

**ELŻBIETA MUSZYŃSKA
BARBARA BRZEZIŃSKA-KWAŚNY**

Politechnika Łódzka

**ANALIZA MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA TERENÓW
PO POLIGONIE WOJSKOWYM NA „BRUSIE” W ŁODZI
– WYTYCZNE URBANISTYCZNE**

Abstract: Analysis of Physical Development Opportunities for Post-military Site in Lodz-”Brus” – Urban Policy Recommendations. The article concentrates on the analysis of a former military site located in Lodz-Brus with its broad surroundings. Many documents have been analyzed, including the current as well as a newly drafted general master plan for the city of Lodz. The former military site has been inspected, its physical and environmental features have been evaluated. The authors also analyzed various visions for the site’s development programmes which were elaborated by students of the Technical University of Lodz. Based on the above, a proposal of a City Garden for Exhibitions and Festivals was elaborated and a number of urban policy statements have been formulated and addressed to the City of Lodz.

Celem badań jest sformułowanie wytycznych urbanistycznych dla pozyskanego przez miasto obszaru powojaskowego wraz z jego otoczeniem.

Obszar dawnego poligonu „Brus” o powierzchni 145 ha, położony jest w zachodniej części miasta w rejonie ul. Konstantynowskiej. Jako teren otwarty, wolny od zabudowy, jest istotnym składnikiem systemu ekologicznego miasta. Analizie poddano teren dawnego poligonu wraz z rozległym kołnierzem urbanistycznym w celu jego integracji z sąsiednimi obszarami i kompleksowego spojrzenia na strukturę przestrzenną miasta w aspekcie zainteresowań Gminy Łódź gruntami powojaskowymi. Przedmiotowy obszar ma wysokie walory krajobrazowe i wartości ekologiczne. Leży w sąsiedztwie dużego kompleksu zieleni, do którego m.in. należy Park na Zdrowiu, Ogród Botaniczny, Ogród Zoologiczny, Lunapark, ogrody działowe oraz obszar wokół Górki Retkińskiej. Południowa część obszaru to dolina rzeki Łódki z planowanym na niej zbiornikiem, o powierzchni ok. 18 ha, o postulowanej funkcji rekreacyjnej.

W centrum obszaru na południowym stoku doliny rzeki Łódki znajduje się siedlisko przyrodnicze roślin i zwierząt o cechach naturalnych, postulowany do objęcia



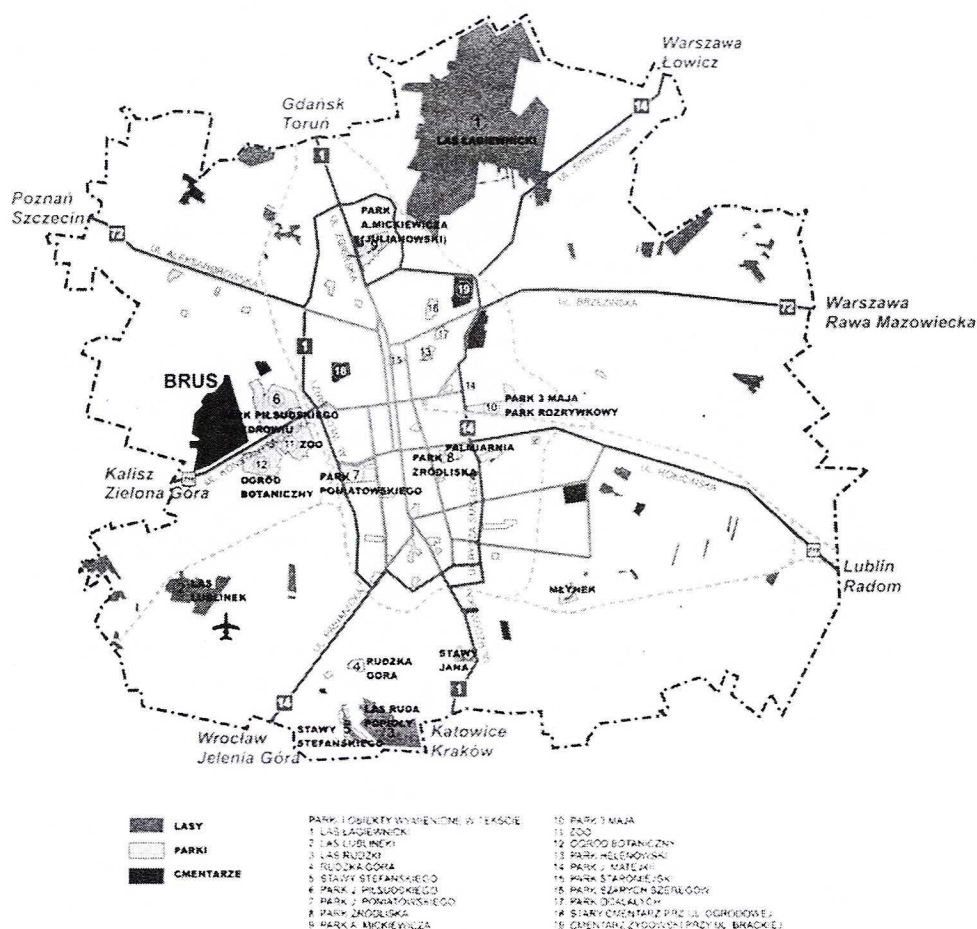
Fot. 1. Zdjęcie lotnicze okolic terenu opracowania

