

- cele i zadania polityki przestrzennej

**C. Łódź -
główne związki
komunikacyjne**

Skala 1:250 000

Mirosław Wiśniewski

D. Kierunki rozwoju komunikacyjnego miasta

E. Zasięg obszarów wskazanych do objęcia zorganizowanymi formami działań inwestycyjnych

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Skala 1:100 000

D. Kierunki rozwoju komunikacyjnego miasta

ATLAS MIASTA ŁODZI

Plansza XLVII. Studium uwarunkowań uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, część II

Cele i zadania polityki przestrzennej

Mirosław Wiśniewski

Cele i zadania polityki przestrzennej

Kierunki zagospodarowania przestrzennego Łodzi. Ogólne zasady kształtowania i użytkowania przestrzeni miejskiej: 1) podział strefowy i ogólne kierunki organizacji przyszłych procesów rozwojowych struktury przestrzennej miasta, 2) podział strefowy i możliwości zabudowy, 3) struktura funkcjonalno-przestrzenna, 4) przekształcenia i rozwój podsystemów struktury przestrzennej miasta, 5) ochrona historycznego dziedzictwa kulturowego 6) ochrona dziedzictwa przyrodniczego, 7) kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – układ komunikacyjny miasta, 8) kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – uzbrojenie terenu, 9) ogólne zasady oraz sposoby realizacji polityki przestrzennej, 10) rozdział kompetencji – strefa zurbanizowana (U) i niezurbanizowana (N), 11) aspekty realizacyjne polityki przestrzennej, 12) uszczegółowienie polityki przestrzennej wobec terenów.

Podział strefowy i ogólne kierunki organizacji przyszłych procesów rozwojowych struktury przestrzennej miasta. W wyniku rozpoznania uwarunkowań uznaje się jako uzasadnioną i celową – służącą wyeliminowaniu zagrożeń, rozwinięciu walorów Łodzi oraz zaprowadzeniu ładu przestrzennego i stymulującą zasadniczą koncentrację procesów realizacyjnych oraz zharmonizowanie gospodarki miejskiej ze środowiskiem przyrodniczym – potrzebę wyodrębnienia w obszarze miasta stref: zurbanizowanej (**U**) i niezurbanizowanej – naturalnej – (**N**).

Strefa zurbanizowana – U – obejmuje obszary o miejskich cechach organizacji przestrzennej zagospodarowania i miejskim standardzie, fizjonomii oraz funkcjach zabudowy, wyposażone (w układ komunikacyjny o cechach miejskich i uzbrojone w odpowiednie ciagi infrastruktury technicznej) do stanu zapewniającego możliwość dalszego inwestowania w zgodzie z warunkami otoczenia. Strefa U występuje w formie zasadniczego zwartego obszaru zainwestowania miejskiego oraz mniejszych terenów rozproszonych.

Strefa niezurbanizowana, naturalna – N – obejmuje obszary krajobrazu otwartego, w przewadze przyrodniczo czynne, zagospodarowane i użytkowane ekstensywnie – niezabudowane, lub z zabudową w formie rozproszonej albo luźnych zgropuowań o cechach wiejskich lub podmiejskich i nikłej organizacji przestrzennej – na ogół słabo wyposażone w zakresie infrastruktury technicznej.

