

PLANOWANIE PRZESTRZENI MIASTA – KLUCZOWY ELEMENT ROZWOJU

Wstęp

Rozwój ukierunkowany – model działań w przestrzeni

Przestrzeń miasta – zasób dla przyszłych pokoleń

Działania w przestrzeni miasta

Rozwój strefy śródmiejskiej – odporna i atrakcyjna przestrzeń

Nowa jakość życia w mieście

Aktywizacja gospodarcza miasta - podstawa ekonomicznego i społecznego rozwoju

Podsumowanie

Do najważniejszych narzędzi wdrażania strategicznych celów rozwojowych miasta należą dokumenty kształtujące jego politykę przestrzenną. Osiągnięcie celu jakim jest podniesienie atrakcyjności miasta poprzez wspieranie rozwoju przestrzeni dobrej jakości, wiąże się z koniecznością prowadzenia racjonalnej polityki w zakresie urbanizacji terenów. Takie działania wymagają społecznego zaangażowania i uzyskania akceptacji mieszkańców miasta niezbędnej dla powodzenia realizacji zakładanych celów strategicznych. Planowanie przestrzenne jest procesem obligatoryjnie zapewniającym możliwość udziału w procesie planowania wszystkim mieszkańcom miasta, w tym z wykorzystaniem różnorodnych metod i form partycypacji społecznej.

Przesądzenia polityki przestrzennej miasta stanowią podstawę do opracowania prawa lokalnego oraz prowadzenia działań operacyjnych ukierunkowanych na osiągnięcie celu.

Rozwój miasta z przestrzeniami o dobrej jakości i związana z tym konieczność rezygnacji z części wyznaczonych do urbanizacji terenów to główny cel aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.).

Zapisy Studium są wyrazem polityki przestrzennej miasta, stanowią zarówno wytyczne do sporządzania mpzp, jak i rekomendację dla pozostałych narzędzi polityki przestrzennej.



Realizacji celów polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do jego poszczególnych fragmentów służą opracowywane na podstawie Studium miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponad 25% powierzchni miasta posiada obowiązujące plany, a Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi prowadzi prace nad 70 projektami planów i projektami zmian planów obowiązujących – 21% obszaru miasta, zgodnie z ustaleniami Harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2019-2024, przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 1464/VIII/19 z dnia 27 czerwca 2019 roku oraz jego zmianą - zarządzenie Nr 3718/VIII/20 z dnia 1 kwietnia 2020 roku.

Rozwój ukierunkowany – model działań w przestrzeni

Dla osiągnięcia trwałych efektów rozwojowych miasta konieczne jest przyjęcie modelu działań w jego przestrzeni równoważącego potrzeby rozwojowe miasta oraz oczekiwania mieszkańców i inwestorów, przy jednoczesnym utrzymaniu szans na powodzenie **procesu rewitalizacji** centrum. Za nadrzędny priorytet rozwojowy, należy uznać rewitalizację centrum Łodzi. Śródmieście jest obszarem kluczowym z punktu widzenia tożsamości miasta – główną przestrzenią życia łodzian, ich mieszkania i pracy.

Ukierunkowanie procesów inwestycyjnych na centralną część miasta pozwoli na uzyskanie nowej jakości przestrzennej – elementu niezbędnego do przeprowadzenia procesu rewitalizacji. Przekłada się to z kolei na potrzebę rezygnacji z modelu rozwoju ilościowego na rzecz jakościowego sposobu budowania polityki przestrzennej miasta. **Wybór modelu rozwoju jakościowego** dokonany na etapie prac nad obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oznaczał konieczność rezygnacji z części wyznaczonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych rezerw terenów przewidywanych do urbanizacji. Wzmocnienie centrum było równoważne z koniecznością **zatrzymania zabudowy strefy obrzeżnej miasta**. Dokonano wyboru działania ukierunkowanego na budowę miasta o zwartej strukturze przestrzennej, pozwalającego na jego dobrą obsługę transportem zbiorowym, wykorzystanie terenów poprzemysłowych (brownfield) zamiast uruchamiania nowych rezerw, dogęszczenie istniejącej struktury przestrzennej, „dokończenie” urbanizacji terenów obrzeżnych oraz podnoszenie jakości życia w istniejących zespołach mieszkaniowych. Oprócz priorytetu przeprowadzenia rewitalizacji centrum miasta, za niezbędną uznano potrzebę zapewnienia różnorodnej oferty terenów inwestycyjnych w skali miasta. Poza strefą centralną wyznaczono w Studium nowe tereny do objęcia urbanizacją, jednak wyłącznie w oparciu o zasadę racjonalnej gospodarki terenami pod zabudowę, to jest z dostosowaniem do rzeczywistych potrzeb rozwojowych i finansowych możliwości uzbrojenia terenu.

Uzyskanie społecznej akceptacji dla tak radykalnej zmiany polityki przestrzennej na gruntach o przewadze własności prywatnej jest niezbędne dla powodzenia realizacji opisaney powyżej idei. Wypracowanie dobrych rozwiązań przestrzennych we współpracy z mieszkańcami Łodzi stanowi główne wyzwanie przy opracowywaniu strategicznych dla miasta i stanowiących prawo lokalne dokumentów z zakresu planowania przestrzennego.

Przestrzeń miasta – zasób dla przyszłych pokoleń

Potencjał niewykorzystanych rezerw terenów inwestycyjnych oraz zestawienie ich z prognozami demograficznymi dla miasta wskazuje na zasadność ukierunkowania działań rozwojowych na budowie konkurencyjności Łodzi jako miejsca zamieszkania i pracy w oparciu o oferowanie terenów o wyższym standardzie niż w gminach sąsiednich.

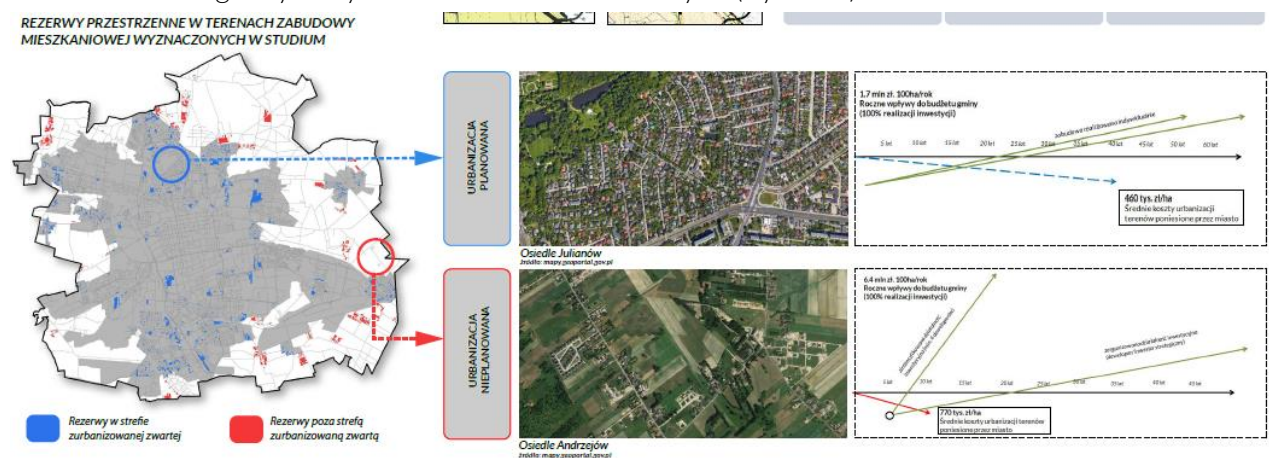
Nieuchronność procesów demograficznych stwarza konieczność ukierunkowania polityki miejskiej na lepszą organizację przestrzeni i pełne wykorzystanie obecnych zasobów Łodzi dla optymalizacji warunków życia jej mieszkańców, szczególnie z wykorzystaniem potencjałów Strefy Wielkomiejskiej. Strefa Wielkomiejska jest centralną i najstarszą strukturą miejską Łodzi, najlepiej ukształtowaną urbanistycznie, zawierającą najwięcej okazałych budynków mieszkalnych i