Źródło: W. Stepień.

ochroną prawną. Jest to użytek ekologiczny nazwany „Majerowskie Pole”. Drugi użytek ekologiczny „Majerowskie Błota” położony jest w północnej części obszaru.

Analizie poddano wiele dokumentów, w tym przede wszystkim obecnie obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, a także nową edycję studium będącą w trakcie opracowania. W dokumencie tym proponuje się wystawienniczo-targową i rekreacyjno-rozrywkową funkcję analizowanego obszaru. Jego atutem są dobre powiązania komunikacyjne, nie tylko lokalne w skali miasta, lecz także regionalne i ponadregionalne – niedalekie sąsiedztwo lotniska im. Władysława Reymonta (Lublinek) oraz dworca Łódź-Kaliska. Atrakcyjnym elementem jest akwen projektowany w dolinie rzeki Łódki, a także dwa użytki ekologiczne, postulowane do objęcia ochroną. Cały obszar ma wysokie walory krajobrazowe, obiekty zajezdni tramwajowej mają dużą wartość zabytkową, a teren po byłym PGR ma walory przyrodniczo-kulturowe postulowane do objęcia ochroną konserwatorską.

Oprócz analizy różnego rodzaju dokumentów i opracowań, przeprowadzono także dokładne badania terenowe dla oceny wartości krajobrazowych oraz oszacowania przestrzennego, użytkowego i technicznego stanu zabudowy. Analizie poddano też wizjonerskie prace studentów architektury Politechniki Łódzkiej, których celem było przedstawienie propozycji programowo-przestrzennych obiektów kubaturowych oraz terenowych urządzeń sportowych.



Ryc. 1. „Brus” na tle zielonych obszarów Łodzi

Źródło: *Gospodarka Przestrzenna* (2005).

Wytyczne urbanistyczne przedstawiono w formie zapisu zgodnego z ustawowymi wymogami dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obecnej sytuacji prawnej, zgodnie z obowiązującą *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jedynym narzędziem umożliwiającym inwestowanie na obszarze większym niż pojedyncza działka jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zapisane w nim w formie rysunku i tekstu wymogi i ustalenia, mają na celu wyznaczenie terenów o określonym planowanym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określa ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz rehabilita-

cji zabudowy istniejącej w obszarach wymagających przekształceń lub rekultywacji. W planie formułuje się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z planowanego przeznaczenia.

Opracowana koncepcja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnosi się do wszystkich ww. zagadnień.

Obszar objęty planem ograniczony jest od południa ul. Konstantynowską, od zachodu drogą polną, wzdłuż której przebiegnie planowana zewnętrzna obwodnica miasta, od północy ulicami Jagodnica-Biegunowa i Namiotowa, od wschodu ul. Krańcową.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- ochrona relikwów naturalnej przyrody miasta przez zachowanie większości obszaru, w tym całego dawnego poligonu, jako zieleni o cechach naturalnego krajobrazu;
- wyznaczenie terenów inwestycyjnych przeznaczonych na Miejski Ogród Festiwalowo-Wystawowy (MOF-W), w tym usługi związane z rekreacją, sportem, kulturą i dydaktyką;
- określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania oraz warunków zabudowy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Propozycja ustaleń planistycznych przedstawiona została w formie zgodnej z *Ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wraz z rozporządzeniami i późniejszymi do niej zmianami, jednak pomijając niektóre jej elementy.

