

ELŻBIETA MUSZYŃSKA\*, BARBARA BRZEZIŃSKA-KWAŚNY\*\*

## MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA TERENÓW PO POLIGONIE WOJSKOWYM NA BRUSIE W ŁODZI

### PHYSICAL DEVELOPMENT OPPORTUNITIES FOR POST-MILITARY SITE IN LODZ-BRUS

#### Streszczenie

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 powojskowymi. Zbadano wiele dokumentów, w tym przede wszystkim obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w którym dla analizowanego obszaru proponuje się funkcję wystawienniczo-targową i rekreacyjno-rozrywkową. Atutem terenu są dobre powiązania komunikacyjne, nie tylko lokalne w skali miasta lecz także regionalne i ponad-regionalne. Atrakcyjnym elementem ma być projektowany akwen w dolinie rzeki Łódki, a także dwa użytki ekologiczne, postulowane do objęcia ochroną „Majerowskie Pole” i „Majerowskie Błota”. Cały obszar ma wysokie walory krajobrazowe, a teren po byłym PGR ma walory przyrodniczo-kulturowe postulowane do objęcia ochroną konserwatorską. Badania terenowe pozwoliły ocenić wartości krajobrazowe i przestrzenne. Analizie poddano też wizjonerskie prace studentów architektury Politechniki Łódzkiej, których celem było przedstawienie propozycji programowo-przestrzennych obiektów kubaturowych oraz terenowych urządzeń sportowych. Wytyczne urbanistyczne przedstawiono w formie zapisu zgodnego z ustawowymi wymogami dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zapisane w planie, w formie rysunku i tekstu, mają na celu ochronę relikwów naturalnej przyrody miasta, wyznaczenie terenów inwestycyjnych 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.

*Słowa kluczowe: Łódź-Brus, tereny powojkowe, poligon, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejski Ogród Festiwalowo-Wystawienniczy*

#### Abstract

The paper 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.

*Keywords: Lodz-Brus, post-military sites, spatial development programmes/concepts, City Garden for Exhibitions and Festivals*

\* Dr inż.arch. Elżbieta Muszyńska, Instytut Architektury i Urbanistyki, Politechnika Łódzka.

\*\* Mgr inż.arch. Barbara Brzezińska-Kwaśny Instytut Architektury i Urbanistyki, Politechnika Łódzka.

Prezentowany materiał jest częścią projektu badawczego „Możliwości wykorzystania zdegradowanych terenów powojennych i pokolejowych dla potrzeb rekreacyjnych w obszarze metropolitalnym Łodzi” opracowywanego w Instytucie Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej.

W pracach Instytutu Architektury i Urbanistyki problematyka zdegradowanych terenów, wymagających przekształceń i rehabilitacji jest obecna od wielu lat. Od 2002r., co dwa lata Instytut organizuje międzynarodową konferencję „PRO-REVITA”. Konferencja stała się platformą nawiązania współpracy między dwiema organizacjami o światowym zasięgu: Międzynarodową Radą Ochrony Zabytków – ICOMOS i Międzynarodowym Stowarzyszeniem Urbanistów i Planistów Przestrzennych – ISOCARP-AiU. Nie bez przyczyny Politechnika Łódzka stała się miejscem debat poświęconych problematyce rewitalizacji miast przemysłowych. To w Łodzi znajduje się największy w tej części Europy zespół architektury związanej z przemysłem włókienniczym.

W okresie ostatnich dwudziestu lat miasto boryka się z niezwykle złożonymi problemami społeczno-ekonomicznymi, spowodowanymi procesem transformacji ustrojowej. W latach 2004–2005 powstał Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi, opracowany przez ponad czterdziestoosobowy interdyscyplinarny zespół naukowców z Politechniki Łódzkiej i Uniwersytetu Łódzkiego. Program ten i zaproponowane w nim rozwiązania są obecnie wykorzystywane jako podstawa działań planistycznych i inwestycyjnych.

Problematyka rehabilitacji urbanistycznej zdegradowanych obszarów, zarówno śródmiejskich, jak i przemysłowych, pokolejowych oraz powojennych jest cały czas obecna procesie dydaktycznym Instytutu. Poświęcone są jej semestralne projekty kursowe, wakacyjne praktyki urbanistyczne, prace dyplomowe, a także konkursy studenckie.

