o ich własnym mieście, czy też mieście jako takim, jest bardzo niski. W praktyce przejawia się brakiem poczucia odpowiedzialności za swoje miasto, niewielką aktywnością w przestrzeni publicznej oraz trudnością z utożsamianiem się z miastem.

Ponadto brak odpowiedniej wiedzy utrudnia, jeśli nie uniemożliwia czynną partycypację społeczną mieszkańców w kwestii zagadnień związanych z rozwojem miasta.

Stanowi to uszczerbek w osobniczych definicjach tożsamości (brak poczucia dumy z miejsca pochodzenia stanowi tzw. „chwiejny fundament autodefinicji człowieka” i jest niezwykle szkodliwy.)

Biuro Architekta Miasta musi prowadzić działalność informacyjno – edukacyjno - promocyjną, obejmującą aspekty zagospodarowania przestrzennego, takie jak architektura, urbanistyka i przestrzeń publiczna miasta. Może to czynić przy użyciu różnorodnych narzędzi, tworząc materiały w formie wydawnictw, filmów, prowadzić spotkania, warsztaty, organizować konkursy architektoniczne połączone z akcją promocyjno - informacyjną etc.

Bardzo pomocne dla procesu informacji i edukacji łodzian w przedmiotowym zakresie będzie zrealizowanie stałej wystawy zawierającej (przykładem Barcelony) makietę Łodzi z zaznaczeniem kluczowych obiektów i obszarów. Wystawa powinna być aktualizowana o prezentację materiałów historycznych i współczesnych zamierzeń planistycznych (w tym konkursów, projektów, wizualizacji zapisów planów miejscowych, koncepcji architektonicznych i innych).

Lp.	Robocza nazwa publikacji	opis
1.	Czym jest miasto?	Pokazanie typologii zabudowy miejskiej na tle miejskiego stylu życia i jakości życia w dużym mieście w odniesieniu do docelowych grup wiekowych: dzieci, młodzież, dorośli.
2.	Strefa Wielkomiejska w Łodzi.	Przystępna analiza porównawcza układu urbanistycznego i istniejącej zabudowy Strefy Wielkomiejskiej Łodzi do innych miast podobnej wielkości i pozornie większych.
3.	Przestrzeń Publiczna Łodzi.	Jako element Programu Poprawy Jakości Przestrzeni Publicznych, ukazujący jego założenia, dotychczasowe realizacje oraz informacje o tym czym jest przestrzeń publiczna i jak ją można twórczo wykorzystywać.

9. Moda na mieszkanie w centrum

Należy wzbudzić „Modę na mieszkanie w centrum”. Bardzo istotna w tym kontekście jest informacja wewnętrzna – skierowana do mieszkańców Łodzi, ale jeszcze ważniejsza: zewnętrzna – do potencjalnych nowych osiedleńców i inwestorów. Upowszechnianie wiedzy, iż Łódź jest jedynym miastem (o dobrze zdefiniowanej przestrzeni historycznej) tej wielkości w Polsce, w których jednocześnie istnieje tak wiele potencjalnych lokalizacji dla nowych inwestycji w centrum, jest szansą na poprawę atrakcyjności wizerunku Łodzi i da jej szansę na ożywienie koniunktury inwestycyjnej.

Istotnym zagadnieniem jest jakość życia w mieście, która definiuje się inaczej niż jakość życia poza nim – pojawiają się takie kryteria jak różnorodność usług, dostępność komunikacyjna, jakość przestrzeni publicznych, możliwość realizacji „miejskiego stylu życia”, dostępność do instytucji kulturalnych, wyodrębnienie ze przestrzeni prywatnych (podwórek), zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, możliwość funkcjonowania w społeczności sąsiedzkiej, ułatwienie kontaktów międzyludzkich i inne.

Realizacji tego działania mają służyć m. in. poniższe programy:

Lp.	Nazwa programu/ działania	Cel programu	Termin rozpoczęcia funkcjono- wania programu	Odniesienie do Strategii 2020+ oraz polityki mieszkaniowej
a.	Modernizacja techniczna zabudowy wielkomiejskiej	Poprawa komfortu zamieszkania w Strefie Wielkomiejskiej.	Działanie ciągłe	Polityka mieszkaniowa: Cel operacyjny I: Miasto odnowionych kamienic, działanie: Zagospodarowanie niezamieszkałych strychów i lokali, które mogą zmienić przeznaczenie na funkcję mieszkaniową.
b.	Strych	Wsparcie procesu rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej, pobudzenie przedsiębiorczości mieszkańców Łodzi.	2012 r.	
c.	Remontuj i miej		2013 r.	
d.	Mia100 kamienic	Wsparcie procesu rewitalizacji Strefy Wielkomiejskiej – poprawa stanu techn. budynków.	2012 r.	
e.	Małe usługi z wielkim horyzontem	Uaktywnienie nieużytkowanych lokali usługowych.	2014 r.	M.in. w ramach rozwoju programu „Młodzi w Łodzi”

a. Modernizacja techniczna zabudowy w Strefie Wielkomiejskiej

Podstawowym warunkiem uzyskania efektu „mody” na mieszkanie w centrum jest poprawa parametrów technicznych zabudowy wielkomiejskiej. Powinna się ona odbywać ze szczególnym uwzględnieniem:

- **Termomodernizacji;**
- **Wyposażenia sanitarnego;**
- **Ogrzewania centralnego;**
- **Wprowadzania systemów ekologicznych;**
- **Zasada modernizacji – „remont naturalny”¹⁰.**

¹⁰ Remont taki oznacza zastosowanie technik i materiałów zbieżnych z zastosowanymi w obiekcie bez destruowania zabytkowej tkanki np. wzmocnienie drewnianych belek stropowych ceownikami metalowymi bądź

Elementy opisane powyżej zostaną opracowane w formie poradnika bądź instrukcji dla inwestorów i specjalistów, prowadzących remonty historycznej tkanki zabudowy wielkomiejskiej bez względu na stopień ich „zabytkowości”.

b. program „Strych”

Program ten, będący również elementem polityki mieszkaniowej, w I etapie ma polegać na przebudowie pomieszczeń poddaszy na funkcje mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność gminy Miasto Łódź. W II etapie zostanie opracowana uproszczona ścieżka administracyjna dla właścicieli prywatnych i wspólnot mieszkaniowych dostosowania nieużytkowych poddaszy na cele mieszkaniowe.