Na rysunku planu, który jest integralnym elementem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczono symbolami literowymi, a także numerami porządkowymi poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Wyodrębniono jedenaście terenów o następujących oznaczeniach:

1ZP i 2ZP	– tereny zieleni urządzonej,
ZN	– teren zieleni nadwodnej,
US	– teren usług sportowo-rekreacyjnych,
1U, 2U, 3U, 4U i 5U	– tereny zabudowy usługowej,
1MN i 2MN	– tereny zabudowy mieszkaniowej.

Szczegółowe zasady i warunki dotyczące przeznaczenia i kształtowania przestrzennego tych terenów zawarte zostały w części tekstowej. Zgodnie z wymogami ustawowymi określono:

- podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

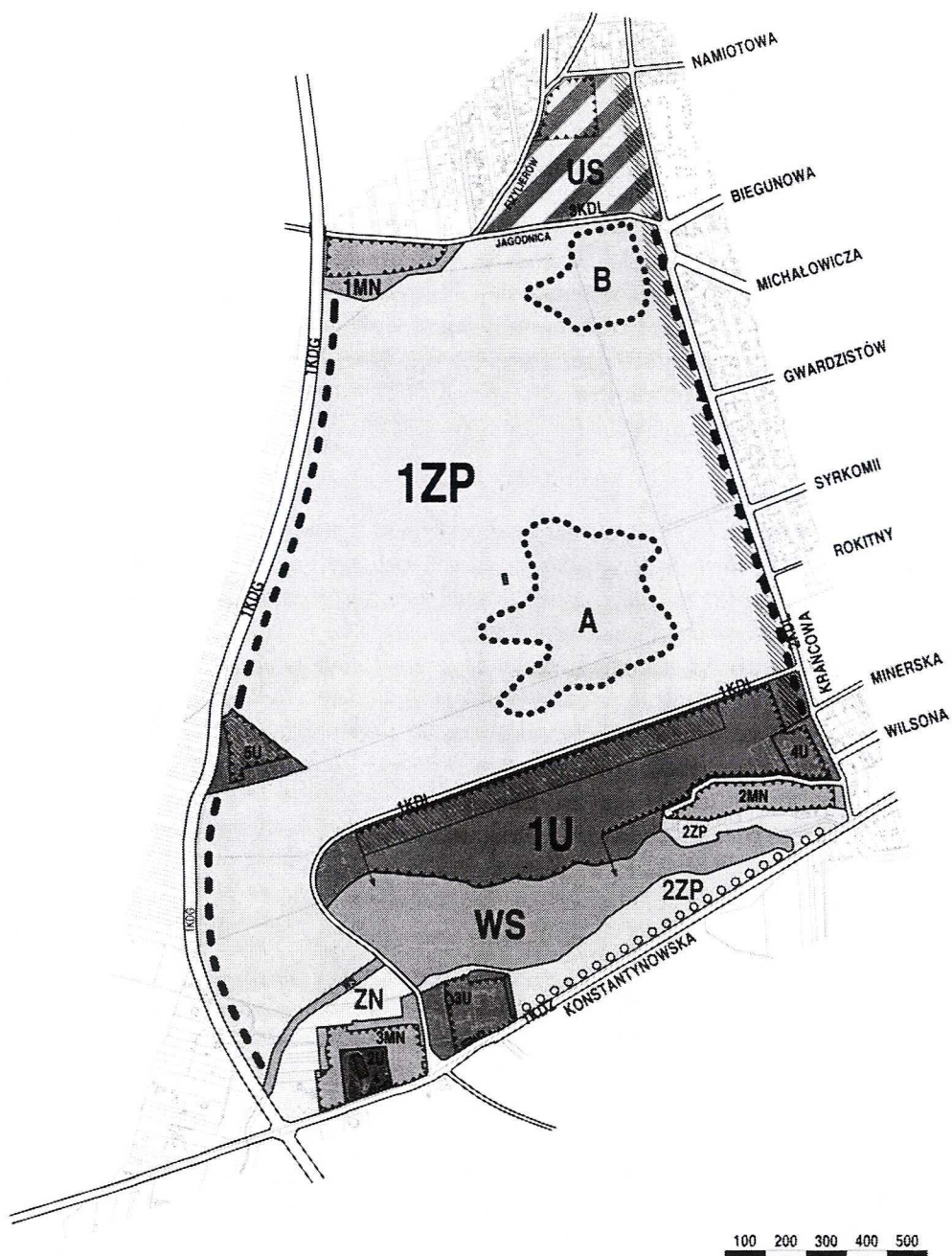
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- zasady wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, służących organizacji imprez masowych;
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Pominięto ustalenia dla:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują one w obszarze planu;
- granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze planu;
- granic obszarów wymagających scalania działek, gdyż w obszarze planu nie występują działki wymagające przeprowadzenia scalenia;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony archeologicznej. Obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu, tam gdzie będą prowadzone roboty ziemne, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ). W przypadku odkrycia zabytku archeologicznego obowiązuje jego oznaczenie, powiadomienie WKZ, przerwanie prac i udostępnienie terenu do badań archeologicznych. Dla całego obszaru ustalono zakazy dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- lokalizacji reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy z wyłączeniem informacji o obiektach występujących w obszarze oraz dopuszczonych przez system informacji w mieście;
- lokalizacji masztów telefonii cyfrowej oraz wszelkich napowietrznych i naziemnych elementów infrastruktury technicznej z wyjątkiem słupów oświetleniowych;
- wprowadzania ogrodzeń z betonowych cienkościennych elementów prefabrykowanych;
- realizacji parkingów powyżej 10 miejsc postojowych o nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej, preferowane „parkingi zielone”.