Konkurs zorganizowany przez Instytut na prośbę Stowarzyszenia Na Rzecz Opieki Nad Zabytkami Pabianic w ramach przedmiotu „Rehabilitacja Środowiska Zurbanizowanego” zainicjował proces rewitalizacji szczególnie cennego fragmentu miasta. Jest to zespół urbanistyczny o niepowtarzalnych walorach przestrzennych, obecnie zaniedbany i wymagający rehabilitacji. Znajdują się tu największe w mieście zabudowania fabryczne, pozostałość po włościach „królów bawełny pabianickiej” – Kruschego i Endera.

W ramach przedmiotu „Projektowanie Urbanistyczne” studenci opracowywali projekty na konkurs

„Poligon” na koncepcje programowo-przestrzenną zagospodarowania terenów powojennych w Gorzowie Wielkopolskim, w związku z udziałem miasta w projekcie ReMiDo „Zrównoważona odnowa posowieckich wojskowych terenów mieszkaniowych jako wyzwanie i szansa dla rozwoju lokalnego” będącym częścią Inicjatywy Wspólnotowej INTERREG III B region Morza Bałtyckiego. Konkurs ten zorganizował Prezydent Miasta Gorzowa wielkopolskiego, we współpracy z Instytutem Architektury i Urbanistyki PŁ oraz redakcją czasopisma „Urbanista”.

Przedmiotem konkursu studenckiego był także obszar będący tematem niniejszego opracowania, czyli tereny po poligonie wojskowym na Brusie w Łodzi. Impulsem, który stał się przyczyną zainteresowania pracowników Instytutu tym obszarem, była decyzja podjęta przez łódzkich radnych w 2009 roku o zakupie poligonu przez miasto. Zakupu dokonano pod warunkiem, że teren zostanie zagospodarowany na cele sportowo-rekreacyjne. Rozpoczęła się publiczna dyskusja na temat zagospodarowania tej przestrzeni. Wśród wielu pomysłów było przeznaczenie terenu na plenerowe koncerty, ZOO-safari, pole golfowe, centrum przygotowań olimpijskich, a nawet tor formuły 1.

Prezentowany materiał jest częścią szerszego projektu badawczego „Możliwości wykorzystania zdegradowanych terenów powojennych i pokolejowych dla potrzeb rekreacyjnych w obszarze metropolitalnym Łodzi”.

Prace nad projektem badawczym poprzedzone były nie tylko wspomnianym konkursem studenckim, ale również wykonaną w ramach wakacyjnej praktyki urbanistycznej, szczegółową inwentaryzacją i analizą stanu istniejącego. Następnie po wyciągnięciu merytorycznych wniosków z wyników konkursu i zdiagnozowaniu stanu zagospodarowania badanego obszaru, opracowane zostały wytyczne urbanistyczne. Zaprezentowano je na konferencji naukowej „Możliwości wykorzystania terenów przemysłowych i powojennych na obszarze Łodzi – określenie kierunków przekształceń”, zorganizowanej w 2010 roku przez Uniwersytet, Politechnikę Łódzką i Łódzki Oddział Towarzystwa Urbanistów Polskich. Materiały pokonferencyjne opublikowane zostały w tomie CXXXII Studiów PAN Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.

Badany obszar obejmuje nie tylko tereny byłego poligonu, ale też rozległy kołnierz urbanistyczny, w tym tereny dawnego PGR-u, niegdyś bardzo dobrze prosperującego, wyspecjalizowanego w produkcji wyrobów mleczarskich., a także zabytkowe

zabudowania dawnej zajezdni tramwajowej oraz trzy zespoły zabudowy jednorodzinnej i ogrody działkowe. Całość ma powierzchnię około 250 hektarów, w tym teren poligonu to 145 hektarów.