Podział strefowy a możliwości zabudowy. Granica – oddzielająca obszar strefy zurbanizowanej U od strefy niezurbanizowanej N i ustalająca zmianę zasad zajmowania terenów pod zabudowę – poprowadzona jest według przebiegu granic terenów obecnie istniejącego zainwestowania o przeważającym charakterze miejskim. W konsekwencji dokonanego podziału: **terenami budowlanymi, przeznaczonymi do inwestowania – zabudowywania i przebudowywania bez szczególnych warunków – są** tereny zwartej i rozproszonej strefy zurbanizowanej (**U**) miasta oraz tereny strefy niezurbanizowanej **NB-U** przeznaczone do włączenia w granice strefy zurbanizowanej, dla których podtrzymuje się możliwości zabudowy wcześniej ustalone w planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny strefy zurbanizowanej objęte są priorytetem uzupełnienia stanu wyposażenia i wyrównania standardów infrastruktury technicznej. **Pozostały obszar miasta – strefy niezurbanizowanej, naturalnej (N)** – ze swej istoty nie jest terenem budowlanym i obowiązuje w nim zakaz wszystkich form zabudowy, w tym – także służących czasowemu użytkowaniu terenów. Dla zachowania ciągłości zobowiązań wynikających z dotychczasowego procesu planowania przestrzennego, i zgodnie z zasadą że nowymi terenami budowlanymi w miejsce powinny stawać się tereny odpowiednio przygotowane – wyposażone zwłaszcza w sieć kanalizacyjną – z obszaru strefy niezurbanizowanej wyodrębnione zostały tereny strefy niezurbanizowanej NBA (lub NBAN) o rozpoczętych i nieskoordynowanych procesach zabudowy oraz tereny strefy niezurbanizowanej NA (lub NAN) – dotąd wolne od zabudowy, lub z zabudową występującą sporadycznie, a w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczane dla celów zabudowy pod warunkiem spełnienia określonych wymogów – które mogą być udostępnione do celów zabudowy, jednak dopiero po ich uprzednim wyposażeniu (warunkiem inwestowania w tych strefach może być zwłaszcza wyprzedzająca budowa systemów kanalizacji) i urzędzeniu układu terenów publicznych oraz po ustanowieniu – w formie przepisów prawa miejscowego – warunków zabudowy obowiązujących odpowiednio dla całego wyodrębnionego obszaru strefy. **Wyodrębnione tereny strefy niezurbanizowanej – NDAK** (o wysokiej jakości krajobrazu), **NDAW** (terenów dolin rzecznych), **NDAL** (terenów leśnych) – zagrożone degradacją przez formy użytkowania i zagospodarowania występujące w otoczeniu, mogą być udostępnione dla celów ograniczonej zabudowy jedynie w powiązaniu z rewaloryzacją całych terenów stref.

Przekształcenia i rozwój podsystemów struktury przestrzennej miasta. Podział strefowy ustanawia ogólne ramy organizacji przestrzennej procesów rozwojowych oraz sposobów realizacji polityki przestrzennej. Wskazywany zakres niezbędnych przeobrażeń i rozbudowy podstawowych elementów układów komunikacyjnych tworzy możliwości powstania nowych stref aktywności gospodarczych i ożywienia takich stref dotychczas funkcjonujących. Miejscami o szczególnym potencjale korzyści lokalizacyjnych stają się, w granicach strefy niezurbanizowanej, okolice Janowa i Olechowa na wschodzie (rejon specjalnie predestynowany do rozwoju funkcji gospodarczych o otoczeniu zagospodarowanym w formie parkowej – dolina Olechówki) oraz Śmulska i Lublinka – na zachodzie (strefa komunalna Łodzi – w rejonie Grupowej Oczyszczalni Ścieków oraz strefy nowych lokalizacji w rejonie dzisiejszej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Nowy Józefów – także w otoczeniu o walorach krajobrazowych).

Miejscami o największym potencjale przekształceń w obrębie strefy zurbanizowanej, wewnętrznej, stają się: rejon Dworca Fabrycznego (z warunkiem umożliwienia przeprowadzenia trasy ulicy Targowej zgodnie ze standardami zagospodarowania miejskiego) razem z rejonem Polesia Widzewskiego – ze względu na korzyści lokalizacyjne dla nowych funkcji centrum – oraz pas terenu związany z realizacją trasy ulicy Wojska Polskiego, stanowiący szczególnie wyzwanie urbanizacyjne – ze względu na skalę potrzeb i możliwych efektów przestrzennych zagospodarowania walorów architektonicznych i przyrodniczych terenów sąsiadujących, w większości związanych historycznie z doliną rzeki Łódki.

W celu pełnego rozwinięcia walorów Łodzi niezbędne jest przeprowadzenie kompleksowej restrukturyzacji obszaru śródmiejskiego i rozwiązanie problemu parkowania we wnętrzach kwartałów (przy zniesieniu parkowania w przestrzeniach ulicznych). Nieodłączną częścią tego procesu musi być urządzenie zintegrowanego systemu przestrzeni publicznych, tworzących ramy życia społeczności miejskiej i określających tożsamość Łódzi. Miejscami dominującymi w systemie przestrzeni publicznej „starej Łodzi” powinny stać rejony: Placu Niepodległości, Rynku Bałuckiego, Placu Barlickiego oraz rejon Dworca Fabrycznego,