Ryc. 2. Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „BRUS” w Łodzi

Źródło: Opracowanie własne.

Na całym obszarze w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- zachowanie i ochrona reliktyw naturalnej przyrody miasta;
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze istotnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów powstających w wyniku funkcjonowania obiektów na terenie w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór przez koncesjonowane firmy, posiadające zezwolenia na gospodarowanie przyjmowanymi odpadami i usuwanie ich zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Symbole literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów

- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZN tereny zieleni nadwodnej
- US teren usług sportowo-rekreacyjnych
- U teren zabudowy usługowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- WS teren wód powierzchniowych – rzeka Łódka i planowany zbiornik retencyjny
- KDG teren drogi publicznej – klasy głównej
- KDZ teren drogi publicznej – klasy zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej – klasy lokalnej
- KDD teren drogi publicznej – klasy dojazdowej

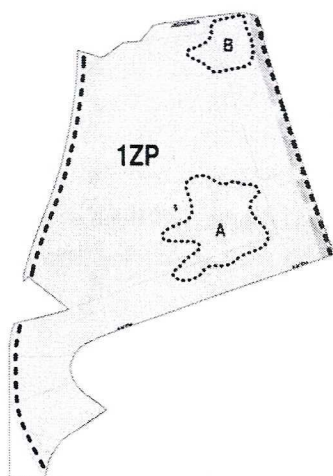
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  nieprzekraczalna linia zabudowy umożliwiająca przekroczenie linii brzegowej
-  budynek możliwy do adaptacji
-  budynek o walorach kulturowych
-  zasięg stref projektowanych użytków ekologicznych do objęcia ochroną (A – Majerowska Pola i B – Majerowskie Błota)
-  strefa parkowania
-  nasadzenia zieleni izolacyjnej
-  nasadzenia zieleni kompozycyjnej
-  akcentowanie głównych wejść w teren
-  istniejące granice własności, jak oznaczenia informacyjne

- obowiązek zaopatrzenia w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czystej lub zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych – kolektory słoneczne oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową lub związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, które podlegają ochronie akustycznej.

Proponowaną podstawową funkcją obszaru obejmującego tereny po poligonie na „Brusie” wraz z najbliższym otoczeniem będzie **Miejski Ogród Festiwalowo-Wystawowy**, w tym usługi związane z rekreacją, sportem, kulturą i dydaktyką. To duże zamierzenie inwestycyjne powinno zostać zrealizowane jako spójna całość, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną obejmującą trzy wydzielone w propozycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1ZP** – zasadnicza, główna część MOF-W, urządzona jako park o cechach zieleni naturalnej – teren po dawnym poligonie wojskowym;
- 1U** – południowa część MOF-W przeznaczona pod realizację zabudowy usługowej, obejmująca istniejące ogrody działkowe oraz teren położony po północnej stronie planowanego akwenu-zbiornika retencyjnego na rzece Łódce;
- 1US** – sąsiadujący z MOF-W od północy, w znacznym stopniu zadrzewiony teren przeznaczony na usługi sportu i rekreacji z zachowaniem istniejącej zieleni.