Przedmiotowy obszar położony jest w zachodniej części miasta w rejonie ulicy. Konstancyńskiej, ma wysokie walory krajobrazowe i wartości ekologiczne. Leży w sąsiedztwie dużego kompleksu zieleni, do którego należą m.in. Park na Zdrowiu, Ogród Botaniczny, Ogród Zoologiczny, Lunapark, ogrody działkowe oraz teren wokół Górki Retkińskiej. Południowa część obszaru to dolina rzeki Łódki z planowanym na niej zbiornikiem, o powierzchni około 18 hektarów i 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 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 obowiązujące od października 2010 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W dokumencie tym proponuje się wystawienniczo-targową i rekreacyjno-rozrywkową funkcję analizowanego obszaru. Jego atutem są bardzo dobre powiązania komunikacyjne, nie tylko lokalne w skali miasta, lecz także regionalne i ponadregionalne. W sąsiedztwie znajduje się lotnisko im. Władysława Reymonta (Lublinek) oraz dworzec Łódź-Kaliska. Planowaną funkcję rekreacyjną wzbogaci akwen projektowany w dolinie rzeki Łódki, a także dwa użytki ekologiczne, postulowane do objęcia ochroną. Oprócz analizy różnego rodzaju dokumentów i opracowań, przeprowadzono także dokładne badania terenowe dla oceny wartości krajobrazowych oraz oszacowania przestrzennego, użytkowego i technicznego stanu zabudowy. Cały obszar ma wysokie walory krajobrazowe, obiekty zajezdni tramwajowej mają dużą wartość zabytkową, a teren po byłym PGR ma walory przyrodniczo-kulturowe mimo dużego stopnia dewastacji zabudowy.

Do opracowania wytycznych urbanistycznych przeanalizowane zostały wyniki wspomnianego wcześniej konkursu studenckiego przeprowadzonego w ramach przedmiotu „Projektowanie urbanistyczne”.

Przedmiotem konkursu były twórcze prace projektowe, których celem było zagospodarowanie i przedstawienie bogatego programu do wieloz-

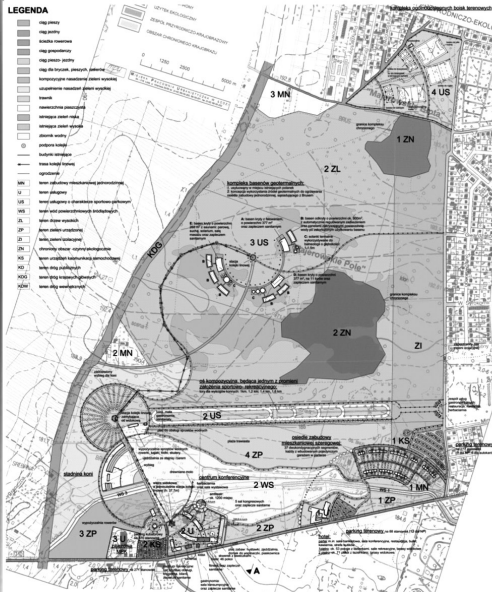
daniowego zamierzenia inwestycyjnego o funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z koncepcją zagospodarowania całego terenu. Koncepcja ta winna była uwzględniać uwarunkowania przestrzenne i walory krajobrazowe tego fragmentu miasta. W koncepcji należało przedstawić propozycję rozmieszczenia projektowanych obiektów kubaturowych, a także terenowych urządzeń sportowych, rekreacyjnych i innych towarzyszących oraz ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych. Ponadto należało zaproponować system placów, ciągów pieszych, rowerowych i obsługi komunikacyjnej oraz etapowanie realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

Na konkurs wpłynęło ponad 20 projektów będących jednocześnie semestralnymi pracami zaliczeniowymi studentów. Wiele prac proponowało wytyczenie osi kompozycyjnej wiążącej projektowane założenie z Parkiem „Na Zdrowiu” dla stworzenia spójnego założenia sportowo-rekreacyjnego a nawet jej połączenie z planowaną osią „Nowego Centrum Łodzi”. Jury konkursu przyznało dwie równorzędne nagrody za najciekawsze rozwiązania – wizjonerskie, a jednocześnie charakteryzujące się realnością propozycji funkcjonalno-przestrzennych. Nagrodzone prace przywiązywały dużą wagę do wysokich walorów krajobrazowych i kulturowych. Wszystkie prace chroniły przed zabudową większość obszaru, zwłaszcza terenu dawnego poligonu, rozmieszczając program kubaturowy w południowej części, już w dużym stopniu zurbanizowanej. Proponowano zachowanie zabudowy istniejącej z wykorzystaniem obiektów o walorach kulturowych na cele usługowe, związane głównie z rekreacją. Nowe obiekty lokalizowano w rejonie planowanego akwenu oraz w miejscu ogródków działkowych.