predestynowany do roli jednego z centrów miasta i – przeznaczone dla ogólnomiejskich i regionalnych funkcji usługowych – zespoły architektury przemysłowej związane z dolinami rzek Łódki i Jasieni. Kulminacją systemu przestrzeni publicznej powinno pozostać założenie ulicy Piotrkowskiej. Kulminacją systemu zieleni miejskiej oraz terenów przeznaczonych dla funkcji rekreacyjnych – kompleks Parku na Zdrowiu z Ogrodami – Botanicznym i Zoologicznym – powiększony o tereny Brusa i Złotna. Kulminacją systemu przyrodniczego miasta – Las Łagiewnicki wraz z systemem dolin rzecznych oraz terenów otwartych strefy niezurbanizowanej.

Przestrzeń publiczna. Rozwój systemu przestrzeni publicznych (także – „społecznych”, „półpublicznych” etc.) powinien być jednym z najważniejszych zadań polityki przestrzennej, traktowanym – zwłaszcza w obszarze śródmiejskim – jako stymulator procesów restrukturyzacyjnych i rewaloryzacyjnych, lub – co najmniej – jako nieodłączny element takich działań. Wyrównanie historycznych braków poprzez realizację programu około dwukrotnego zwiększenia rozległości systemu jest warunkiem uzyskania charakteru „miejskości”, którego znaczenia dla miasta – a zwłaszcza dla integracji społeczności miejskiej – nie można przecenić.

Zabudowa i standardy wykorzystania terenów. Udział we współtworzeniu ram życia miejskiego przesądza o publicznym charakterze funkcji architektury oraz o wymogu podporządkowania form przestrzennych i architektonicznych zabudowy potrzebom i wymogom kształtowania przestrzeni publicznych. Złwłaszcza w obszarze śródmiejskim – w obrębie strefy ochrony walorów historycznych a nawet poza nią – gabaryty i forma zabudowy powinny w najwyższym stopniu uwzględniać lokalny kontekst przestrzenny, jednak bez zaciemniania charakteru współczesności. W strefach zagospodarowywanych intensywnie (o wskaźniku intensywności 1,0 i większym) udział (jako teren lub ekwiwalent terenu) powierzchni przyrodniczo czynnej w zagospodarowaniu nieruchomości nie powinien być mniejszy od 20% powierzchni działki.

Zieleń. Łódź dysponuje wszelkimi możliwościami, by zyskać wizerunek miasta „zielonego” – miasta w zieleni. W obrębie strefy zurbanizowanej zadaniem polityki przestrzennej powinno być wykorzystanie oraz urządzenie istniejących zespołów zieleni i włączenie ich – w możliwie największym stopniu – do systemu przestrzeni publicznych. Drugim ważnym zadaniem powinno być uzupełnianie – bądź urządzenie – miejskich założeń zielonych: szpalarów zadrzewień wzdłuż ulic, na wolnych terenach ekstensywnych zespołów zabudowy, w ramach nowych terenów przestrzeni publicznej we wnętrzach restrukturyzowanych kwartałów etc. W obrębie strefy niezurbanizowanej – zadaniem polityki przestrzennej powinno być wprowadzanie do zniszczonego krajobrazu otoczenia Łodzi elementów zagospodarowania o charakterze parkowym, tworzenie zadrzewień przydrożnych, korygowanie krajobrazu w otoczeniu wjazdów do miasta etc.

Ochrona historycznego dziedzictwa kulturowego. Jednym z podstawowych kierunków realizacji polityki przestrzennej w obszarze strefy zurbanizowanej powinno być zapewnienie ochrony zagrożonych walorów kulturowych i przyrodniczych oraz rewitalizacja (rehabilitacja) tych walorów środowiska miejskiego, które są zagrożone degradacją. Działania te powinny być harmonizowane z modernizacją i konserwacją historycznej substancji budowlanej, procesem uzupełniania zabudowy oraz procesem rehabilitacji i restrukturyzacji przestrzeni publicznych służącym powiązaniu starych i nowych części miasta. Realizacja tych zadań wymaga – obok dopełnienia wymogu ochrony spuścizny kulturowej – stworzenia warunków dostępności komunikacyjnej oraz uzupełnień wyposażenia zwłaszcza śródmiejskich terenów strefy U.