fabrycznych oraz regularnie i najpełniej zabudowanych kwartałów. Obszar tej Strefy jest zdecydowanie największy spośród wszystkich polskich miast (1400 ha), jest również największy w Polsce pod względem liczby obiektów powstałych przed II wojną światową (ponad 10 tysięcy). Analiza tego jednego z najważniejszych czynników budujących tożsamość Łodzi, jakim jest dziedzictwo kulturowe miasta wykazuje, że śródmiejski krajobraz kulturowy Łodzi jest jednocześnie przestrzenią o bardzo dużym potencjale - niedokończoną, posiadającą nadal rezerwy przestrzeni do wykorzystania. Unikatowość i niepowtarzalność łódzkiego zasobu zabytkowego, zarówno pod kątem znacznego udziału obiektów mieszkalnych, jak i liczego występowania obiektów przemysłowych, uniemożliwia stosowanie wprost sprawdzonych w innych miastach polityk ochrony. Ochrona i opieka sprawowana przez wojewódzkie i miejskie służby konserwatorskie musi być wsparta dodatkowymi działaniami. Kontynuacja działań w kierunku zachowania i odbudowy historycznej tkanki oraz odbudowy zdegradowanych terenów wymaga podjęcia i realizacji strategicznych decyzji przestrzennych w strefie obrzeżnej miasta.

Tezę tę wzmacnia także analiza procesów zmian w zabudowie w ciągu ostatnich dwóch dekad, która wykazała dominujący udział procesu inwestowania na terenach obrzeżnych miasta – w strefie o ograniczonych możliwościach dostępu do pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. W większości proces inwestycyjne dotyczyły realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolnych. W Strefie Wielkomiejskiej widoczny był natomiast znaczny ubytek istniejącej zabudowy, głównie w wyniku wyburzania budynków w złym stanie technicznym.

Planowanie w przestrzeni w sposób racjonalny pozwala na przyjęcie niezbędnej rezerwy terenów, optymalnej dla rozwoju mieszkalnictwa i stanowiącej zróżnicowaną ofertę inwestycyjną dla aktywności gospodarczej Łodzi. W zakresie aktywizacji gospodarczej wyznaczanie dodatkowych terenów usługowych i przemysłowych przyczyni się do podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej miasta z jednoczesnym urealnieniem możliwości pozyskiwania nowych inwestorów. Równoległe z racjonalizacją rezerw terenowych korekcie muszą podlegać obsługujące je systemy infrastruktury, w szczególności układ komunikacyjny w zakresie dróg projektowanych i ich klas technicznych.

Racjonalizacja w zakresie wyznaczania nowych rezerw terenów pozwala na ochronę terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, ale także na zachowanie odpowiedniego zasobu terenów o dużym potencjalnie inwestycyjnym dla przyszłych pokoleń. Po wypełnieniu się obecnie przewidywanych rezerw możliwe będzie ich zwiększanie w kolejnych dokumentach planistycznych, w miarę aktualnych potrzeb. Przyjęcie programu miasta dostosowanego do realnych potrzeb da szansę na skupienie wysiłków organizacyjnych na ograniczonej liczbie lokalizacji i celów oraz uniknięcie rozpraszania potencjału ekonomicznego. Zbyt duża nadwyżka terenów rozwojowych mogłaby prowadzić do nieefektywnego wykorzystania potencjału inwestycyjnego miasta i przyczynić się do nieekonomicznego wykorzystania środków budżetowych (Rysunek).



Działania w przestrzeni miasta

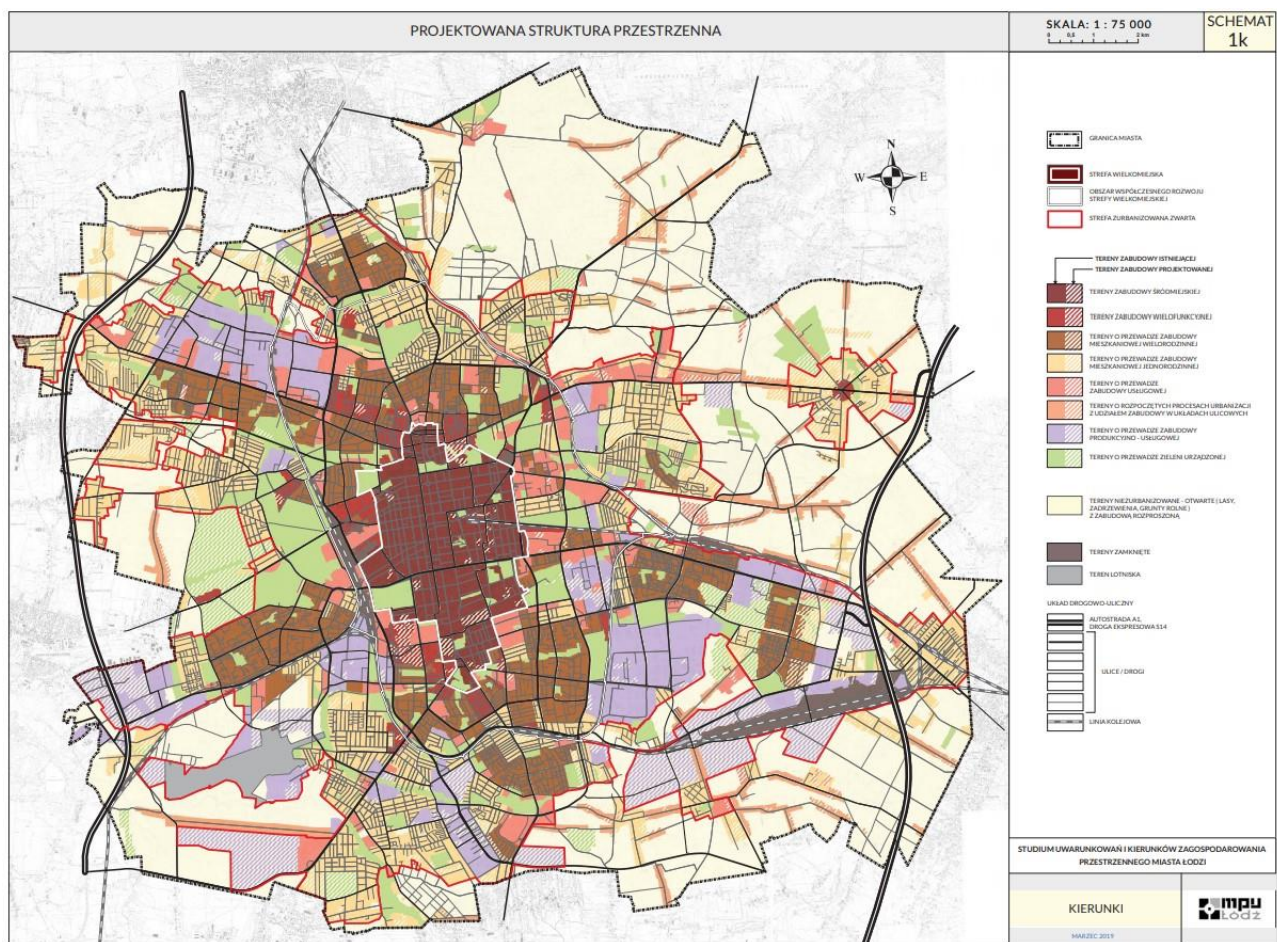
Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna Łodzi jest wypadkową trzech głównych aspektów: istniejącego stanu zagospodarowania miasta, przesłanek wynikających z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jest realizacją założeń rozwoju przestrzennego miasta i charakteryzuje ją (Rysunek):