Nagrodzone prace prezentują różne rozwiązania. Jedna jest oszczędna zarówno pod względem architektonicznym, jak i finansowym. Autorki nie chciały ingerować w przyrodę ale uwypuklić jej piękno. Projektowane obiekty są dopełnieniem zieleni. Niektóre miejsca pozostały dzikie, aby mogły się tam rozwijać nowe ekosystemy. Drugi projekt jest droższy, przewiduje wiele obiektów o charakterze rekreacyjnym: centrum wypoczynkowo-konferencyjne, stadninę koni i zespół basenów, z wykorzystaniem źródeł geotermalnych. Całość połączona systemem ścieżek rowerowych i pieszych, a także kolejką linową zawieszoną ponad terenem (il. 1).

Wnioski pokonkursowe oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które jest wyrazem polityki przestrzennej miasta, posłużyły do opracowania wy-

## Koncepcja zagospodarowania terenu GRUPA I



Widok z mob w kierunku Centrum Konferencyjnego

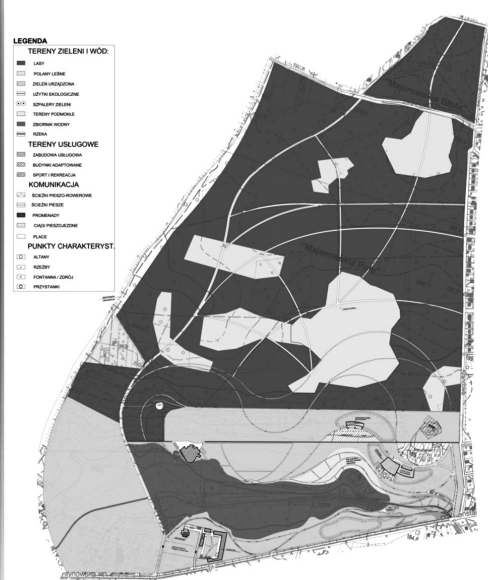


Widok na Centrum Konferencyjne, parkingi i zbiornik retencyjny

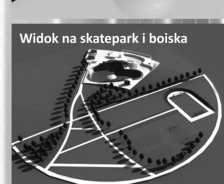


Widok na terasę z stołem tenisa

## Koncepcja zagospodarowania terenu GRUPA II



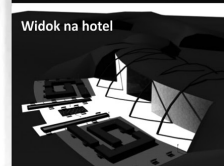
Widok na kino sferyczne



Widok na skatepark i boiska



Widok na skatepark



Widok na hotel

II. 1. Prace nagrodzone, Grupa I: Agata Jarzębska, Magdalena Kubiak, Maciej Bubas; Grupa II: Joanna Maciejewska, Joanna Miecznikowska, Aleksandra Skwarska, Katarzyna Wieczerek

III. 1. Works awarded: Team 1: Agata Jarzębska, Magdalena Kubiak, Maciej Bubas; Team 2: Joanna Maciejewska, Joanna Miecznikowska, Aleksandra Skwarska, Katarzyna Wieczerek

tycznych urbanistycznych. Wytyczne te powinny być wykorzystane przy tworzeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałę (Nr XVI/266/07 z dnia 12 lipca 2007 r.) o przystąpieniu do sporządzenia tego dokumentu podjęła Rada Miejska w Łodzi cztery lata temu, jednak dotychczas nie przystąpiono do opracowania projektu planu.

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

Wytyczne urbanistyczne przedstawiono w formie koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która odnosi się do wszystkich wymienionych zagadnień.

Propozycję ustaleń planistycznych przedstawiono w formie zgodnej z Ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z rozporządzeniami i późniejszymi do niej zmianami, pomijając jednak niektóre jej wymagania (il. 2).

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

Zaproponowano, aby podstawową funkcją obszaru obejmującego tereny po poligonie na Brusie wraz z najbliższym otoczeniem był **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