Działanie to jest bezpośrednio związane z ideą rozwoju miasta „do wewnątrz”. Nie da się bowiem kształtować miasta jako kompaktowego bez zwiększenia zainteresowania mieszkańców mieszkaniem i życiem w centrum miasta.

Miasto, ze względu na posiadane zasoby powinno wykorzystywać je najlepiej jak to możliwe, z korzyścią dla ogółu społeczeństwa, realizując zadanie rewitalizacji centrum miasta.

c. program „remontuj i miej”

Program ten, analogiczny do programu „Strych” polega na podpisaniu umowy na najem mieszkania w budynku gminnym, obwarowanej koniecznością wykonania określonych prac remontowych. Najem może zostać zamieniony na własność przy spełnieniu warunków określonych w polityce mieszkaniowej.

Działanie to realizuje założenia całej polityki przestrzennej – podnosi parametry techniczne zabudowy w Strefie Wielkomiejskiej, a także pobudza przedsiębiorczość nowych mieszkańców centrum.

d. program „Mia100 kamienic”

Program jest realizowany w ramach polityki mieszkaniowej, ze względu na jego znaczenie dla polityki przestrzennej został wyróżniony jako niezwykle istotny. Nie tylko ratuje on zabytkową i historyczną tkankę zabudowy wielkomiejskiej, lecz również, dzięki szerokiej akcji promocyjnej, pełni funkcję edukacyjną dla mieszkańców Łodzi.

e. program „Małe usługi z wielkim horyzontem”

Program ten ma na celu uaktywnienie nieużytkowanych lokali usługowych w budynkach leżących w zasobach gminy. Lokale użytkowe powinny stanowić ofertę atrakcyjną cenowo dla ludzi z sektora kreatywnego, planujących rozpocząć lub rozwijać swoją działalność na terenie Łodzi. Lokalizacja takich lokali w Strefie Wielkomiejskiej jest już sama z siebie dużym atutem, natomiast integracja z programem Młodzi w Łodzi oraz założeniami marki „Łódź Kreuje” może dać realną szansę na zatrzymanie wykształconych i twórczych młodych ludzi, którzy będą w stanie realizować swoje przedsięwzięcia w Łodzi.

fragmentaryczna wymiana na element drewniany zamiast wymiany stropu na betonowy. Oznacza również kompleksowość remontu, czyli np. uzupełnienie kanalizacji, ogrzewania itp. a nie wyłącznie renowacja fasad.

III. Dodatek:

1. Diagnoza sektorowa – opisowa

a. Łódź wobec zaszłości świadomościowych i pokutujących negatywnych mitów.

Łódź, miejsce niezwyklej erupcji dynamicznego, dziewiętnastowiecznego kapitalizmu, rozwinęła się w dosyć, co tu kryć, zacofanej wówczas Polsce i od początku była przez ten kraj nie lubiana.

Międzynarodowe, wielojęzyczne miasto, nastawione wyłącznie na skuteczność działań i zysku, modelowane przez bezwzględny, ale niesłuchanie sprawny wówczas system kapitalistyczny, niczym przeszczep z Ameryki Wschodniego Wybrzeża¹¹, nie mogło być akceptowane przez rolniczy kraj bez reszty zanurzony w narodowo – wolnościowych emocjach.

Nawet w słynnej „Ziemi Obiecanej” Reymonta jest tyle samo fascynacji co strachu przed pędzącym z szaloną prędkością „potworem”.

Druga wojna światowa usunęła z miasta tych, którzy je stworzyli i mieli świadomość swojego dzieła. Hierarchicznie zbudowana przestrzeń Łodzi¹² została wypełniona po 1945 roku ludnością z okolicznych wsi i małych miasteczek w sposób absolutnie przypadkowy. Ludność ta nie miała w sobie nawyków życia w dużym mieście, a co najgorsze, nie potrafiła docenić tego, co otrzymała.

Przestrzeń do której przybyli nowi mieszkańcy Łodzi była skrajnie odmienna od tej, w której się wychowali i zbudowali swoją świadomość. Nowi przybysze nie byli zmuszeni do przyjęcia panujących w nowym miejscu obyczajów i reguł, gdyż zabrakło społeczeństwa, które je wyznaczyło. Zaistniała sytuacja odmienna niż w miastach w pełni zamieszkałych i jedynie przyjmujących naturalną falę migracji. W miejsce rozwiniętej kultury miejskiej pojawiły się zagubienie, wyobcowanie i nieakceptacja.

Co gorsza, zapanował socjalizm, który dla własnego potwierdzenia i z własnej natury, negował wszystko to, co stworzyło Łódź. Musiał być, i był, wrogo nastawiony do największego w Polsce sukcesu kapitalizmu - Łodzi. Z premedytacją nie dbał o tkankę śródmieścia przez prawie pięćdziesiąt lat pozostawiając ją samą sobie, nie utechniczając, nie remontując, ani nie konserwując. Jako antidotum dla „wstrętnych podwórek i ciemnych kamienic” zaproponował „komunistyczny eden” w postaci osiedli z wielkiej płyty. Przydzielił też Łodzi takie pojęcia jak: „szare, zadymione, robotnicze miasto”. Nikt przecież, nie miał pamiętać, że było to miasto burżuazyjno kapitalistyczne - dzisiaj byśmy powiedzieli: „miasto biznesmenów”. Nawet patriotyczne piosenki o Łodzi, których uczono w szkole, miały ambiwalentny refren „kochana, szara Łódź”, (w których mówiło się o „lesie dymiących kominów fabrycznych”, ale nie wspominało już o dziesiątkach pałaców, których świetność dorównywała najlepszym przykładom europejskim).

Wypracowany mozolnie i skutecznie, opisany wyżej, „wizerunek” Łodzi pokutuje do dzisiaj - nie tylko w Polsce, ale co najgorsze, również w samej Łodzi.

Powojenne doktryny społeczne przekładały się rzecz jasna na kształtowanie przestrzeni. Apogeum dezintegracji miasta pozornie przypada na lata sześćdziesiąte, siedemdziesiąte i osiemdziesiąte, ale w rzeczywistości, w nowej formie, proces ten nadal postępuje. Niemalży udział w tym ma zdominowanie w Polsce świadomości środowisk architektów i urbanistów

¹¹ Nawet siatka ulic Łodzi jest podobna do siatki ulic Nowego Jorku.