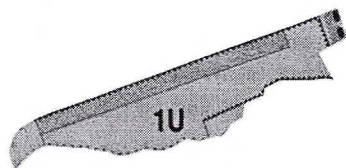
W **terenie 1ZP** obowiązuje nie tylko szczególna ochrona użytków ekologicznych „Majerowskie Pola” i „Majerowskie Błota” na zasadach opisanych w ustaleniach planu, lecz także ochrona wartościowego drzewostanu oraz innych elementów



naturalnego krajobrazu. Dopuszcza się możliwość adaptacji, przebudowy lub wymiany istniejącego budynku strzelnicy wraz z urządzeniami terenowymi. Ponadto, jest możliwość lokalizacji tylko sezonowych obiektów dla celów wystawienniczych lekkiej, rozbieralnej konstrukcji, o naturalnych materiałach wykończeniowych i maksymalnej wysokości 7.0 m. Elementy małej architektury, oświetlenia i systemu informacji muszą mieć ujednoliconą formę. Dotyczy to także elementów akcentujących główne wejścia na teren MOF-W, umieszczonych w miejscach wskazanych na rysunku planu. Teren zostanie wyposażony w system ciągów pieszych i rowerowych oraz przeznaczonych dla pojazdów ekologicznych zorganizowanej komunikacji parkowej. Ruch samochodowy jest

wykluczony a parkowanie możliwe wyłącznie w strefie wskazanej na rysunku planu, wzdłuż ul. Krańcowej na specjalnie urządzonych „zielonych” parkingach, gdzie każde 5 stanowisk ma być oddzielone pasem zieleni zimozielonej, składającej się z odmian o małych wymaganiach glebowych i wilgotnościowych. Wzdłuż ul. Krańcowej przewidziano pas zieleni izolacyjnej.

W **terenie 1U** przewiduje się tylko tymczasowe zachowanie ogródków działkowych, do czasu realizacji obiektów usługowych, związanych z festiwalowo-wystawienniczą funkcją terenu oraz sportem, rekreacją, gastronomią, kulturą i hotelarstwem.



Przewiduje się usytuowanie obiektów najatrakcyjniejszych ze względu na ich funkcję, jak i formę architektoniczną, nad brzegiem planowanego akwenu. Sam przebieg linii brzegowej powinien być ukształtowany zgodnie z zamysłem architektonicznym projektantów budynków. Woda powinna stanowić integralny element architektury. Dlatego w planie, w tym wyjątkowym przypadku nie ustala się linii rozgraniczającej między terenem WS, czyli akwenem, a terenem 1U, gdzie zlokalizowane będą obiekty architektoniczne. Na rysunku planu wrysowano jej orientacyjny przebieg. Linia ta zostanie sprecyzowana na etapie projektowania zbiornika retencyjnego na rzece Łódce, a dodatkowo modyfikowana zgodnie z koncepcjami architektonicznymi obiektów. Aby modyfikacje były możliwe, na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w taki sposób, aby na określonym odcinku wzdłuż brzegu akwenu możliwe było przekroczenie linii brzegowej w formie nadwieszeń, tarasów, pomostów i sztucznych wysp.

Plan przewiduje ujednolicenie formy, doboru materiałów i kolorystyki dla obiektów kubaturowych oraz elementów małej architektury. Jest to bardzo istotne, gdyż przewiduje się, po połączeniu istniejących własności, możliwość podziału terenu na odrębne działki. Ustalono warunki tego podziału, tak aby każda powstała działka budowlana miała powierzchnię nie mniejszą niż 1800 m², szerokość co najmniej 100 m i bezpośredni dostęp zarówno do brzegu akwenu, jak i do jedynej projektowanej ulicy.