Niezbędny zakres ochrony (w stopniu uzależnionym od położenia terenu) dziedzictwa historycznego centralnej części Łodzi obejmuje powierzchnię około **1 550 ha**; poza nią – ochronie powinny podlegać strefy położone w granicach zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Nowosolna, Mileszki, Stare Złotno, oraz mniejsze strefy rozproszone (otoczenie klasztoru w Łagiewnikach, zespoły zabudowy jedno- i wielorodzinnej).

Ochrona dziedzictwa przyrodniczego. Głównym kierunkiem realizacji polityki przestrzennej w obrębie obszaru strefy niezurbanizowanej (**N**) powinno być objęcie skuteczną ochroną dotąd niezabudowanych terenów strefy. Wymaga to zahamowania parcelacji gruntów rolnych, powstrzymania postępującego zabudowywania obrzeży dróg oraz – wykorzystania możliwości ochrony terenów strefy (N) za pośrednictwem nadania im statusu użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych lub też chronionego krajobrazu.

Określenie zasad zagospodarowywania – oraz rehabilitacji i restrukturyzacji – stref ochrony dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego powinno nastąpić w formie aktów prawa miejscowego (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) lub innych – odpowiednich).

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – układ komunikacyjny miasta. Powiązania lotnicze. Uznaje się, że dla komunikacji lotniczej w relacjach środkowo-europejskich – należy wykorzystać lotnisko Lublinek, zaś dla obsługi przewozów cargo oraz dla lotów czarterowych dużymi samolotami – doprowadzić do korzystania z lotniska w Łasku. W regularnych połączeniach transkontynentalnych wykorzystywać – z zapewnieniem szybkiego dojazdu autostradą i koleją – Lotnisko Okęcie (lub inne, nowe, położone pomiędzy Łodzią i Warszawą).

Powiązania kolejowe. Uznaje się południową i zachodnią część węzła PKP – wraz z konsekwencjami przestrzennymi dla przeprowadzenia trasy Wrocław – Łódź – Warszawa przez centralną stację Łódź Kaliska – za spinającą całość sieci Łódzkiego węzła. Przyjmuje się, że relacje regionalne realizowane będą w oparciu o istniejącą sieć połączeń, z warunkiem modernizacji torów i stacji. Dla relacji międzynarodowych – uznaje się konieczność wykorzystania możliwości połączenia Łodzi z postulowaną do lokalizacji wzdłuż autostrady A-2 magistralą TGV oraz potrzebę przyjęcia do rozważań możliwości wprowadzenia drugiej linii TGV Praga – Wrocław – Łódź Kaliska – Warszawa. Wskazuje się ponadto na potrzebę poprawy – poprzez budowę łącznic kolejowych – obsługi technologicznej stacji kontenerowej Łódź Olechów oraz na potrzebę przesądzenia sposobu wykorzystywania kolei obwodowej (w tym także – dla alternatywnego przebiegu trasy Warszawa – Wrocław przez stację kolejową Łódź-Widzew).

Kierunki kształtowania ogólnomiejskiego układu ulicznego. Tereny komunikacji kołowej i pieszej – ogólnomiejskiego układu ulicznego – w całym obszarze miasta stanowią wyodrębniony system przestrzeni publicznej, będący zarazem miejscem lokalizacji innych elementów infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza podziemnej. Przyjmuje się „model komunikacyjny” miasta, który tworzą dwa układy podstawowe – zewnętrzny, funkcjonujący poza obszarem śródmieścia oraz wewnętrzny – śródmiejski. Rolą obydwu układów podstawowych jest odciążenie obszaru centralnego. Układ podstawowy wewnętrzny – tworzący system ulic głównych wewnątrz obwodnicy kolejowej – został powiązany z układem ulic obsługującym dzielnice miejskie zlokalizowane poza „barierą” kolejową, a w dalszej kolejności – z siecią dróg krajowych i wojewódzkich (istniejących i projektowanych) łączących Łódź z regionem i krajem.

W kształtowaniu powiązań z zewnętrznym układem drogowym za najważniejsze dla sprawnego funkcjonowania układu ogólnomiejskiego Łodzi uznaje się w szczególności jego dobre powiązanie z układem dróg krajowych (istniejących lub projektowanych, w tym z autostradami A-1, A-2 oraz drogami szybkiego ruchu S-8 i S-14 – jako drogami płatnymi).