¹² Ulice należące do wszystkich, podwórka należące do tych co je zamieszkiwali, najbogatsi w pałacach, drugi garnitur w kamienicach frontowych - czasem bogatszych od pałaców - kolejne warstwy w pierwszych oficynach, w ostatnich najubożsi, na pierwszym piętrze najbogatsi, na ostatnim biedniejsi.

doktryną modernistyczną¹³, która ze swojej istoty nienawidzi historii, a pojęcie nowości uznaje za całkowite i wystarczające usprawiedliwienie wszelkich działań.

Tak więc, dzisiaj oprócz ratowania tego co tworzy tożsamość Łodzi, czyli pałaców, kamienic, fabryk i ulic, trzeba wykonać ogromną pracę uzdrawiania świadomości łodzian, dokonać definitywnego pożegnania mitu miasta brzydkiego i bezwartościowego.

- Potrzebne jest wypracowanie pozytywnego wizerunku, dla którego podstawą może stać się unikatowa architektura XIX i XX wieku jako inspirujące tło działań dla kreatywnych ludzi.

b. Łódź w kontekście prognoz demograficznych i rozwojowych.

Rozszerzanie się strefy zurbanizowanej i granic administracyjnych miasta, następujące po 1945 roku, toczy się nadal w dwóch aspektach: niekontrolowanej suburbanizacji oraz, w wyniku świadomego działania, znajdującego wyraz w dotychczasowych opracowaniach planistycznych.

Zjawisko to stoi w sprzeczności ze zmniejszającą się liczbą mieszkańców miasta. Prognozy demograficzne mówią, że w perspektywie 10-15 letniej liczba ludności miasta może spaść o 100¹⁴ tys. Spadnie ona wtedy do poziomu, dwukrotnie niższego niż miała osiągnąć w tym okresie według prognoz z lat siedemdziesiątych.

Mamy zatem do czynienia z dwoma przeciwnymi wektorami. Trzeba pamiętać, że mniejsza liczba ludności będzie musiała utrzymać nieproporcjonalnie przerośnięte powierzchniowo miasto.

Miasto o niewystarczającej gęstości zaludnienia jest ponadto drogie w eksploatacji (więcej dróg, więcej ciągów instalacyjnych, większe straty energii oraz utrudnienia w funkcjonowaniu komunikacji zbiorowej).

Proces ten należy zatrzymać, a następnie odwrócić, bowiem jego kontynuacja skończy się monstrem deficytem, następnie zapaścią i w konsekwencji upadkiem Łodzi.

- Z aktualnej fazy dezurbanizacji należy przejść do reurbanizacji, czyli programować dalszy rozwój miasta „do wewnątrz.”

¹³ Doktryna ta była i jest bardzo łatwa do przyjęcia i stosowania, ze względu na prymitywnie prosty system wartościowania. Jest możliwa do zaszczepienia w każdym miejscu, niszczy to co lokalne. Dzięki temu była szczególnie hołubiona przez systemy totalitarne. By ująć rozmiar owej patologii najlepiej byłoby porównać funkcjonowanie modernizmu w Polsce czy Niemczech do jego funkcjonowania w Anglii – społeczeństwie o bardzo stabilnym systemie wartości.

¹⁴ Wg prognozy GUS.

c. Łódź w kontekście obecnych tendencji urbanistycznych.

Od połowy lat osiemdziesiątych w urbanistyce miejskiej rozwija się tendencja tak zwanego „Nowego Urbanizmu” – nazywanym też „Klasycznym Urbanizmem”. Wynika ona z rachunku ekonomicznego, tendencji proekologicznych i antyentropijnych, a w ostatnich latach związana z doktryną tak zwanego „zrównoważonego rozwoju”, jest też wynikiem upowszechnienia świadomości kultury miejskiej. Nowy Urbanizm jest zaprzeczeniem „Corbusierowskich” i „Niemeyerowskich” doktryn urbanistyki modernistycznej. Wynika on ze zwykłej i banalnej nieakceptacji społecznej – ludzie nie chcieli dłużej mieszkać w proponowanych przez modernistów założeniach urbanistycznych czyli tzw. osiedlach¹⁵. Nowy Urbanizm jest równocześnie kontynuacją i kolejnym etapem rozwoju myśli urbanistycznej sięgającym do czasu sprzed okresu modernizmu.

Tendencje proekologiczne nakłaniają do nieurbanizowania nowych obszarów, a wręcz wycofywania się z już zurbanizowanych i przywracania ich naturze tam gdzie jest to tylko możliwe. Warto też zauważyć, że pojęcie zrównoważonego rozwoju nie dotyczy wyłącznie wzajemnych proporcji między „drzewami i domami” lub „asfaltem a trawnikami”, lecz przede wszystkim maksymalnego wykorzystania zasobów istniejących, minimalnego wydatkowania energii i potwierdzalnego prognozowania. To właśnie z tych doświadczeń narodziła się i święci triumfy, tendencja „rozwoju miast do wewnątrz” (w ang. *development within the city*). W strategiach Zrównoważonego Rozwoju pojęcia „nowy”, „kreacja”, „ekspansja” w odniesieniu do miast zostają wymienione na „przywrócenie”, „kontynuacja”, „naprawa”, „dostosowanie”, „ograniczenie”, „wykorzystanie”.

Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ zauważa konieczność takiego rozwoju miasta w zapisach III filaru Przestrzeń i Środowisko: „(...) Miasto rozwijające się z sposób zrównoważony... ośrodek uporządkowany urbanistycznie, przestrzennie, aktywnie redukujący zjawisko „rozlewania się” tkanki miejskiej, dopasowany do przewidywanej sytuacji demograficznej.”

- Łódź musi przyjąć model rozwoju „do wewnątrz” nie dlatego, że jest on modny, ale dlatego, że jest jedyną szansą przeżycia miasta. A jednym z pierwszych kroków i podstawowych wyznaczników rozpoczęcia realizacji tej idei jest zaprzestanie deprecjonowania historycznego centrum.

¹⁵ Pierwsze osiedle podobne do naszych blokowisk zostało wysadzone w powietrze w Stanach Zjednoczonych w 1971 roku, a najbardziej spektakularnym dramatem modernistycznej współczesności jest dzisiejszy absolutny upadek modernistycznej części Tel Avivu – dużej dzielnicy z lat 30-40 wpisanej ongiś na listę dziedzictwa kulturowego UNESCO.

d. Łódź w kontekście problemów dokonującej się rewitalizacji.

W trakcie przygotowywania oraz realizacji większości łódzkich projektów można wskazać pewne obszary problemowe, które utrudniały bądź uniemożliwiały realizację programów rewitalizacyjnych:

Czym jest rewitalizacja?