Oznacza to, że cały teren, długości ok. 1200 m może być objęty jedną inwestycją, ale może też być podzielony na kilka, nawet do dwunastu odrębnych, niezależnych od siebie zamierzeń inwestycyjnych. Aby uniknąć zbytniego zagęszczenia obiektów i bogactwa form skutkującego nieładem przestrzennym wprowadzono wymóg realizacji zabudowy według spójnej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wyłonionej w drodze konkursu i z zachowaniem następujących zasad:

- maksymalna wysokość obiektów funkcji podstawowej, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 14,0 m;
- wysokość pozostałych budynków gospodarczych, realizowanych jako jednokondygnacyjne budynki wolnostojące, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 6,0 m;
- dachy budynków o spadku połąci do 40 stopni;

- pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie; kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz – pochodna koloru ceramiki;
- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się w terenie;
- kolorystyka ścian jasna pastelowa, zharmonizowana z kolorem pokrycia dachowego.

Określono też maksymalną powierzchnię zabudowy jako 30% powierzchni działki budowlanej, a teren czynny biologicznie, nie zabudowany oraz nie utwardzony nie może być mniejszy niż 60% działki. Istniejące ciek i oczko wodne muszą być zachowane.

Wzdłuż linii brzegowej projektowanego akwenu będzie poprowadzony ogólnodostępny ciąg pieszy i ścieżka rowerowa. Wprowadzenie drugiego ciągu pieszego, na osi ul. Minerskiej, ma zostać zaakcentowane przez „zapraszający” element informacyjny.

Teren będzie obsługiwany komunikacyjnie częściowo z istniejącej ul. Saperów, a w całości z projektowanej nowej ulicy lokalnej, biegnącej po śladzie dojazdu do istniejących ogródków działkowych, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L.

Lokalizację miejsc parkingowych dopuszcza się w obrębie budynków, w ich podziemiach lub jako parkingi kubaturowe, a na powierzchni terenu wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu, przy ul. Krańcowej, jako parkingi zielone.



W terenie 1US przewidziano lokalizację obiektów kubaturowych i terenowych o przeznaczeniu dla sportu i rekreacji. Na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar, w którym możliwa jest realizacja planowanych obiektów, tak aby zachować istniejące zadrzewienia, które pokrywają większość powierzchni terenu. W planie wpisano też ochronę rowów melioracyjnych oraz zakaz zmian topografii terenu

z wyjątkiem strefy zawartej w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przy ul. Jagodnica-Biegunowa dla umożliwienia realizacji ewentualnego bezkolizyjnego, podziemnego przejścia ścieżki rowerowej i ciągu pieszego na teren Miejskiego Ogrodu Festiwalowo-Wystawienniczego. Plan ustala obowiązek urządzenia terenu zgodnie z koncepcją zagospodarowania uzgodnioną z Architektem Miasta i obejmującą całość MOF-W, czyli tereny 1ZP i 1U oraz teren sportu i rekreacji 1US. Cały układ zagospodarowania, w tym system ścieżek pieszych i rowerowych, ma być skoordynowany, a stylistyka obiektów kubaturowych oraz małej architektury, oświetlenia i systemu informacji ujednolicona. Określono następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- lokalizacja obiektów kubaturowych oraz terenowych urządzeń spotrowo-rekreacyjnych w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- maksymalna wysokość zabudowy, dwie kondygnacje naziemne, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 10,0 m;

- dachy budynków o spadku połaci do 40 stopni;
- zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się w terenie;
- pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie; kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz – pochodna koloru ceramiki; pokrycia budynków istniejących na działce w przypadku prac remontowych, sukcesywnie do wymiany dla spełnienia nakazu niniejszego punktu;
- kolorystyka ścian jasna pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego.

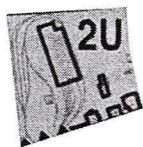
Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%. Na całym terenie obowiązuje zakaz ruchu pojazdów z wyjątkiem obsługi i służb specjalnych, rowerów oraz pojazdów o napędzie ekologicznym zorganizowanej komunikacji parkowej. Miejsca parkingowe w liczbie odpowiedniej dla realizowanych obiektów przewidziano jako kubaturowe w ramach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz jako terenowe „parkingi zielone” w strefie wskazanej na rysunku.