Kierunki rozwoju komunikacji zbiorowej. Przyjmuje się – jako uzasadnioną i realną – opcję obsługi Łodzi zintegrowanym systemem tramwajowo-autobusowym wykorzystującym maksymalnie stan istniejący. Nie wyklucza to – w przyszłości – ewentualnego wprowadzenia, dla podniesienia standardów obsługi komunikacji zbiorową w obszarze centralnym, segregacji pionowej (tramwaj podziemny, *premetro*), zaś w przemieszczeniach międzydzielnicowych – powrotu do koncepcji wykorzystania kolei obwodowej.

Kierunki rozwoju obsługi komunikacyjnej obszaru centralnego. Przyjmuje się konieczność zapewnienia dostępności centralnej części śródmieścia na poziomie przepustowości układu wlotowego (wynoszącej ok. 19000 – 23000 poj./godz. szczytu). Wymaga to – prócz bezwarunkowej realizacji brakujących śródmiejskich tras obwodnicowych – uspokojenia ruchu samochodowego, wprowadzenia organizacji ruchu zniechęcającej do przejazdu przelotowego (jednak umożliwiającej wjazdy na równomiernie rozmieszczone parkingi), stworzenia możliwości penetracji kwartałów dodatkowymi uliczkami lokalnego układu dojazdowego (wewnętrznego) oraz lokalnych modernizacji układu śródmiejskiego. Uznaje się potrzebę wprowadzenia niekonwencjonalnej komunikacji zbiorowej dla obsługi przemieszczeń w centralnej części miasta.

Rozwój dróg rowerowych. Niezbędne jest wprowadzenie – jako pożądanego – wymogu realizowania dróg rowerowych w trasach nowo realizowanych i przebudowywanych. Drogi wyprowadzane do stref zewnętrznych miasta powinny łączyć się w ogólnomiejski system. Doprowadzenie do ukształtowania granic pomiędzy obszarami stref U oraz N w jednoznacznej formie przestrzeni publicznej – drogi (co najmniej ścieżki rowerowej lub ulicy z urządzoną ścieżką rowerową) stanowiącej podstawowy element systemu dróg rowerowych na terenie miasta stanowi ważny kierunek realizacji polityki przestrzennej.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej – uzbrojenie terenu. Głównym kierunkiem realizacji celów polityki przestrzennej – dla rozwinięcia walorów Łodzi oraz zahamowania i odwrócenia tendencji do ekstensywnego wykorzystywania terenów, rozpraszania inwestycji komunalnych i osłabiania efektywności wykorzystywania systemów uzbrojenia – jest, w obrębie strefy zurbanizowanej, całkowite usunięcie braków i nierównomierności uzbrojenia terenów, zaś wyrównanie i podniesienie standardów cywilizacyjnych wyposażenia do poziomu zapewniającego bezwarunkowe możliwości przyłączeń dla nowych inwestycji, a w strefie niezurbanizowanej – zapewnienie warunków dla rozwoju systemów uzbrojenia miejskiego na tereny NA i NBA. Oznacza to uzupełnienie brakujących elementów uzbrojenia (zwłaszcza – budowę kanalizacji) na obszarze 2 771 ha oraz – dla podniesienia standardów obsługi – uzupełnienie uzbrojenia na obszarze 2 428 ha i modernizację – z konieczną rozbudową – części istniejących sieci uzbrojenia w obrębie strefy U (7 582 ha).

Uznaje się celowość uzależnienia procesu zajmowania na cele zabudowy nowych terenów strefy niezurbanizowanej N od możliwości podłączenia do sieci kanalizacji miejskiej, odprowadzającej ścieki do GOŚ i ograniczenia tego procesu do obszarów stref NA i NBA (oraz NA i NBAN) które mogą być obejmowane przygotowaniami do celów zabudowy w ramach działań zorganizowanych, regulowanych ustaleniami planów miejscowych. Priorytetem Gminy powinno być integrowanie ze strukturą miejską terenów o już rozpoczętych procesach zabudowy.