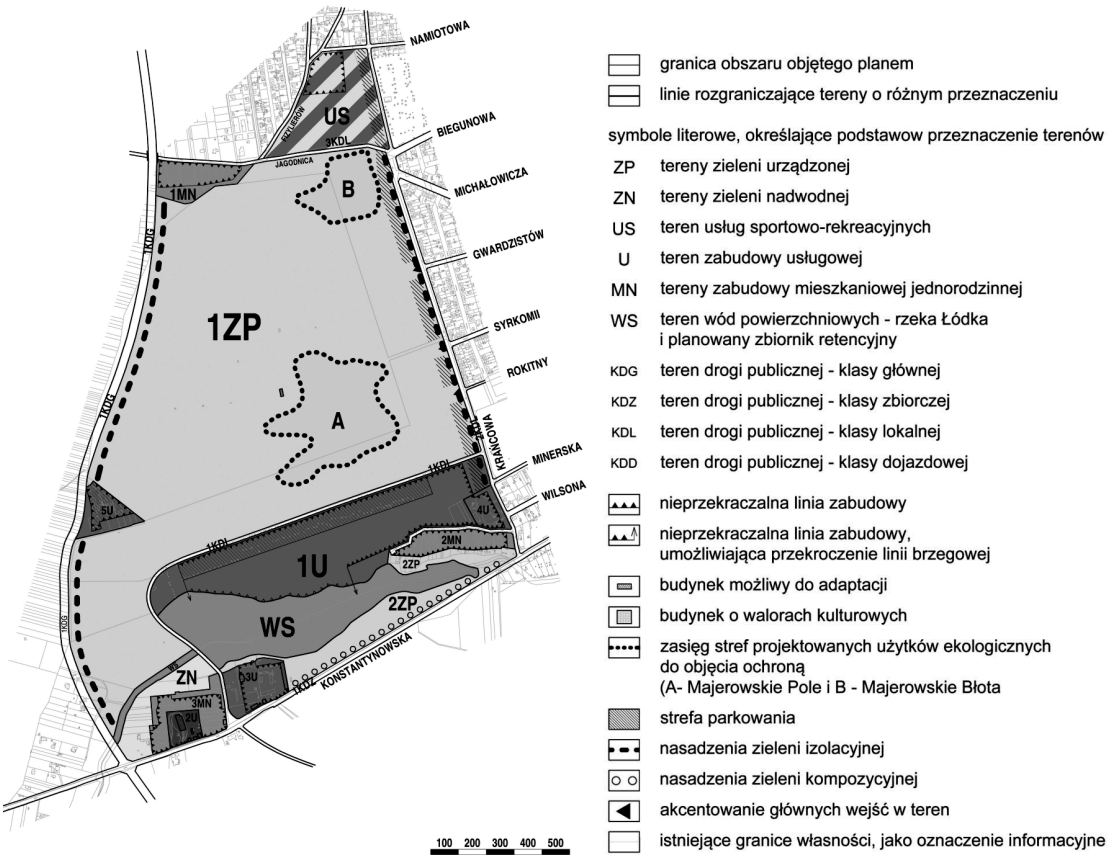
planu zagospodarowania przestrzennego tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 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** obowiązywać powinna 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, powinna być możliwość lokalizacji jedynie sezonowych obiektów dla celów wystawienniczych w lekkiej, rozbieralnej konstrukcji o 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 powinien być 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.

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, zarówno 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



II. 2. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu BRUS w Łodzi, opracowanie autorskie

III. 2. The drawing of the masterplan for BRUS area in Łódź (authors: Barbara Brzezińska-Kwaśny, Elżbieta Muszyńska)

stanowiąc 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 nadwieszów, tarasów, pomostów i sztucznych wysp.

Plan powinien wymagać ujednolicenia 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 m<sup>2</sup>, 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, proponuje się wymóg realizacji zabudowy według spójnej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wyłonionej w drodze konkursu.

Wzdłuż linii brzegowej projektowanego akwenu powinien przebiegać 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 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 nieprzekraczalnie linie zabudowy określają obszar, w którym możliwa jest realizacja planowanych obiektów, tak aby zachować istniejące zadrzewienia, które pokrywają większość powierzchni terenu. W planie powinien być też wpisany wymóg ochrony rowów melioracyjnych oraz zakaz zmian topografii terenu z wyjątkiem strefy zawartej w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Plan powinien ustalić 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, powinien być skoordynowany, a stylistyka obiektów kubaturowych oraz małej architektury, oświetlenia i systemu informacji ujednolicona. Powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 10% powierzchni terenu, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70%.

Oprócz opisanych głównych terenów dotychczas niezainwestowanych a, przeznaczonych na cele rekreacyjne i wystawiennicze, 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.