- utrzymanie terenów wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w granicach Strefy Wielkomiejskiej wraz z dopełnianiem istniejących układów urbanistycznych i uzupełnieniem struktury zabudowy na terenach nieużytkowanych,
- wyznaczenie terenów zabudowy wielofunkcyjnej wokół Strefy Wielkomiejskiej, zarówno na terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej jak i terenach wymagających przekształceń, jako zaplecza dla rozwoju ww. strefy i przestrzennej kontynuacji śródmiejskiej typologii zabudowy,
- utrzymanie istniejących struktur zabudowy – terenów o przewadze zabudowy: mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej, produkcyjno-usługowej wraz z dopełnianiem istniejących układów urbanistycznych i uzupełnieniem struktury zabudowy na terenach nieużytkowanych,
- wyznaczanie rezerw terenowych pod rozwój mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego w sposób ograniczony względem ustaleń obowiązujących mpzp lub pozwalający na kontynuację rozpoczętych procesów urbanizacyjnych,
- wyznaczanie rezerw terenowych pod rozwój produkcji i usług, umożliwiających aktywizację gospodarczą w sposób proporcjonalny do potrzeb i możliwości,
- utrzymanie istniejącego systemu terenów zieleni urządzonej i włącznie do niego nowych terenów otwartych, pozwalających na wykorzystanie ich przede wszystkim na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- ochrona niezabudowanych terenów otwartych, aktywnych przyrodniczo, w tym gruntów rolnych i lasów, poprzez ukierunkowanie procesów urbanizacji na racjonalnie wyznaczone obszary rezerw terenowych.

Niezbędny jest generalny podział miasta na:

- **tereny przeznaczone pod zabudowę** - wskazane do utrzymania i dalszego rozwoju zabudowy, w podziale na: **tereny wielofunkcyjne Strefy Wielkomiejskiej**, dzielącej się na 3 podstrefy (W1, W2 i W3) zróżnicowane wg potrzeb ochrony struktury przestrzennej i zakresu jej dopuszczalnych przekształceń, **tereny strefy ogólnomiejskiej** - obejmują one pełną gradację różnych typologii zabudowy: od najintensywniej zagospodarowanego obszaru ścisłej zabudowy historycznego śródmieścia Łodzi, poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i aktywności gospodarczej, do terenów podmiejskich o niskiej intensywności;
- **tereny wyłączone spod zabudowy**, rozumiane jako jednostki funkcjonalno-przestrzenne obejmujące tereny systemu przyrodniczego miasta, zróżnicowane pod względem aktywności przyrodniczej. W terenach tych dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy i lokalizacji nowej na zasadach określonych w kartach ustaleń oraz w rozdziałach tematycznych części tekstowej Studium.

Konsekwentne podejmowanie działań w przestrzeni miasta z zachowaniem podziału na ww. strefy daje możliwość dogęszczenia istniejącej struktury przestrzennej, szczególnie w centrum miasta, „dokończenia” terenów o rozpoczętym procesie urbanizacji i zachowania rezerw na przyszłość.



Rozwój strefy śródmiejskiej – odporna i atrakcyjna przestrzeń

Konieczność wspierania historycznego śródmieścia Łodzi stanowiącego przestrzenne i funkcjonalne serce Łodzi jest kwestią pragmatycznego i życiowego wyboru dla miasta. Niezbędne jest przeprowadzenie procesu rewitalizacji obejmującego działania „twarde”, czyli m.in. modernizację i remonty kamienic i obiektów zabytkowych, urządzenie przestrzeni publicznych oraz działania „miękkie” – reaktywizację gospodarczą Strefy Wielkomiejskiej, pobudzenie podmiotów prywatnych do wzmożonych procesów inwestycyjnych synergicznie z inwestycjami publicznymi, poprawę warunków życia mieszkańców, w tym wdrożenie pomocy w rozwiązywaniu problemów społecznych oraz zwiększenie atrakcyjności Strefy Wielkomiejskiej dla wszystkich jego użytkowników. Przeprowadzenie tego procesu wiąże się z uruchomieniem potencjału intelektualnego i organizacyjnego przekładającego się na opracowanie dokumentów planistycznych, projektów, programów, partycypację społeczną, a także samą realizację. Aby osiągnąć trwały efekt procesu rewitalizacji zmiany powinny dotyczyć struktury własności, precyzyjnego zdefiniowania podziału na przestrzeń publiczną i prywatną.

Ta świadoma decyzja skupienia większości wysiłków w obszarze centralnym miasta (z równoczesnym ograniczeniem rozwoju na jego peryferiach) wiąże się z przypisaniem kluczowej roli dokumentom planistycznym, w których odbywa się ukierunkowanie działań miasta i inwestorów w sposób racjonalny, wyważając przy tym interesy obydwu tych stron w drodze dialogu.

Rozważania w zakresie możliwych scenariuszy działań w obrębie śródmieścia (Rysunek) prowadzą do wyboru ideowego kierunku rozwoju nastawionego na podnoszenie standardu zamieszkiwania w centrum miasta poprzez wykreowanie systemu przestrzeni wspólnych dla mieszkańców, składających się przede wszystkim z: placów, pasaży i terenów zieleni urządzonej oraz przestrzeni komunikacyjnych.