Oprócz opisanych głównych terenów dotychczas niezainwestowanych a przeznaczonych na cele rekreacyjne i wystawiennicze (1ZP, 1U i 1US) wydzielono siedem mniejszych terenów, obecnie zabudowanych, lecz wymagających uporządkowania. Na czterech z nich przeważają obecnie funkcje usługowe, a na trzech mieszkaniowe. Ustala się zachowanie ich podstawowych funkcji. Każdy z nich ma inną specyfikę i wymaga odmiennych działań.

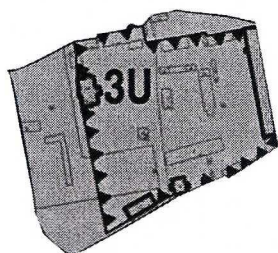
Na rysunku planu zostały one oznaczone symbolami:

- 2U** – teren zajezdni tramwajowej z obiektami z końca XIX i początku XX w. o dużych charakterystycznych walorach kulturowych, do którego przylega zabudowa jednorodzinna o różnej wartości;
- 3U** – teren dawnych zrujnowanych zabudowań folwarcznych z obiektem mieszkalnym, zwanym „pałacikiem” i budynkami gospodarczymi z końca XIX w. i początku XX w. o dużych walorach kulturowych wymagający rehabilitacji;
- 4U** – teren złożony z kilku działek, z nową zabudową usługowo-produkcyjną i mieszkaniową;
- 5U** – teren złożony z kilku działek, zabudowany dość chaotycznie budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i magazynowo-składowymi;
- 1MN** – teren złożony z kilku dużych działek z nową zabudową mieszkaniową;
- 2MN i 3MN** – tereny złożone z bardzo wielu wąskich działek, zabudowane chaotycznie budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

W **terenie 2U** przewiduje się przede wszystkim zachowanie i ochronę specyficznego charakteru architektury z przełomu XIX i XX w. Jest to historyczna, lecz nadal

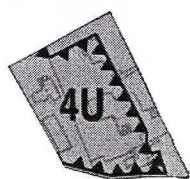


funkcjonująca zajezdnia tramwajowa – siedziba główna tramwajów podmiejskich. Plan ustala zachowanie budynków o walorach kulturowych z utrzymaniem ich istniejących gabarytów i charakteru architektury. Przewiduje się wykonanie szczegółowego projektu rehabilitacji urbanistycznej, obejmującego cały teren, uzgodnionego z Wydziałem Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Łodzi. Powinien on uwzględniać nie tylko zachowanie wartościowych obiektów wskazanych na rysunku planu, lecz także infrastruktury technicznej związanej z tradycyjną funkcją terenu. Konieczne jest usunięcie substandardowych obiektów budowlanych o niskich walorach estetycznych oraz wymiana ogrodzeń na nowe, nawiązujące do charakteru obiektów historycznych. Dopuszcza się możliwość realizacji nowych obiektów zgodnie ze szczegółowym projektem rehabilitacji urbanistycznej.

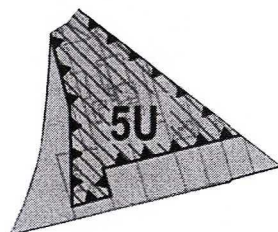


W **terenie 3U** zachowały się obiekty historyczne, z końca XIX i początku XX w. jednak znajdują się one w bardzo złym stanie technicznym. Jest to budynek mieszkalny zwany „dworem” lub „pałacykiem” oraz pofolwarczna zabudowa gospodarcza. W jednym z budynków działa hurtownia Ton-agrol, pozostałe są w stanie ruiny. Konieczna jest rehabilitacja urbanistyczna całego terenu na podstawie szczegółowego projektu, uzgodnionego z Wydziałem Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Łodzi. Specyficzny charakter architektury historycznej wart jest zachowania.

Plan przewiduje możliwość połączenia własności w celu zagospodarowania terenu jako całości. Jego podstawową funkcją powinny być usługi o charakterze związanym z kulturą i rekreacją, do czego jest predestynowany dzięki położeniu w sąsiedztwie zieleni i planowanego akwenu na rzece Łódce.



W **terenie 4U** położonym przy zbiegu istniejących ulic Krańcowej i Saperów znajduje się kilka zabudowanych działek. Są to budynki usługowo-produkcyjne (fabryka mebli „Małecki” i siedziba firmy „Vemat”) oraz mieszkaniowe. Przewiduje się ich adaptację z możliwością przebudowy i rozbudowy zgodnie z określonymi zasadami.