Rażąco częstym problemem jest ograniczenie rewitalizacji do strefy materialnej przedsięwzięć. Nawet jeśli program społeczny był ujęty w programie rewitalizacji to częstą praktyką stał się zupełny brak ich realizacji na etapie wykonawczym. Jest to błąd, który niejednokrotnie doprowadzał nie tylko do porażki programu, lecz wręcz rodził niechęć wśród mieszkańców, którym program miał pomóc.

Planowanie (koszty, funkcje itp.).

Finansowanie (źródła, pomoc publiczna).

Nieuregulowany stan prawny nieruchomości oraz rozdrobniona struktura własności.

Brak uregulowania stanów prawnych nieruchomości, które mają zostać objęte projektem rewitalizacyjnym jest bardzo poważnym problemem. Nie zawsze podjęcie pewnych działań zaradczych, polegających np. na indywidualnych rozmowach z właścicielami nieruchomości, uruchomieniu procedur sądowych oraz ograniczeniu zakresu rzeczowego projektów, pozwalał na pokonanie bariery braku zgody właścicieli na sprzedaż.

Utrudnienia w fazie realizacji.

Wiele programów rewitalizacji napotkał ona swojej drodze problemy wynikające z braku klarownych zasad wykwaterowań najemców (również czasowych na okres trwania remontu).

e. Łódź w kontekście obszaru metropolitarnego i współpracy międzyaglomeracyjnej.

Metropolizacja polega na koncentracji w największych ośrodkach miejskich istotnych funkcji, kreowaniu innowacji, opracowywaniu nowych technologii, upowszechnianiu prądów kulturowych czy świadczeniu wyspecjalizowanych usług. Jest to wyznacznik modelu rozwoju we współczesnym świecie. Metropolie są najsilniejszymi ogniwami gospodarki globalnej i funkcjonują jako światowa sieć. W tym kierunku zmierza Łódź. Jednakże tylko w powiązaniu z Warszawą Łódź ma szansę na stworzenie silnej struktury o powiązaniach funkcjonalno – przestrzennych oraz oddźwięku europejskim, poprzez wykorzystanie potencjału wynikającego z położenia geograficznego i zagospodarowania. Aglomeracja Łódzka została zdiagnozowana jako tzw. potencjalny europol wymagający działań restrukturyzacyjnych w oparciu o potencjalne pasmo potencjalnego rozwoju, jakim jest linia Łódź – Warszawa. Polityka kształtowania europolii – ośrodków o znaczeniu europejskim, to konieczność lepszego wielopłaszczyznowego powiązania Warszawy z Łodzią, co wyzwoliłoby nowe efekty skali, zwiększyło potencjał tego dwubiegunowego zespołu do poziomu liczącego się na arenie europejskiej. Konurbacja warszawsko – łódzka powinna stać się w niedalekim czasie głównym centrum polaryzacji europejskiej wchodzącym w skład polskiego bieguna Europy Środkowej (obszar pomiędzy Gdańskiem, Bydgoszczą, Poznaniem, Wrocławiem, Krakowem, Łodzią i Warszawą), który koncentruje krajową aktywność społeczno – gospodarczą w skali gospodarki europejskiej. Powiązania

funkcjonalne umożliwiają wykształcenie się wspólnego rynku inwestycyjnego, opartego na codziennych bezpośrednich kontaktach gospodarczych.

Łódzki Obszar Metropolitalny jest generatorem rozwoju centralnej części województwa łódzkiego, a jego rdzeniem jest Aglomeracja Łódzka. W strukturze przestrzennej tego obszaru wykształciły się pasmowe układy wzmożonej urbanizacji i aktywności gospodarczej, szczególnie wzdłuż szlaków komunikacyjnych: Łódź – Rzgów – Tuszyn wzdłuż drogi krajowej nr 1, Łódź – Andrespol – Koluszki wzdłuż linii kolejowej Łódź – Koluszki, Stryków – Głowno wzdłuż drogi krajowej nr 14, Łódź – Pabianice – Łask – Zduńska Wola wzdłuż drogi krajowej nr 12/14 i linii kolejowej do Poznania. W związku z taką tendencją rozwojową, w kontekście idei bipolu konieczne jest określenie granic strefy międzyaglomeracyjnej, przeprowadzenie oceny bezpośredniego, wzajemnego oddziaływania aglomeracji oraz oceny oddziaływań pośrednich poprzez ośrodki przenoszenia wpływów, a także wpływu wytworzonego w ten sposób układu bipolarnego na równowagę funkcjonalno – przestrzenną kraju i regionów. W wyniku ogromnego naporu inwestycyjnego na tereny otwarte zarówno w Łódzkim, jak i w Warszawskim Obszarze Metropolitalnym, obszary zainwestowane stają się coraz bardziej ekspansywne w stosunku do obszarów cennych przyrodniczo. W związku z tym konieczne jest położenie większego nacisku na rozwój obydwu miast „do wewnątrz” i powiązanie funkcjonalne metropolii poprzez transport (autostrady, szybka kolej, koncepcja Centralnego Portu Lotniczego dla Polski), wymianę myśli i technologii (silne ośrodki naukowo – badawcze), rozwój turystyki, itp.

Strategiczne dokumenty kierunkowe na poziomie województw (np. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2020, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego), a także całego kraju (np. Strategia Rozwoju Kraju 2007-2015, Polska 2025. Długookresowa Strategia Trwałego i Zrównoważonego Rozwoju, KPZK 2030, itp.) wskazują na konieczność współpracy między metropoliami.

2. Analiza SWOT dla zagadnień przestrzennych Łodzi.

Mocne strony

A. Kompozycja

- ukształtowane, zidentyfikowane przestrzennie centrum o jasnej typologii zabudowy i kompozycji, powielanej w innych obszarach miasta ukształtowanych na przełomie XIX i XX w.,
- niski poziom dezintegracji przestrzennej układu urbanistycznego w Śródmieściu,
- wysokość i gęstość zabudowy centrum umożliwiające zachowanie ludzkiej skali miasta,
- duże powierzchnie działek ,
- unikalne przestrzennie, wielkie zespoły pofabryczne,
- wyraźna granica obszaru śródmiejskiego - kolej obwodowa,
- wartościowe parki historyczne, skwery i zieleńce,
- duży obszar zieleni - Las Łągiewnicki, bliskość obszarów wartościowych przyrodniczo,
- uwarunkowania geograficzne (płaski teren, dogodne warunki gruntowe, brak barier geograficznych),
- puste tereny inwestycyjne w centrum miasta.