Ogólne zasady oraz sposoby realizacji polityki przestrzennej. Miasto jest dobrem publicznym, wspólnym dobrem całego samorządu. W interesie samorządu leżą: jak najdoskonalsza organizacja przestrzenna, wysokie standardy użytkowania i poziom cywilizacyjny strefy zurbanizowanej oraz jak najdalej idące zachowanie integralnych walorów środowiska przyrodniczego, a więc – wykluczenie z zabudowy i wszelkich form intensywnej urbanizacji obszaru strefy niezurbanizowanej. Takie ramy wyznaczają cele i zakres polityki przestrzennej gminy. Zasada bilansu korzyści – zakładająca istnienie zarówno kategorii dobra publicznego oraz interesu publicznego, jak i kategorii kosztów społecznych – prowadzi w konsekwencji do imperatywu zachowywania zrównoważonego bilansu tych w szczególności korzyści, które powstają w wyniku realizacji polityki przestrzennej. Dalszą konsekwencją tej zasady jest – zgodne z zasadami partnerstwa – rozgraniczenie kompetencji i zobowiązań Gminy oraz kompetencji i zobowiązań pozostałych uczestników procesów rozwojowych.

Rozdział kompetencji – strefa zurbanizowana (U) i niezurbanizowana (N). Wyrazem podstawowego rozdziału kompetencji jest ustawowe powiązanie gminy (w innym wymiarze – państwa) z realizacją zadań służących zaspokojeniu potrzeb publicznych (realizowanych – *ex definitione* – z zaangażowaniem środków publicznych i obejmujących, między innymi, cały zakres ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych, przedsięwzięcia z zakresu rozwoju infrastruktury i urządzania zieleni oraz operacje urbanistyczne konieczne w obszarze śródmieścia).

Wyrazem podstawowego rozdziału kompetencji – w ramach najważniejszego instrumentu służącego realizacji polityki przestrzennej jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – staje się podział miasta na strefy zurbanizowaną i niezurbanizowaną, razem z dalszymi implikacjami formalno-prawnymi tego faktu, a następnie – oparty na tym – cały plan strefowy. W ogólnych ramach tego podziału – obowiązkiem gminy staje się ochrona – jako dobra publicznego (spuścizny narodowej) – walorów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego oraz zapewnienie wszelkich warunków zagospodarowywania (inwestowania) i użytkowania terenów w obrębie strefy zurbanizowanej U. Na realizację tych celów przewidzane są środki pochodzące z podatków wnoszonych przez wszystkich członków samorządu lokalnego. Właściciele gruntów w obrębie strefy zurbanizowanej korzystają – w ramach takiej „umowy społecznej” – z efektów działań gminy z uwzględnieniem różnorodnych ograniczeń, jeśli takie są konieczne z powodu uwarunkowań stanu istniejącego i potrzeb sąsiedztwa. W obrębie strefy niezurbanizowanej natomiast, gdy przeznaczenie gruntów na cele zabudowy jest zgodne z interesem publicznym, to z uwagi na fakt, iż będzie to przyczyną istotnego wzrostu wartości gruntu – operacje takie powinny być przeprowadzane w sposób zorganizowany, z inicjatywy gminy, oraz w ramach ściśle określonej procedury (np. scalania gruntów) i regul określających zakres zobowiązań finansowych. Powinna być zapewniona możliwość przeprowadzania takich operacji również w ramach przedsięwzięć wyłącznie prywatnych, lub mieszanych (prywatno – publicznych).

Uszczegółowienie polityki przestrzennej wobec terenów. Dla precyzyjnego związania uszczegółowionych celów polityki przestrzennej z konkretnymi obszarami – a także dla konkretyzacji zadań polityki przestrzennej – wyróżniono w granicach miasta 58 jednostek (nazywanych wyodrębnionymi jednostkami przestrzennymi), w ramach których zawarte zostały tereny (zespoły terenów) odróżniające się wspólnymi cechami środowiska przyrodniczego (lub dominacją jednej cechy), podobieństwem istniejących form zagospodarowania i użytkowania terenów (lub dominacją jednej formy) oraz podobieństwem obserwowanych konfliktów, problemów i barier rozwojowych. Tereny wyodrębnionych jednostek przestrzennych, charakteryzujące się wspólnotą celów rozwojowych, podporządkowują się tym samym celom – i wymagają realizacji tych samych zadań – polityki przestrzennej.