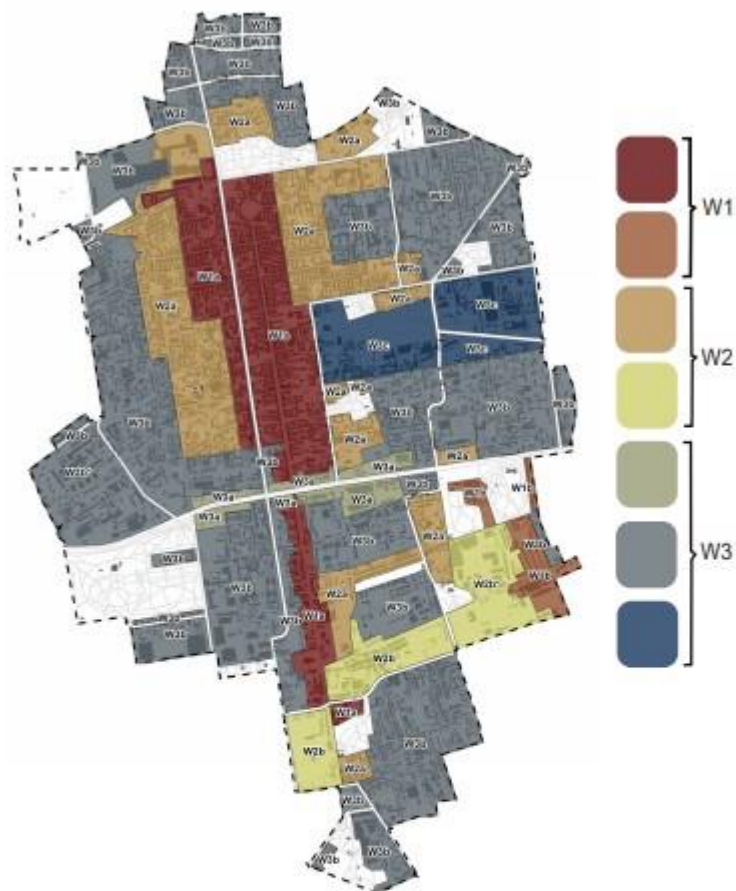
Rysunek. Scenariusze rozwoju zabudowy w Strefie Wielkomejskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie analiz prowadzonych w ramach prac nad mpzp obejmujących obszar Starego Polesia (XIX-wieczna dzielnica mieszkaniowa, zamieszkiwana przez około 40 tys. osób).

Przyjęta idea podniesienia atrakcyjności Strefy Wielkomejskiej skutkuje nie tylko potrzebą wzmocnienia systemu terenów przestrzeni wspólnych, ale także zapewnienia podstaw ekonomicznego i gospodarczego jej funkcjonowania. Prowadzi to do zróżnicowania jej przestrzeni na 3 zasadnicze strefy działań (Rysunek):

- W1 – strefa restrykcji/konserwacji – obszar zachowania historycznej struktury przestrzennej,
- W2 – strefa równowagi/kompromisu – obszar historycznej struktury przestrzennej,
- W3 – strefa renowacji/kreacji – obszar przekształcania historycznej struktury przestrzennej.

STREFA WIELKOMIEJSKA - STREFY DZIAŁAŃ PRZESTRZENNYCH



W 1	W 2	W 3
W1a, W1b	W2a, W2b	W3a, W3b, W3c
STREFA RESTRYKCJI/ KONSERWACJI	STREFA RÓWNOWAGI/ KOMPROMISU	STREFA RÓWNOWAGI II/ KREACJI
<i>Obszar zachowania historycznej struktury przestrzennej</i>	<i>Obszar porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej</i>	<i>Obszar przekształcania historycznej struktury przestrzennej</i>

Kluczowymi działaniami w Strefie są:

- wykorzystanie rezerw terenów dawnych zespołów przemysłowych, innych nieużytkowanych obiektów zabytkowych oraz pustych działek budowlanych w Strefie Wielkomińskiej i uznanie ich za priorytetowe tereny inwestycyjne miasta. Uzupełnianie w pierwszej kolejności działek dostępnych i widocznych od strony przestrzeni publicznych wpłynie pozytywnie na jakość krajobrazu kulturowego centrum miasta,

- podnoszenie standardu zamieszkania – kreowanie nowych wysokiej jakości przestrzeni publicznych, w tym z udziałem zieleni urządzonej; w ramach niezagospodarowanych działek wewnątrzkwartałowych kształtowanie przestrzeni publicznych w formie małych parków i skwerów o powierzchni minimum 0,1 ha,
- nadanie nowej funkcji dla zdegradowanych, przemysłowych, powojсковych i nieużytkowanych terenów skupionych wokół Strefy Wielkomiejskiej (określone w Studium jako tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ)). Są to obszary stanowiące zaplecze dla rozwoju centrum miasta i przestrzennej kontynuacji śródmiejskiej typologii zabudowy, wymagające zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych.

Niezbędne dla powodzenia procesu wdrażania idei „silnego” i atrakcyjnego śródmieścia są działania legislacyjne mające formę planów miejscowych dla strategicznych fragmentów miasta. Stanowią one instrument realizacyjny dla przesądzeń przestrzennych zarówno w skali urbanistycznej, jak i architektonicznej. Uruchamiają działania inwestycyjne, które prowadzą do poprawy stanu obszarów i obiektów zabytkowych, do których zaliczyć należy przede wszystkim: procesy rewitalizacyjne, w tym inwestycje wskazane w projektach rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, remonty budynków o wartościach historycznych, w tym zarówno pojedynczych kamienic, jak i zespołów budynków pofabrycznych wraz z otoczeniem, poprawę ładu przestrzennego i wizerunku istniejących przestrzeni miejskich - remonty i przebudowy ulic, placów i pasaży polegające m.in. na wprowadzaniu zieleni oraz elementów małej architektury, renowację i przebudowę terenów zieleni miejskiej, kreowanie nowych przestrzeni publicznych, w tym budowę nowych ciągów komunikacyjnych oraz tworzenie nowych miejsc rekreacji i wypoczynku, uzupełnienie historycznych pierzei ulic i placów zabudową o gabarytach nawiązujących do zabudowy istniejącej, wprowadzanie nowej zabudowy zgodnie z tradycyjnymi zasadami, które tworzyły strukturę Łodzi.

Nowa jakość życia w mieście

Kluczowym wyzwaniem Łodzi jest przede wszystkim planowanie i podejmowanie stosownych działań w obliczu poważnych zmian demograficznych tj. malejącej liczby mieszkańców oraz zmian gospodarczych cechujących miasto przemysłowe. W przypadku Łodzi wymaga to wspomnianego wcześniej odejścia od modelu rozwoju ilościowego, polegającego na wyznaczaniu kolejnych terenów inwestycyjnych, na rzecz rozwoju jakościowego. W odpowiedzi na to wyzwanie, w celu odwrócenia negatywnego trendu demograficznego i zwiększenia atrakcyjności należy ukierunkować działania polityki przestrzennej m.in. na:

- **uspokojenie ruchu w centrum** – głównym założeniem jest stworzenie układu obwodowego dla śródmieścia Łodzi poprzez budowę brakujących odcinków ulic, a także wydzielenie dróg o ruchu przelotowym i ulic prowadzących wyłącznie ruch lokalny (Rysunek, Rysunek). Niezbędne jest także równoległe wzmocnienie systemu transportu zbiorowego Łodzi (Rysunek). Takie działania będą sprzyjały nie tylko usprawnieniu przemieszczania się pieszych w centrum, ale także wdrażaniu idei miasta zeroemisyjnego i czystego

USPOKOJENIE RUCHU W CENTRUM





Preferencja ruchu kołowego:

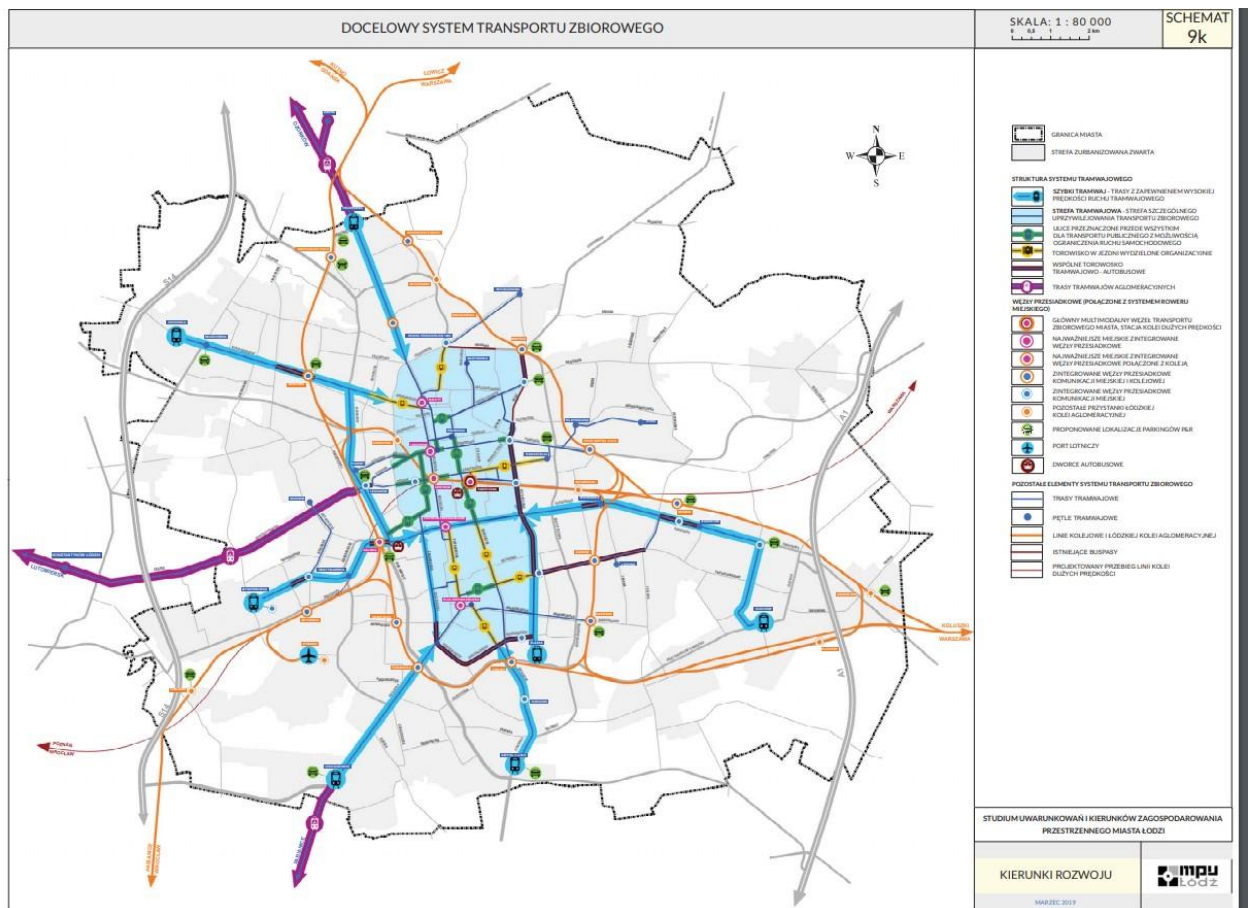
- Ulice o największej przepustowości dla transportu samochodowego: fragmenty obwodnicy i Trasy W-Z
- Ulice o największej przepustowości dla transportu samochodowego: elementy układu rusztowego centrum
- P Istniejące i potencjalne lokalizacje parkingów wielopoziomych

Preferencja transportu zbiorowego:

- Ulice przeznaczone przede wszystkim dla transportu zbiorowego, z możliwością ograniczenia ruchu kołowego
- Trasy tramwajowe
- Tunele kolejowe
- Zintegrowane węzły przesiadkowe

Preferencje mieszane:

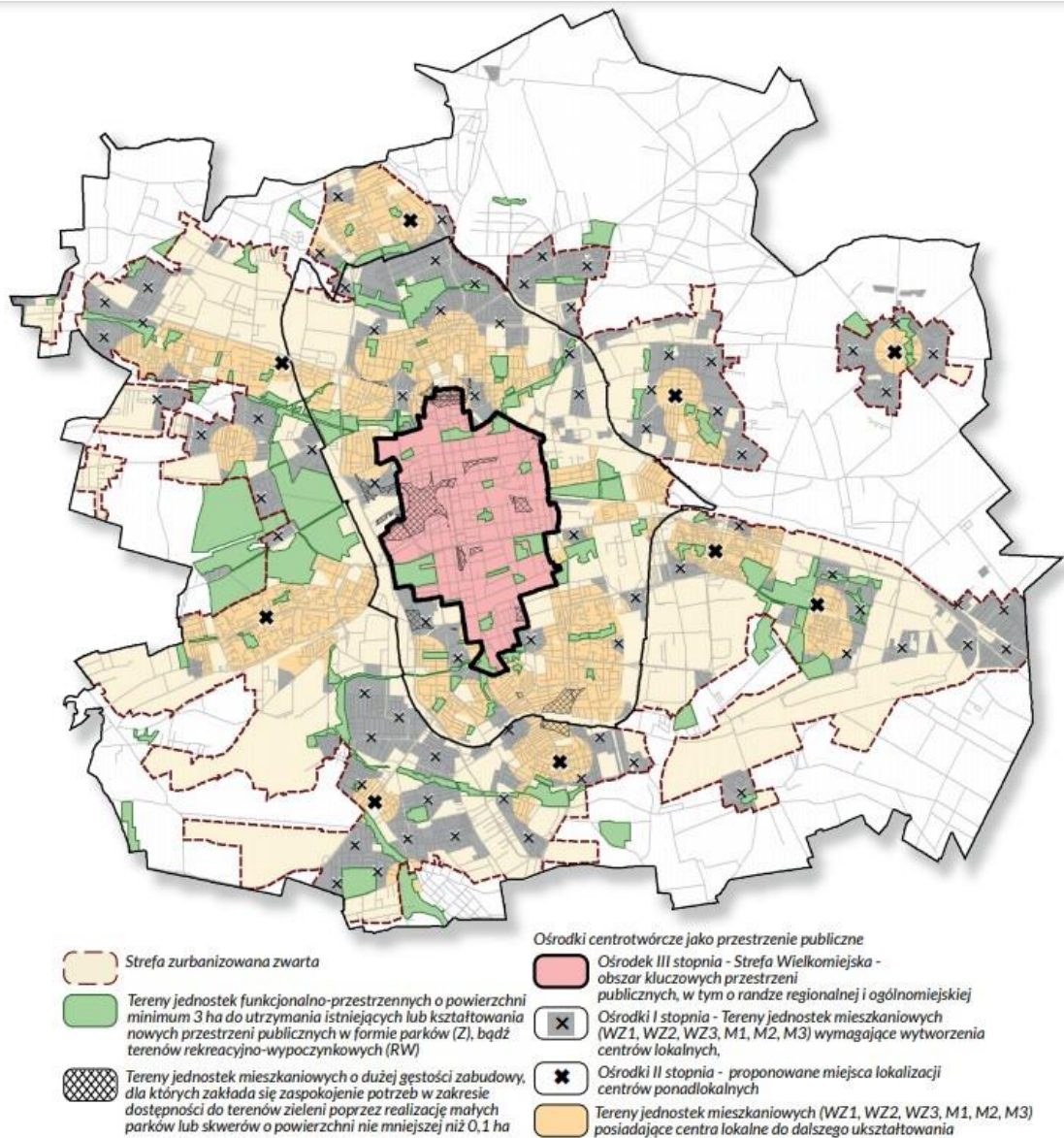
- Ulice o największej przepustowości dla transportu samochodowego i trasy szybkiego tramwaju
- Ulice zbiorcze i lokalne wspomagające układ rusztowy centrum, dostosowane do ruchu komunikacji miejskiej i jego obsługi, oraz ruchu rowerowego i pieszego
- Ulice dojazdowe o uspokojonym ruchu, dostosowane do potrzeb mieszkańców