B. Komunikacja i funkcjonowanie

- prostopadła siatka ulic - kręgosłup komunikacyjny miasta, stosunkowo konsekwentnie powielana poza ścisłym centrum,
- kompaktowość śródmieścia - małe odległości, koncentracja instytucji i infrastruktury społecznej w centrum,
- realizowana przebudowa Dworca Fabrycznego,
- bliskość Warszawy i centralne położenie w Polsce,
- dobrze rozwinięta sieć tramwajowa,
- instytucje oraz wydarzenia kulturalne o skali ogólnopolskiej i międzynarodowej.

C. Inne istotne uwarunkowania

- duży zasób gminnych nieruchomości,
- niskie ceny nieruchomości,
- uczelnie wyższe, instytuty badawcze, biznes - fundament dla inwestycji wysokich technologii.

Słabe strony

A. Kompozycja

- rozpraszanie zabudowy - powstanie oddalonych osiedli z wielkiej płyty i odseparowanych osiedli domów jednorodzinnych z dala od śródmieścia,
- niedostatek atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- zamknięte duże zespoły zabudowy w centrum miasta,
- degradacja przestrzenna i społeczna całych obszarów wokół zbyt inwazyjnie przeprowadzonych inwestycji (drogowych i centrotwórczych),
- zbyt duże kwartały zabudowy w centrum – utrudniona dostępność do terenów we wnętrzach.

B. Komunikacja i funkcjonowanie

- rzadka sieć ulic obsługujących centrum,
- duży udział indywidualnego ruchu samochodowego,
- nieracjonalne wykorzystanie sieci komunikacji zbiorowej (np. powielanie linii tramwajowych autobusowymi, nieproporcjonalnie długie trasy w stosunku do liczby pasażerów),
- brak obszarowego projektowania komunikacyjnego (zdefiniowanych stref ruchu, metodologii rozwiązywania problemów ruchu w centrum),
- zły stan nieruchomości w zabytkowym centrum,
- złe funkcjonowanie przestrzeni publicznych.

C. Inne istotne uwarunkowania

- brak jasnych warunków inwestowania (brak planów miejscowych),
- brak zintegrowania działań służb planistycznych i architektonicznych ,
- niska aktywność zawodowa mieszkańców Łodzi,
- niski poziom tożsamości lokalnej oraz negatywne obiegowe opinie o Łodzi.

Szanse

A. Kompozycja

- wytworzenie przestrzeni publicznych w śródmieściu na bazie istniejącej typologii przestrzennej
- budowa Nowego Centrum Łodzi,
- dogęszczenie obszaru śródmieścia (poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz uwolnienie niedostępnych dotąd obszarów inwestycyjnych w historycznym centrum),
- rewitalizacja obszaru centrum (w oparciu o zachowaną w dużej mierze zabudowę i jasną typologię przestrzenną),
- przestrzenne określenie granic urbanizacji (gwarantujące racjonalne gospodarowanie zasobami miasta i zachowanie terenów zielonych),
- zatrzymanie procesu rozrostu przestrzennego miasta w związku z kryzysem ekonomicznym.

B. Komunikacja i funkcjonowanie

- rozwój zintegrowanego transportu publicznego, przeorientowanie transportu indywidualnego na mniej energochłonne środki,
- dogęszczenie obszaru położonego wewnątrz kolei obwodowej poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury i zmniejszenie wydatków gminy,
- przywrócenie wielofunkcyjności centrum – uzupełnianie brakujących typów usług,
- zagwarantowanie miejsc postojowych w centrum.

C. Inne istotne uwarunkowania

- uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej centrum,
- zatrzymanie absolwentów łódzkich uczelni poprzez zapewnienie miejsc pracy i jakość życia
- perspektywa budowy kolei średnicowej,
- racjonalne wykorzystanie strategicznych terenów będących w posiadaniu gminy.

Zagrożenia

A. Kompozycja

- dalsze rozpraszanie zabudowy (m.in. w wyniku inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy),
- postępowanie degradacji centrum,
- rozwój Nowego Centrum Łodzi kosztem inwestycji w Śródmieściu,
- pozbycie się terenów strategicznych z gminnego zasobu nieruchomości.

B. Komunikacja i funkcjonowanie

- realizacja kolejnych zamierzeń infrastrukturalnych (głównie drogowych), nieuwzględniających rzeczywistych potrzeb miasta i nierespektujących uwarunkowań przestrzennych,
- pogłębienie niekorzystnych procesów podziału funkcjonalnego,
- obniżanie się jakości życia,
- brak niezbędnych inwestycji kolejowych (odłożenie w czasie realizacji kolei dużych prędkości, tunelu średnicowego),
- zwiększenie udziału samochodowego transportu indywidualnego,
- nowe inwestycje drogowe w centrum, degradujące tkankę miejską oraz poza centrum degradujące środowisko przyrodnicze.

C. Inne istotne uwarunkowania

- utrzymanie się negatywnej koniunktury uniemożliwiającej pozyskiwanie inwestycji,
- postępowanie procesu wyludniania się miasta,
- odpływ wykwalifikowanej siły roboczej do innych miast.

3. Opis Strefy Wielkomiejskiej, Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej oraz Miejskich Jednostek Osiedlowych i Obszarów Uzupełniających

STREFA WIELKOMIEJSKA

W trzech słowach:

Strefa Wielkomiejska – wyznaczona w oparciu o zakres przestrzenny zabudowy historycznej, stanowiąca centrum miasta:

- stanowi tożsamość Łodzi;
- została ukształtowana w formie kwartałowej zabudowy kamienicznej oraz przyległych jej zespołów fabrycznych, parków i ogrodów;
- wymaga dynamizacji inwestycji uzupełniających i remontowych oraz przeprowadzenia procesu rewitalizacji.

Opis

Strefa Wielkomiejska jest wartością kulturową z racji struktury urbanistycznej i wyrazu architektonicznego, jest bowiem ostatnim ogniwem naturalnej ewolucji miast. Jest również formą miasta najbardziej optymalną.

Jej charakter decyduje o tożsamości miasta. Jest najstarszą strukturą miejską Łodzi, najlepiej ukształtowaną urbanistycznie, zawierającą najwięcej okazałych budynków mieszkalnych i fabrycznych oraz regularnie i najpełniej zabudowanych kwartałów.