Teren **2U** – stara zajezdnia tramwajowa o dużych charakterystycznych walorach kulturowych, do którego przylega zabudowa jednorodzinna o różnej wartości. W terenie 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 tramwajów podmiejskich. Plan powinien ustalić zachowanie budynków o walorach kultu-

rowych z utrzymaniem ich istniejących gabarytów i charakteru architektury. Przewiduje się wykonanie szczegółowego projektu rehabilitacji urbanistycznej, obejmującego cały teren. 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.

Na terenie dawnego PGR-u oznaczonego symbolem **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 „pałacikiem” oraz pofolwarczna zabudowa gospodarcza. W jednym z budynków działa hurtownia, pozostałe są w stanie ruiny. Konieczna jest rehabilitacja urbanistyczna całego terenu. Specyficzny charakter architektury historycznej wart jest zachowania. Jej podstawową funkcją powinny być usługi związane z kulturą i rekreacją, do czego jest predestynowana dzięki położeniu w sąsiedztwie zieleni i planowanego akwenu na rzecze Łódce.

W terenach **4U** i **5U** znajdują się działki z zabudową usługową i mieszkaniową. Przewiduje się możliwość zachowania istniejących obiektów, ich przebudowy, a także lokalizacji nowej zabudowy zgodnie ze ściśle określonymi zasadami.

W terenie **1MN**, położonym na północnym skraju analizowanego obszaru, znajduje się kilka dużych działek z zabudową typu rezydencjonalnego. Przewiduje się zachowanie tej funkcji z utrzymaniem wysokiego (co najmniej 70%) udziału powierzchni czynnej biologicznie oraz dużych działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>.

W terenach **2MN** i **3MN** znajduje się wiele bardzo wąskich, dość chaotycznie zabudowanych działek. Są to budynki w większości mieszkaniowe, ale też gospodarcze oraz pojedyncze magazynowe i produkcyjne. Plan powinien ustalić zachowanie przeznaczenia mieszkaniowego z ograniczeniem innych funkcji oraz utrzymanie co najmniej 50% powierzchni działki jako biologicznie czynnej. Do rozbudowy budynków istniejących i realizacji nowych szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny być ściśle określone.

Między ulicą Konstantynowską a rzeką Łódką i planowanym na niej akwenem wyznaczono tereny zieleni ZZP i ZN.

Teren **Z2P** powinien być przeznaczony pod zieleni urządzoną jako park, z zakazem realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej i wymogiem realizacji nasadzeń zieleni kompozycyjnej – szpaleru wzdłuż ul. Konstantynowskiej oraz wytyczenia ciągów pieszych i rowerowych. Plan powinien ustalić ujednoczenie form wyposażenia i oświetlenia parku oraz akcentowanie wejść od strony południowej skoordynowanych z przystankami komunikacji masowej.

W terenie **ZN**, położonym za zajezdnią tramwajową, powinna zostać zachowana zieleni nadrzeczna o cechach naturalnych, z zakazem wprowadzania ogrodzeń, parkingów i wszelkiej zabudowy, z ochroną relikwów naturalnej przyrody miasta.

Powyższe wytyczne zapisane w planie, w formie rysunku i tekstu, mają na celu stworzenie możliwości realizacji funkcji wystawienniczo-targowych i rekreacyjnych, zgodnie polityką przestrzenną miasta zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan powinien określić przeznaczenie, sposób zagospodarowania, a także warunki zabudowy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego w obszarze, który w przyszłości powinien stać się jedną z głównych atrakcji miasta.

## Literatura

- [1] *Gospodarka Przestrzenna 2*, 2005, Oddział Gospodarki Przestrzennej Wyd. Rozwoju Regionalnego ŁUW, Łódź.
- [2] J a r c z e w s k i W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. Rewitalizacja Miast Polskich – tom 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- [3] K u r o w s k i J., W i t o s ł a w s k i P., *Zielone Skarby Łodzi – relikty naturalnej przyrody miasta*. Wyd. Wyd. Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ oraz Katedry Geobotaniki i Ekologii Roślin UŁ, Łódź 2009.
- [4] *Przykłady rewitalizacji miast*, Rewitalizacja Miast Polskich – tom 12, Musioł-Węclawowicz A. (red.), Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.
- [5] *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.
- [6] *Studia PAN KPZK, tom CXXXII, Rewitalizacja terenów przemysłowych w Łodzi*, Łódź 2010.
- [7] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.