Zasięg obszarów (zakres zadań) wiążących

się z interesem publicznym i wymagających zorganizowanych form działań inwestycyjnych. Rozległy zakres zadań wiążących się z interesem publicznym i dotyczących gospodarki przestrzennej obejmuje co najmniej trzy kompleksy działań zróżnicowanych zarówno pod względem merytorycznym – przedmiotowym, jak i formalno-organizacyjnym – podmiotowym. Przedmiotem działań – zawsze powiązanych z funkcjami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – jest: sfera ochrony (walorów przyrodniczych i kulturowych środowiska), sfera utrzymania i funkcjonowania (w tym dostosowywanie do zmieniających się potrzeb – restrukturyzacja, rehabilitacja, rewitalizacja oraz modernizacja istniejącego stanu zagospodarowania) systemów – struktur – miejskich oraz sfera kreacji nowych wartości materialnych (budowa systemów struktury fizycznej miasta – wyposażanie terenów, urządzenie przestrzeni publicznych). Podmiotem realizującym – samorząd lokalny lub Państwo (administracja rządowa) - w sferze ochrony, zaś w pozostałych sferach – także inwestorzy prywatni. Kompetencje podmiotów są regulowane przepisami prawa. Obowiązki wobec przedmiotu działań – określone ze względu precyzją w zakresach sfer ochrony i kreacji nowych wartości struktury przestrzennej – w zakresie sfery utrzymania i funkcjonowania oczekują jednoznacznego sformułowania w ramach aktów prawnych.

Potrzeby i warunki sporządzenia dokumentów urbanistycznych stanowiących prawo lokalne. Potrzeby opracowania planów miejscowych determinowane są – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – zakresem programów i zadań związanych z realizacją celów publicznych. Sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie wykorzystanie uprawnień gminy do objęcia ochroną obszarów występowania stwierdzonych walorów środowiska przyrodniczego (otoczenie terenów i obiektów wpisanych do rejestru pomników przyrody, użytków ekologicznych, terenów dolin rzecznych, obszarów leśnych, otwartych terenów krajobrazu rolniczego, terenów zieleni miejskiej, ogrodów działkowych), obszarów występowania stwierdzonych walorów środowiska kulturowego (otoczenie terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, strefy najwyższych walorów historycznych).

Sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie także zapewnienie ochrony obszarów, wskazywanych – ze względu na walory środowiska przyrodniczego (lub przyrodniczego i kulturowego) – do objęcia statusem zespołów chronionego krajobrazu i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych..

Sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie ponadto wykorzystanie uprawnień gminy do uregulowania problemów związanych z obszarami wskazywanymi do objęcia zorganizowanymi formami działań realizacyjnych, które staną się w istocie działaniami służącymi realizacji celów publicznych (przygotowanie nowych terenów rozwojowych miasta, rehabilitacja, rewitalizacja, modernizacja istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy) związanymi z nieustalonymi jeszcze kompetencjami.

Realizacja – poprzez stanowienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uprawnień gminy do polityki ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz nadawania charakteru zorganizowanego działań i regulowania procesów realizacyjnych dotyczyć będzie większości terenów strefy niezurbanizowanej i znacznych terenów strefy zurbanizowanej. Należy przy tym przyjąć, że istnieje zarówno możliwość opracowania jednego planu obejmującego całe miasto, jak i możliwość równoległego sporządzania wielu planów miejscowych, aż do objęcia nimi - sukcesywnie – całego obszaru miasta.

Część III. Cele i kierunki zagospodarowania w wyodrębnionych jednostkach przestrzennych Łodzi

(zawiera uszczegółowienie celów i zadań polityki przestrzennej wobec terenów 58 jednostek przestrzennych).

Podstawa dokumentacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

Opracowanie **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** jest realizacją Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXXI/340/96 z dnia 17.04.1996 r. o *przystąpieniu do sporządzenia studium*. Rozpoczęcie prac nastąpiło 15.10.1997 r. ,

Podstawa dokumentacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – odpowiednio do uzdionionej w sierpniu 1997 r. problematyki elaboratu – liczy 2300 stron formatu A-3 (w tym ponad 250 map tematycznych miasta) zebranych w dziesięciu tomach opracowanych do grudnia 1998r., uzupełnionych kolejnymi przybliżeniami redakcyjnymi dokumentu końcowego, który stał się przedmiotem uchwały Rady Miejskiej w Łodzi. Poszczególne części *Studium* sporządził:

– *Część ogólną* (Tom I) – *problemy oraz podstawy merytoryczne* – omówienie celu i zasad opracowania *studium*, metody pracy oraz problematyki wchodzącej w zakres jego poszczególnych części) *mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski, główny projektant*,
– *Diagnozę stanu istniejącego w zakresie ogólnej sytuacji społeczno – gospodarczej miasta* (Tom II) – zespół w składzie: *dr hab. Jerzy Dzieciuchowicz, dr Jolanta Grotowska-Leder, mgr Maria Horbaczewska, dr hab. prof. UL Aleksandra Jęwtuchowicz, mgr Barbara Kłysk, dr Jerzy Krzyszkowski, dr Elżbieta Michalowska, dr Barbara Nowakowska, dr Andrzej Suliborski, prof. dr hab. Bogusław Sulkowski, prof. dr hab. Wielisława Warzywoda-Kruszyńska*,
– *Diagnozę Stanu środowiska przyrodniczego miasta* (Tom III) – zespół: *mgr Anna Diehl, mgr Witold Fabiański, mgr Tadeusz Iwańcz, dr inż. Halina Jaroszevska, mgr Czesława Kozdoba, dr hab. prof. UL Stanisław Laskowski, mgr Iwona Lichwierowicz, inż. Remigiusz Rudkowski oraz: (autorzy tekstów cytowanych) mgr Jan Diehl i dr inż. Grażyna Ojrzyska*,
– *Diagnozę Stanu środowiska zurbanizowanego (infrastruktury technicznej miasta)* – Tom IV – zespół: *Zbigniew Aleksandrowicz, techn. Władysław Banasiak, mgr inż. Mirosław Caban, mgr inż. arch. Jan Gorgul, mgr inż. Wojciech Górnicki, mgr inż. Bogdan Janiec, mgr inż. Ireneusz Kujawa, mgr inż. Wiesława Ornał, mgr inż. Katarzyna Sroczyńska, mgr inż. Elżbieta Śmigielska, inż. Jan Szymczak, mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski, mgr inż. Jan Wójcik*

– *Diagnozę stanu środowiska zurbanizowanego miasta – transportu i przemieszczeń* (Tom V) – zespół: *mgr inż. Jan Bartosiiewicz, mgr inż. Maria Gryzbowska, Zbigniew Gust, mgr inż. Elżbieta Kabacińska, inż. Barbara Sieroń, inż. Aleksander Śliwiński, mgr inż. Andrzej Waltz*.

– *Diagnozę stanu środowiska zurbanizowanego – struktury przestrzennej miasta* (Tom VI) – zespół: *prof. dr hab. Marek Koter, dr inż. arch. Jan Salm, mgr inż. arch. Jacek Wesolowski, dr inż. arch. Weronika Wiśniewska, mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski*.

W dalszej części – w Tomie VII – *planowanie przestrzenne w procesie rozwojowego miasta* – wykorzystane zostały teksty, których autorami są: *mgr inż. arch. Wacław Bald, mgr Eugenia Jastrzęwska, dr inż. arch. prof. PL Henryk Jaworowski, prof. dr hab. Ryszard Karłowicz, mgr inż. arch. Zdzisław Lipski, mgr Wojciech Walczak, dr inż. arch. Weronika Wiśniewska, mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski, dr inż. arch. prof. PL Jakub Wujek, mgr inż. arch. Stanisław Żalobny*.

– *Synteze uwarunkowań stanu istniejącego* (Tom VIII – *główne kierunki rozwoju i restrukturyzacji miasta*) – zawierającą zbiór sformułowań, wniosków, spostrzeżeń, bądź też skrótów całych opracowań szczegółowych przedstawianych w tomach II, III, IV, V i VI – sporządził *mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski*.

– *Problemy realizacji polityki przestrzennej miasta* (Tom IX – *synteza uwarunkowań stanu istniejącego*) sformułowali: *dr inż. arch. Weronika Wiśniewska, mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski, mgr inż. arch. Anna Woźnicka*. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Łodzi – projekty* – Tom X oraz kolejne redakcje dokumentu końcowego (tomy od 11 do 14) – sformułowane zostały przez *mgr inż. arch. Mirosława Wiśniewskiego, we współpracy z mgr inż. arch. Anną Woźnicką*.

Opracowanie map: *mgr inż. arch. Małgorzata Hanzl oraz Tomasz Szeler*. Główny projektant*Studium* (koncepcja i koordynacja całości prac): *mgr inż. arch. Mirosław Wiśniewski*.

XLVII