- **wzrost dostępności do terenów zieleni** – dla mieszkańców terenów mieszkaniowych należy zapewnić komfort dostępności do miejsc aktywnego wypoczynku w postaci terenów zieleni urządzonej. Jest to szczególnie istotne w aktualnych strefach jej niedoboru. Przyjęcie standardów dostępności (ustalona w Studium maksymalna odległość w linii prostej do terenów z dużym udziałem zieleni – Tabela) pozwoli na sukcesywną poprawę możliwości zaspokojenia potrzeby rekreacji i wypoczynku mieszkańców Łodzi

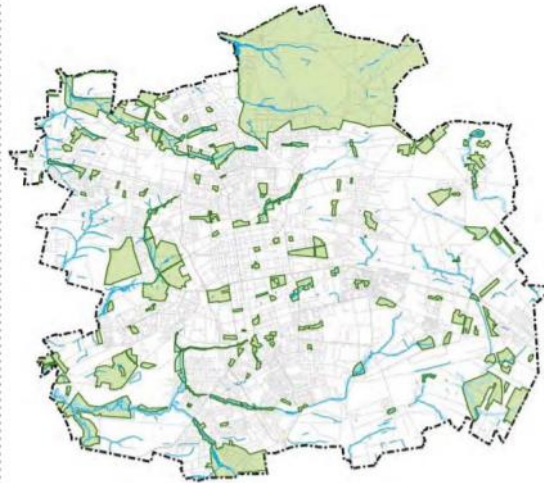
Jednostki funkcjonalno-przestrzenne	Rodzaj terenu zieleni	Powierzchnia terenu zieleni w ha	Maksymalna odległość do terenu zieleni w linii prostej w metrach
W1a, W1b, W3a	tereny jednostek funkcjonalno-przestrzennych: L, RW, Z oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej	≥ 3	800
		≥ 1 < 3	400
		≥ 1 < 1	200
W2a, W2b, W3b, W3c, WZ1, WZ2	tereny jednostek funkcjonalno-przestrzennych: L, RW, Z oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej	≥ 3	500
		≥ 1 < 3	400
		≥ 1 < 1	200
WZ3, M1, M2, M3	tereny jednostek funkcjonalno-przestrzennych: L, RW, Z, O oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej	≥ 3	1000

- wykreowanie **centrów lokalnych** jednostek mieszkaniowych – atrakcyjnych przestrzeni wspólnych. Przy współdziałaniu mieszkańców należy kształtować zarówno istniejące jak i nowe ośrodki centrotwórcze, stanowiące miejsca integracji społeczności, zarówno lokalnych, jak i z dalszych obszarów (Rysunek). Cechą charakterystyczną centrów regionalnych (ogólnomiejskich), ponadlokalnych oraz lokalnych musi być bezpieczeństwo użytkowania, ogólnodostępność oraz szczególna koncentracja ośrodkotwórczych funkcji usługowych, o strefie oddziaływania odpowiedniej dla ośrodka danego stopnia



- wspieranie działań proekologicznych prowadzących do budowy miasta zeroemisyjnego, m.in. z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii dla zaspokajania potrzeb energetycznych (rysunek)

OBSZARY, NA KTÓRYCH MOŻLIWE JEST ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW



 OZE O MOCY POW. 100 kW	 TERENY LASÓW O POW. MIN. 3 HA; TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ O POW. MIN. 3 HA I DOLIN RZECZNYCH W STREFIE ZURBANIZOWANEJ; TERENY OBIĘTE PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	 POZOSTAŁE TERENY
 URZĄDZENIA WYKORZYSTUJĄCE SIŁĘ WIATRU	-	-
 URZĄDZENIA WYKORZYSTUJĄCE ENERGIĘ SŁONECZNA	-	+*
 INNE URZĄDZENIA WYKORZYSTUJĄCE OZE	+	+

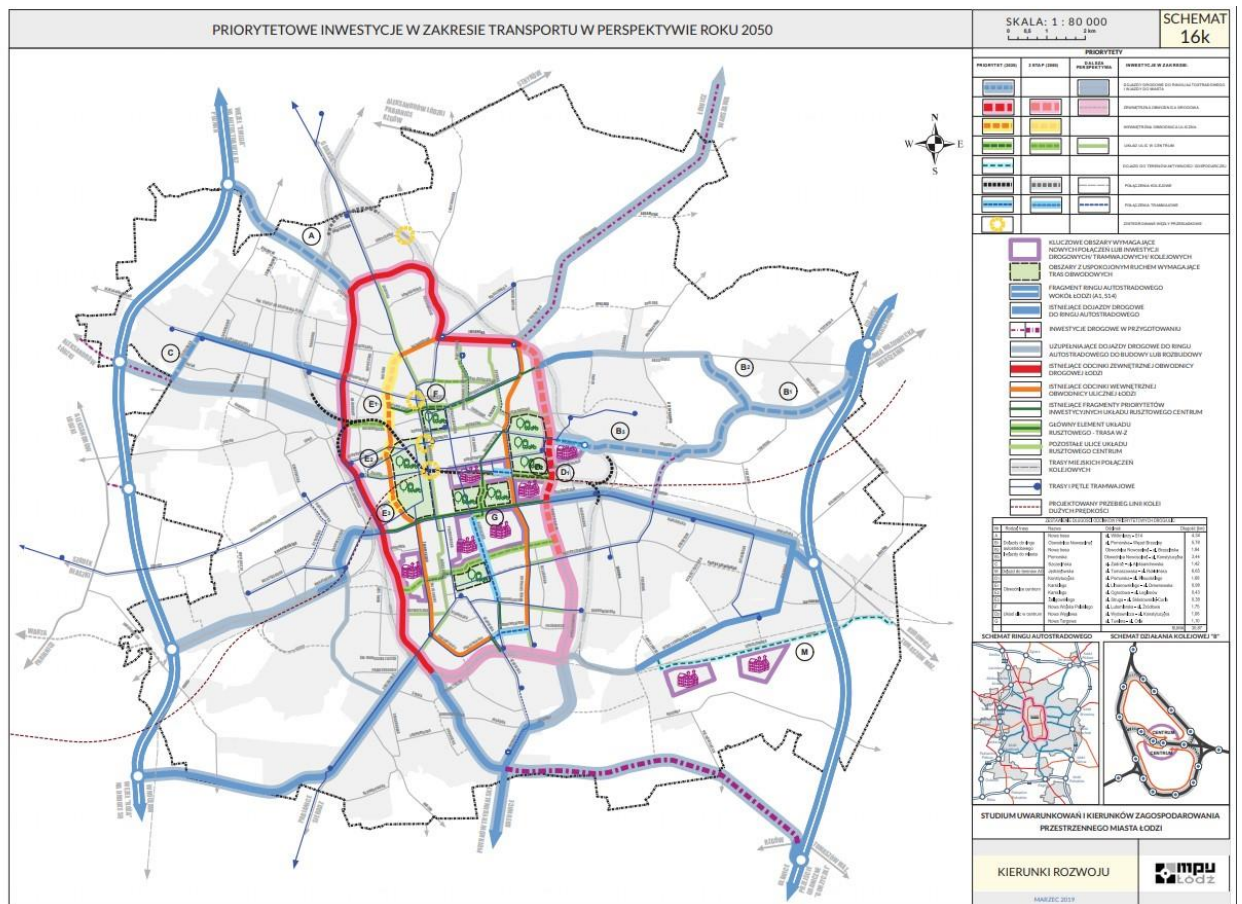
* z wyłączeniem: lasów, parków, dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych

Rozwój jakościowy Łodzi oznacza ograniczenie urbanizacji nowych obszarów i skupienie działań publicznych oraz sił inwestycyjnych podmiotów prywatnych na uzupełnianiu istniejących struktur zabudowy oraz dopełnianiu fragmentów miasta o niedokończonych procesach urbanizacji. Wzmocnienie działań inwestycyjnych pozwoli na rozwój odpowiadający na współczesne potrzeby mieszkańców, zapewniający zaspokojenie popytu na wszystkie formy zabudowy, poprawiający warunki życia, stwarzający nowe możliwości i przeciwdziałający wykluczeniu społecznemu.

Aktywizacja gospodarcza miasta - podstawa ekonomicznego i społecznego rozwoju

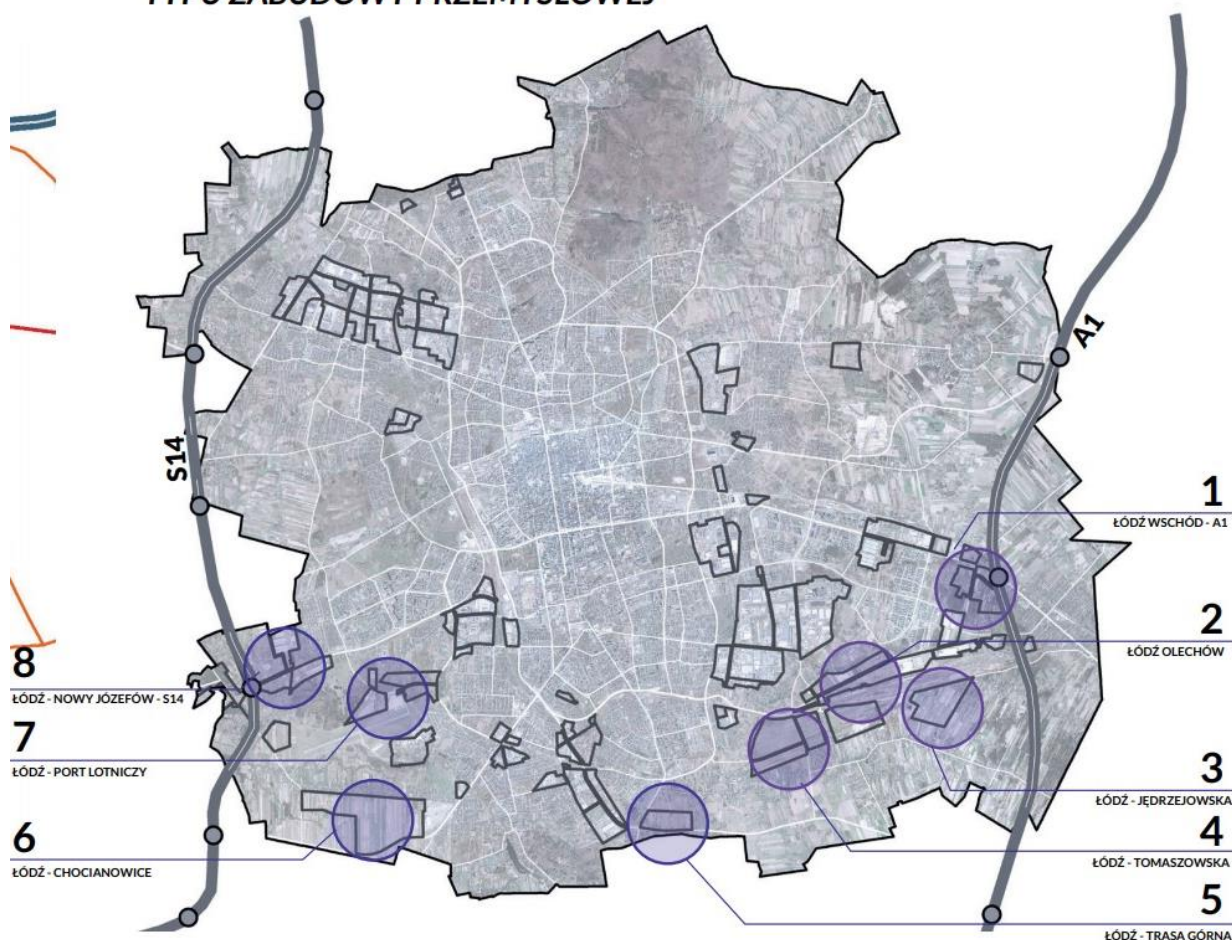
Do zmierzenia się z największymi wyzwaniami stojącymi przed Łodzią, takimi jak rewitalizacja śródmieścia i podnoszenie jakości życia mieszkańców, potrzebne są dobre ekonomiczne podstawy. W celu aktywnego wspierania rozwoju gospodarczego miasta, generującego dochody miasta i poprawiającego kondycję ekonomiczną jego mieszkańców, należy wdrożyć działania planistyczne i operacyjne: m.in.:

- **powiązanie miasta z systemem transportowym kraju i regionu** – budowa wskazanych w Studium nowych odcinków dróg oraz przebudowa istniejących, szczególnie tych zapewniających dobre połączenie z tzw. „ringiem autostradowym” (odcinki autostrad A1 i A2 oraz dróg ekspresowych S8 i S14) (Rysunek),



- rozwój Nowego Centrum Łodzi i rewitalizacja Strefy Wielkowiejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem zespołów zabudowy pofabrycznej – kontynuacja budowy Nowego Centrum Łodzi jako współczesnego centrum usługowego w rejonie dworca multimodalnego oraz śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej z udziałem budynków wysokościowych (do 70 m),
- nowe lokalizacje dla aktywności gospodarczej z obsługą komunikacyjną powiązaną z układem zewnętrznym – stwarzanie warunków dla aktywizacji i podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej wyznaczonych w Studium obszarów kluczowych dla rozwoju gospodarczego Łodzi, zlokalizowanych w większości w południowej części miasta, z dostępem do obsługi szlakami kolei lub drogami krajowymi (Rysunek),
- powiązanie funkcji gospodarczych z potencjałem akademickim zarówno w zakresie nauki, badań i rozwoju nowoczesnych technologii, jak i dyscyplin humanistycznych i artystycznych związanych z przemysłami kreatywnymi,
- stworzenie dogodnych warunków dla rozwoju usług metropolitalnych, lokalizacji siedzib przedsiębiorstw i instytucji oraz organizacji wydarzeń o randze ponadlokalnej i międzynarodowej, wzmacniających pozycję Łodzi jako stolicy regionu i jednego z największych miast Polski.