W **terenie 5U**, położonym przy zachodniej granicy analizowanego obszaru, w sąsiedztwie planowanego przebiegu obwodnicy komunikacyjnej 1KDG, znajduje się kilka działek z zabudową mieszkaniową oraz duża, wielobudynkowa hurtownia zabawek „Halina”. Przewiduje się możliwość zachowania istniejących obiektów, ich przebudowy, a także lokalizacji nowych obiektów zgodnie ze ściśle określonymi zasadami.

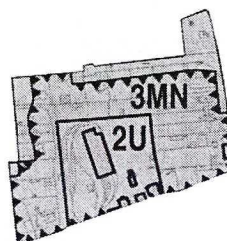
W **terenie 1MN**, położonym na północnym skraju analizowanego obszaru, przy ul. Jagodnica-Biegunowa, znajduje się kilka dużych działek z zabudową typu rezydencjalnego. Przewiduje się zachowanie tej funkcji z utrzymaniem wysokiego (co najmniej 70%) udziału powierzchni czynnej biologicznie oraz dużych działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m².



W **terenie 2MN**, położonym po południowej stronie ul. Saperów, znajduje się wiele bardzo wąskich, dość chaotycznie zabudowanych działek. Są to budynki w większości mieszkaniowe, ale też gospodarcze oraz pojedyncze magazynowe i produkcyjne. Plan ustala zachowanie przeznaczenia mieszkaniowego z ograniczeniem innych funkcji oraz utrzymanie co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej. Dla rozbudowy budynków istniejących i realizacji nowych określa się szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

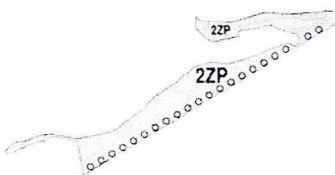


W **terenie 3MN**, położonym przy ul. Konstantynowskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie zajezdni tramwajowej, do której przylega od wschodu, północy i zachodu, znajduje się wiele wąskich działek, z chaotyczną zabudową mieszkaniową i usługową. Przeważa funkcja mieszkaniowa, jednak jest też kilka budynków usługowych: Plastik Serwis i P.W. Remapol. Przewiduje się możliwość zachowania zabudowy i istniejącego układu drogowego: ulic Prochowej i Lontowej. Wskaźniki i szczegółowe parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały ściśle określone.



Między ul. Konstantynowską a rzeką Łódką i planowanym na niej akwenem wyznaczono tereny zieleni 2ZP i ZN.

W **terenie 2ZP** ustalono przeznaczenie pod zieleń urządzoną jako park, z zakazem realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej. Przewidziano realizację nasadzeń zieleni kompozycyjnej – szpaleru wzdłuż ul. Konstantynowskiej oraz wytyczenie ciągów pieszych i rowerowych. Plan ustala ujednolicenie form wyposażenia i oświetlenia parku oraz akcentowanie wejść od strony południowej skoordynowanych z przystankami komunikacji masowej.



W **terenie ZN**, położonym za zajezdnią tramwajową przewidziano zachowanie zieleni nadrzecznej o cechach naturalnych, z zakazem wprowadzania ogrodzeń, parkingów i wszelkiej zabudowy. Obowiązuje tu ochrona relikwów naturalnej przyrody miasta.



Ustalenia zapisane w planie, w formie rysunku i tekstu, mają na celu ochronę reliktyw naturalnej przyrody miasta, wyznaczenie terenów inwestycyjnych dla Miejskiego Ogrodu Festiwalowo-Wystawienniczego oraz określenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania, a także warunków zabudowy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Literatura

- Gospodarka Przestrzenna* 2, 2005, Oddział Gospodarki Przestrzennej Wydz. Rozwoju Regionalnego ŁUW, Łódź.
- Jarczewski W. (red.), 2009, *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojenne. Rewitalizacja Miast Polskich* – tom 4. Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kurowski J., Witosławski P., 2009, *Zielone Skarby Łodzi – relikty naturalnej przyrody miasta*. Wyd. Wydz. Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ oraz Katedry Geobotaniki i Ekologii Roślin UŁ, Łódź.
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Wydział Środowiska i Rolnictwa ŁUW, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z 27 marca 2003.