Zagęszczanie zabudowy, optymalne ze względów ekonomicznych, z czasem stworzyło niewystarczające parametry dostępu światła słonecznego. Ten aspekt był najsilniej krytykowany przez urbanistów i architektów modernistycznych. Ten jeden parametr stanął w opozycji (i zwyciężył) wobec niezliczonej ilości innych składowych – które kryła (i kryje) w sobie miejska urbanistyka „tradycyjna”¹⁶ – takich jak:

- **Zrozumiała i czytelna dla wszystkich artykulacja architektoniczna;**
- **Jasny podział na przestrzeń publiczną i prywatną;**
- **Kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez pierzeje i dominanty.**

Zgodny z powyższymi zasadami rozwój miast został przerwany awangardą lat 20-30 XX wieku, której ideowe przesłanie zostało wyposażone w siłę sprawczą totalitarnych systemów, jednak Łódź w okresie międzywojennym, jako kapitalistyczne miasto, obroniła się przed tym zjawiskiem¹⁷.

Podczas wojny Łódź nie była obiektem bombardowań. Dzięki temu historyczna tkanka miasta nie została naruszona. Przetrwały nie tylko kamienice wraz z częścią wyposażenia, lecz również przemysł z parkiem maszynowym, dzięki czemu Łódź stała się siłą napędową odbudowującej się Polski.

Dopiero po wojnie, wskutek działań dyktatury ustroju socjalistycznego, modernistyczna destrukcja miasta rozwinęła się na pełną skalę, ale centrum Łodzi dotknęła na szczęście w minimalnym stopniu, dzięki czemu większość jego struktury pozostała zachowana.

Strefę Wielkomiejską cechuje zrozumiała i czytelna dla wszystkich artykulacja architektoniczna np.: fasada – manifestacja przed publicznością; oficyna – osłona prywatności; brama – wejście, wyjście; witryna – zaproszenie, informacja, wybujałe detalowanie – bogactwo, znaczenie, tożsamość; ogród i podwórko – zacisze i miejsce integracji.

¹⁶ Zwana również „klasyczną”.

¹⁷ Wyjątek stanowią modernistyczne osiedla zlokalizowane poza obszarem centrum, takie jak Montwiłła-Mireckiego czy osiedle przy ulicy Bednarskiej.

W ramach reżimu urbanistycznego (ulice, pierzeje, zabudowa kwartałowa, place, podwórka) występuje tu bardzo duże zróżnicowanie języka architektury (różny wystrój elewacji, różna skala i funkcja budynków, różna tektonika utworzonych przestrzeni) – jest to efekt ewolucyjnego narastania miasta rozwijającego się według tradycyjnego schematu. To on buduje niepowtarzalną różnorodność i specyfikę miejską, czyni miasto ciekawym i wyjątkowym. Struktura tworzona, w zmiennych proporcjach, przez: reguły prawne, obyczaje, przypadek, ekonomię, kataklizmy, hossy i upadki, itd. jest „niepodrabialna”. Jeżeli przetrwała, stanowi wartość samą w sobie. Ilość czynników w niej zawartych, tworzących krajobraz wręcz naturalny (zwany miejskim), jest niepoliczalna¹⁸. W takiej sytuacji pozostaje jedynie chronienie „tego” co jest, bo nie wiadomo, co jeszcze dobrego w „tym” się kryje.

Duże zagęszczenie zabudowy wymaga dyscypliny przestrzennej oraz oczywistych (jednoznacznych) separatorów (budynek, parkan, rysunek podsadzki itp.). Ułatwiają one orientację i porządkują, w naturalny sposób, zachowania użytkowników, ale także chronią strukturę własności, która jest jedną z fundamentalnych zasad społecznych.

Łódź posiada ogromne zasoby obiektów zabytkowych, których koncentracja występuje właśnie w Strefie Wielkomiejskiej (por. rozdział III. 5.)

Definicja Granicy

Strefa obejmuje obszar zabudowy wielkomiejskiej - kwartałowej zabudowy kamienicznej, ukształtowanej w Łodzi do roku 1939 oraz przyległe jej zespoły fabryczne oraz parki i ogrody (*vide* mapa na stronie 6).

Powierzchnia Strefy Wielkomiejskiej wynosi 1 400 ha; jest zamieszkała przez 21% populacji miasta.

Przestrzeń Publiczna

Opis w rozdziale III. 6.

Funkcje

Strefa Wielkomiejska charakteryzuje się dużym zagęszczeniem „funkcji miejskich”, zarówno lokalnych, jak i metropolitalnych (handel, usługi, administracja, kultura, rekreacja, funkcje mieszkaniowe, kultura, edukacja etc.) – w czytelnej strukturze porządkującej placów i ulic.

Większość definicji opisujących istotę miasta mówi, iż jest to struktura o dużym zagęszczeniu możliwości zaspokajania różnych potrzeb aktywności oraz dająca jak najszerszą możliwość spotkań międzyludzkich w przeróżnych konfiguracjach jakościowych, ilościowych i celu. Istotne jest aby funkcje te nie były realizowane w oderwaniu od funkcji mieszkaniowej.

Obszar Strefy Wielkomiejskiej jest wyposażony w dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury i jest najlepiej obsługiwany przez komunikację miejską.

Zieleń

Zieleń w Strefie Wielkomiejskiej występuje w postaci dobrze zagospodarowanych parków miejskich, nielicznych szpalerów drzew wzdłuż ulic na obrzeżach strefy, enklaw zieleni we wnętrzach kwartałów.

¹⁸ W ogromnej części są one jeszcze nienazwane i niezrozumiałe (choć to przecież parę tysięcy lat ewolucji miast), ale z całą pewnością liczniejszych i ważniejszych od „parametru naświetlenia”. Owe bogactwo ciągle jeszcze, niestety, ma tylko jedno bardzo nieprecyzyjne określenie: „*genius loci*” – „duch miejsca”. Co określa stopień nierozpoznania, pomimo licznych prób oraz pracy licznych grup naukowców i praktyków).

Parki miejskie są cennymi przestrzeniami publicznymi, należy je zatem szczególnie chronić i dbać o uzupełnienia zieleni wysokiej i sezonowej.

Należy zwiększyć dostępność do enklaw zieleni wewnątrz kwartałów, poprzez włączenie ich w system nowych przestrzeni publicznych. Konieczne jest uporządkowanie tej zieleni i nadanie jej charakteru skwerów miejskich.