GŁÓWNE REJONY KONCENTRACJI REZERW DLA ROZWOJU RÓŻNEGO TYPU ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ



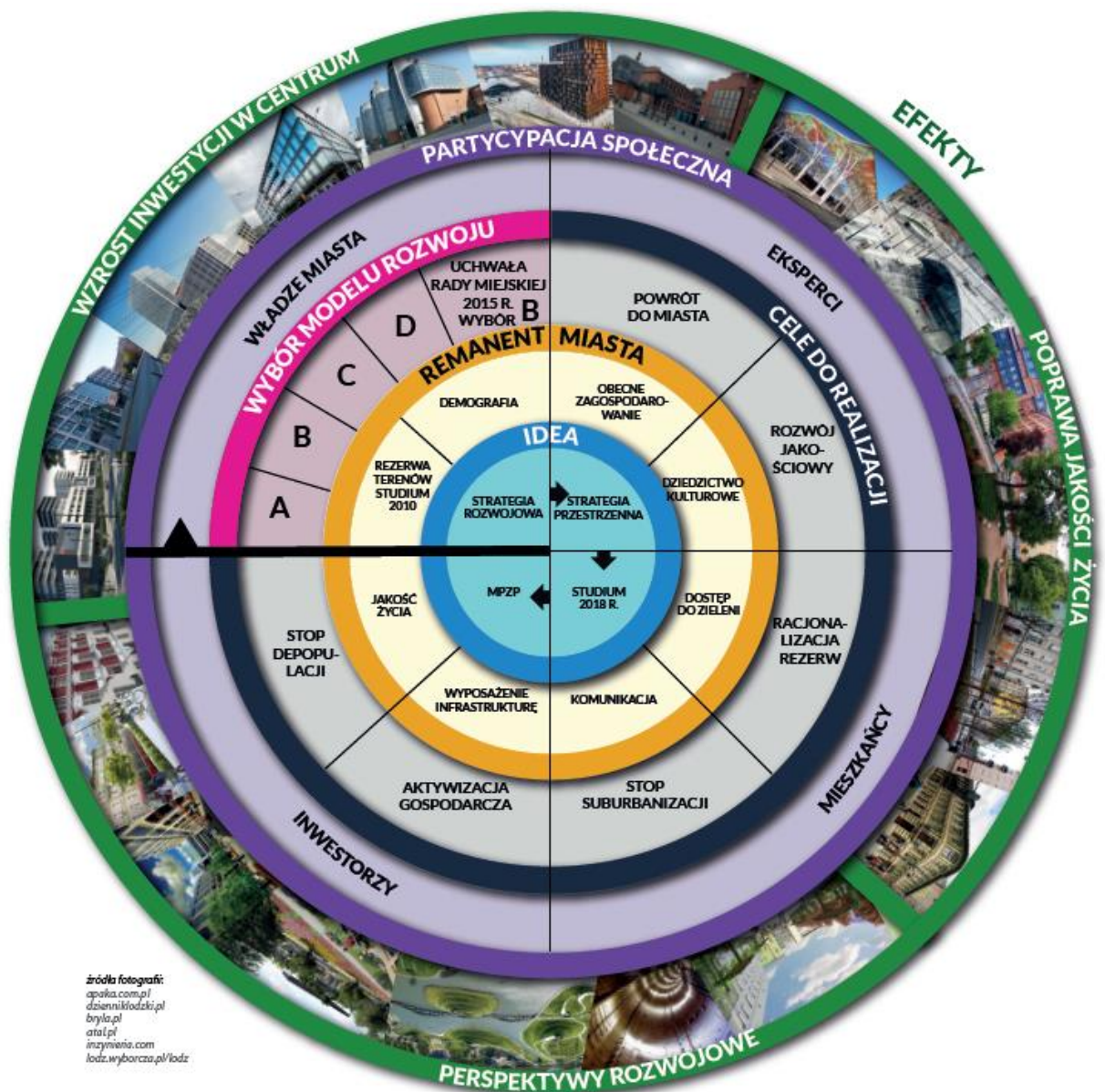
Aktywizacja gospodarcza Łodzi opiera się m.in. o istniejący potencjał miasta: korzystne położenie względem krajowego systemu transportowego, bazę akademicką i wykwalifikowanych pracowników, konkurencyjne ceny nieruchomości oraz działalność specjalnej strefy ekonomicznej. Pomimo zmiany profilu gospodarczego miasta z przemysłowego na usługowy, ważne jest zachowanie produkcji i przetwórstwa przemysłowego jako zasobu tworzącego miejsca pracy i wsparcie procesów reindustrializacji.

Podsumowanie

Polityką miasta i strategicznymi celami jego rozwoju są m.in.: kreowanie Łodzi jako miejsca atrakcyjnego do mieszkania – rewitalizacja przestrzeni miejskiej, poprawa jakości życia, budowa miasta otwartego i współpracującego z mieszkańcami, a także wzmocnienie odporności Łodzi i jej silny ekonomiczny i społeczny rozwój. Osiągnięcie celu jakim jest odzyskanie świetności Łodzi jest nierozdzielnie związane z realizacją ukierunkowanej na ten cel polityki przestrzennej zapisanej w Studium. Realizacja tego zadania wymaga działania w różnych skalach w tym w oparciu o ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akty prawa lokalnego dające wytyczne do działań operacyjnych m.in. w procesie rewitalizacji.

Miasto poprzez wszelkie działania i programy powinno skupić się na zahamowaniu negatywnych zjawisk demograficznych. Biorąc pod uwagę ograniczoną przewidywalność procesów demograficznych i rozwojowych, należy polemizować z danymi wynikającymi wyłącznie z obecnych

tendencji i spojrzeć z optymizmem w przyszłość. Decydującą rolę w osłabieniu depopulacji może odegrać aktywizacja gospodarcza, ale też wzmocnienie łożni akademickiej i kulturalnej, przeprowadzenie procesu rewitalizacji oraz podnoszenie jakości życia i zamieszkania. Osiągnięcie tego celu wymaga zastosowania rozwiązań służących ograniczeniu przeznaczania nowych terenów pod zabudowę, rozluźnianiu struktur gęsto zabudowanych i ograniczaniu wysokości zabudowy. Działaniami przestrzennymi wynikającymi z przyjętego założenia będzie m.in. zastosowanie na obszarze zurbanizowanym form zagospodarowania niewymagających wprowadzania zabudowy, a jednocześnie dopełniających istniejącą strukturę przestrzenną – np. tworzenie parków lub innych przestrzeni publicznych, a na obszarach niezurbanizowanych – ochrona obecne funkcjonujących i wprowadzanie nowych terenów czynnych przyrodniczo: rolnych, leśnych i rekreacyjno-wypoczynkowych. W procesie tym niezbędna jest skuteczna komunikacja oraz ścisła współpraca miasta z mieszkańcami i inwestorami.



Opracowanie sporządzone przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi, grudzień 2020 r.