Istniejące szpalery drzew należy zachowywać i uzupełniać, a tam gdzie jest to możliwe wprowadzać nowe.

Wprowadzanie nowej zieleni powinno odbywać się w sposób uporządkowany – rozmieszczenie drzewostanu oparte o geometrię wynikającą z układu urbanistycznego.

Konieczne jest ograniczenie występowania szczątkowych trawników przyulicznych, które łatwo ulegają degradacji (np. poprzez zasolenie zimą).

OBSZAR WSPÓŁCZESNEGO ROZWOJU STREFY WIELKOMIEJSKIEJ

W trzech słowach:

Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej – wyznaczony w oparciu o zakres terenów położonych blisko centrum, w obszarze kolei obwodowej:

- wymagających kierunkowego rozwoju, przekształceń i uzupełnień funkcji miejskich;
- oferujących korzystne warunki inwestowania w oparciu o najlepiej rozwinięte sieci obsługi miasta np. Instalacje, komunikacja etc.;
- umożliwiających nowe inwestowanie w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, kształtowaną przy czytelnym podziale na przestrzeń publiczną i prywatną z dużym udziałem zieleni.

Opis

Otocza Strefę Wielkomiejską. Jest bardziej zróżnicowana, niż Strefa Wielkomiejska. Obejmuje tereny, których urbanizacja była rozpoczęta przed II wojną światową i które stanowiły rodzaj przedmieść i dzielnic uboższych. Zazwyczaj posiada tkankę zabudowy mniej wartościową historycznie. Jest rezerwą dla bardziej swobodnego inwestowania w obszarze centrum. Większa część Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej znajduje się wewnątrz kolei obwodowej. Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej posiada bardzo zróżnicowaną strukturę. Znajdują się tu zarówno założenia zwartych osiedli jednorodzinnych, o genezie przed i między wojennej, niekompletna zabudowa pierzejowa, założenia fabryczne, willowe, oraz osiedla blokowe, zarówno socrealistyczne z lat '50, jak i wielkopłytowe z lat '70. Strefa posiada znaczne rezerwy potencjalnych terenów inwestycyjnych oraz zielonych i ogrodów działkowych.

Definicja granicy

Granica strefy jest oparta o przebieg kolei obwodowej przy uwzględnieniu planowanych łącznic kolejowych (*vide* mapa na stronie 6).

Powierzchnia Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej wynosi 4 403 ha; jest zamieszkała przez 36% populacji miasta.

Przestrzeń publiczna

W Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej zauważalny jest częsty brak jasnego podziału na przestrzeń publiczną i prywatną. Pojawia się również fenomen przestrzeni półpublicznej – faktycznej przestrzeni prywatnej, funkcjonującej jednak jak publiczna, czyli podwórka założeń osiedli socrealistycznych, które są dostępne nie tylko dla mieszkańców. Zjawisko jest to szczególnie niekorzystne przestrzennie (i w konsekwencji społecznie) w przypadku gdy struktura zabudowy nie tworzy nawet umownych granic

przestrzeni prywatnej – brak pierzei i zdefiniowanych przestrzennie dziedzińców – dla wolnostojących bloków w układach równoległych (rzędowych).

Dla poprawy jakości przestrzeni publicznej konieczne jest czytelne zdefiniowanie przestrzenne granic pomiędzy przestrzenią publiczną a prywatną poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy (w szczególnych przypadkach uzupełnionej ogrodzeniami) tworzącej pierzeje ulic, placów, skwerów itd. oraz prywatnych podwórek. Umożliwi to uzupełnienie zabudowy o obiekty wielofunkcyjne, gwarantujące atrakcyjność przestrzeni publicznych i pobudzające przedsiębiorczość mieszkańców.

Funkcja

Podobnie do różnorodności zabudowy Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem funkcjonalnym. To zróżnicowanie rzadko wynika z przemieszania funkcji w obrębie kwartałów czy pojedynczych posesji, tylko z istnienia wielu monofunkcyjnych jednostek – szczególnie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Jest to stan, który należy przełamać poprzez stworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających – usług, podstawowego handlu, przestrzeni publicznych itp.

Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej jest wyposażona w dobrze rozwiniętą infrastrukturę i obsługiwana przez komunikację miejską, co zapewnia jej odpowiednie powiązanie ze Strefą Wielkomiejską i stwarza korzystne warunki do inwestowania.

Zieleń

W Obszarze Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej znajduje się duża ilość zieleni urządzonej w postaci parków miejskich, skwerów oraz szpalerów drzew przyulicznych, które należy uzupełniać w sposób systematyczny.

Odrębnym aspektem jest zieleń chaotyczna, zlokalizowana na niezagospodarowanych terenach. Przy wprowadzaniu nowych inwestycji należy wykorzystać te zasoby, wprowadzając enklawy zieleni w oparciu o istniejący drzewostan tak by tworzyły zespoły porządkujące i dopełniające przestrzeń miejską.

Ponadto przez Obszar przebiegają doliny rzeczne, które należy chronić jako niezabudowane użytki zielone.

Tereny ogrodów działkowych należy traktować zgodnie z intencją przyświecającą ich powstaniu, jako rezerwę inwestycyjną, której czas wykorzystania nadszedł. Ponieważ przez lata użytkowania stały się istotnym dla ich użytkowników elementem w mieście, należy wyznaczyć tereny, które staną się docelowymi terenami ogródków działkowych i rekreacji, w Miejskich Jednostkach Osiedlowych i Obszarach Uzupełniających poza Obszarem Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.

MIEJSKIE JEDNOSTKI OSIEDŁOWE I OBSZRY UZUPEŁNIAJĄCE

W trzech słowach:

Miejskie Jednostki Osiedlowe i Obszary Uzupełniające – wyznaczone w oparciu o zakres terenów:

- zawierających elementy o zakończonym procesie urbanizacji (osiedla wielorodzinne);
- obszary zabudowy rezydencjonalnej (do uzupełnień istniejących układów);
- obszary przeznaczone pod inwestycje logistyczne, przemysłowe i magazynowe;
- obszary nieurbanizowane (do zachowania i ochrony)

Opis

Miejskie Jednostki Osiedlowe i Obszary Uzupełniające miasta posiadają bardzo zróżnicowaną zabudowę i sposób użytkowania przestrzeni. Znaczna ich część znajduje się w początkowej fazie urbanizacji – chaotyczna zabudowa przedmieść czyli niekontrolowana zabudowa jednorodzinna, składowo-magazynowa, przemysłowa (wymagające zorganizowanych uzupełnień) oraz w zakończonej fazie urbanizacji – monofunkcyjne osiedla mieszkaniowe (wymagające zachowania obecnych warunków mieszkaniowych uznanych za najkorzystniejsze w granicach administracyjnych Łodzi, bez dogęszczania zabudowy).

Występują tu również obszary cenne przyrodniczo, istotne ze względu na system ekologiczny miasta, ulegające powolnej degradacji poprzez nieuzasadnioną presję inwestycyjną, co niesie szkodę dla całego organizmu miejskiego.

Definicja Granicy

Granica zewnętrzną są granice administracyjne Łodzi, zaś wewnętrzną granica Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej (*vide* mapa na stronie 6).

Powierzchnia Miejskich Jednostek Osiedlowych i Obszarów Uzupełniających wynosi 23 704 ha; jest zamieszkała przez 43% populacji miasta.

Przestrzeń publiczna

Przestrzeń publiczną w tym obszarze stanowią: układ drogowy (w tym parkingi), place towarzyszące zespołom mieszkalnym, skwery, lasy miejskie.

W obszarach uzupełniających zauważalny jest brak jasnego podziału na przestrzeń publiczną i prywatną. Wyjątek stanowią osiedla domków jednorodzinnych, gdzie własność prywatna jest najczęściej jasno wydzielona, trudno jednak w tym przypadku mówić o miejskiej przestrzeni publicznej.

Większość dostępnej przestrzeni w osiedlach mieszkaniowych to wspomniana już przestrzeń półpubliczna – faktyczna przestrzeń prywatna, funkcjonująca jednak jak publiczna, czyli nienazwana przestrzeń między wolnostojącymi budynkami założeń osiedli zabudowy wielorodzinnej, które są dostępne nie tylko dla mieszkańców.

Jakość przestrzeni publicznej jest tu mierzona, w sposób odmienny niż w centrum, dostępem do terenów niezabudowanych, zielonych oraz rekreacyjnych a nie funkcji o charakterze metropolitarnym czy ponadlokalnym.

Funkcja

Miejskie Jednostki Osiedlowe i Obszary Uzupełniające składają się z dużych jednostek monofunkcyjnych – mieszkaniowych wielo- i jednorodzinnych, przemysłowych oraz rekreacyjnych.

Docelowo, czytelnie oddzielonymi, głównymi funkcjami terenu powinny być: rekreacja w terenach zielonych usytuowanych w sąsiedztwie jednostek mieszkalnych, funkcje produkcyjno – przemysłowe, oparte na połączeniach transportowych (kolejowych i ringu autostrad), parki technologiczne oraz zabudowa jednorodzinna, realizowana w uporządkowany sposób i z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego.

Dla części istniejącej zabudowy sieć infrastrukturalna jest odpowiednio rozwinięta. Ze względu na budowany ring autostrad i wymogi rozwoju przemysłu i biznesu rozbudowa tej sieci powinna być odpowiednio ukierunkowana dla realizacji celów strategicznych miasta, wynikających z korzystnego położenia komunikacyjnego. Z drugiej strony koszty wprowadzania nowych sieci na potrzeby rozproszonej zabudowy jednorodzinnej, rezydencjonalnej oraz oderwanej od miasta wielorodzinnej, ze względu na odległości i niską gęstość zaludnienia, są ponad ekonomicznie siły miasta i nie leżą w dobrze pojętym interesie

publicznym. W związku z powyższym, należy zdyscyplinować tę zabudowę, aby nie powodowała konieczności budowania nowej infrastruktury.

Zielen

Ze względu na występowanie obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo należy dołożyć wszelkich starań, aby tereny te były odpowiednio chronione, by mogły służyć wszystkim mieszkańcom miasta i przyszłym pokoleniom. Należy do nich przede wszystkim las Łagiewnicki z jego otuliną, Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, unikatowy układ krajobrazowo-urbanistyczny Nowosolnej, tereny wolne od zabudowy oraz doliny rzeczne.

Ogródki działkowe przeniesione w ten obszar z Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej powinny znaleźć się w odpowiednio wyznaczonych strefach, które staną się buforami zieleni między osiedlami. Jedyna zabudowa, która będzie mogła się tam pojawić to parterowe domki letniskowe do powierzchni zabudowy do 25 m² niezwiązane trwale z gruntem.

4. Wyniki konsultacji społecznych dokumentu

Najważniejsze przyjęte wnioski (wprowadzone do finalnej części dokumentu):

- Wyrażenie poparcia dla idei funkcjonalnego połączenia Łodzi z Warszawą, koncentrującego się na aspekcie wymiany atutów obu obszarów metropolitalnych i zwiększaniu dostępności obu miast (inwestycyjnej, komunikacyjnej oraz administracyjnej) – koncepcja Bipolu/Duopolis;
- Nawiązanie do Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego;
- Zagadnienie jakości życia wraz z parametrami opisującymi jego poziom;
- Rekomendacja modernizacji sieci infrastrukturalnych (w tym podłączenie budynków w centralnego ogrzewania) oraz podkreślenie konieczności kompleksowych remontów całych posesji (wraz z podwórkami);
- Modyfikacja i dopracowanie granic Strefy Wielkomiejskiej i Obszaru Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomiejskiej oraz ich definicji;
- Zwiększenie znaczenia zagadnienia poprawy jakości przestrzeni publicznych aby uzyskać efekt ich uatrakcyjnienia i zwiększenia ilości;
- Ujednolicenie systemu monitorowania rozwoju miasta;
- Dopasowanie formy dokumentu do wymogów formalnych stawianych politykom sektorowym;
- Podkreślenie zarówno aspektu materialnego, jak i społecznego zagadnień związanych z rewitalizacją;
- Zwrócenie uwagi na aspekt humanizacji przestrzeni osiedli mieszkaniowych.

Instytucje, które poparły założenia dokumentu – zrównoważony rozwój miasta kompaktowego, czyli rozwój miasta do wewnątrz:

- Stowarzyszenie Architektów Polskich – oddział Łódź
- Rada Naukowa Instytutu Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej.
- Akademia Sztuk Pięknych im. W. Strzemińskiego w Łodzi;
- Akademia Humanistyczno – Ekonomiczna w Łodzi;
- Fundacja „Ulicy Piotrkowskiej”;
- Stowarzyszenie „Łódzka Przestrzeń”;
- Muzeum Miasta Łodzi;

ARCHITEKT MIASTA
Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta