TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH
Łódź

Łódź 09 XI 2026

Stanowisko Towarzystwa Urbanistów Polskich – Oddział w Łodzi w sprawie projektu Planu Ogólnego Miasta Łodzi

Towarzystwo Urbanistów Polskich – Oddział w Łodzi, po przeprowadzeniu dyskusji środowiskowej dotyczącej projektu Planu Ogólnego Miasta Łodzi, przedstawia następujące uwagi i postulaty. W ocenie Towarzystwa plan ogólny powinien być spójnym instrumentem kształtowania polityki przestrzennej miasta, opartym na rozpoznaniu jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwarunkowań rozwojowych oraz wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Analiza projektu wskazuje, że wymaga on istotnych uzupełnień i korekt.

1. Brak czytelnej wizji i spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej

Projekt nie przedstawia wystarczająco wyraźnej koncepcji rozwoju przestrzennego Łodzi, która powinna stanowić nadrzędną podstawę przyjętych rozwiązań. Sprawia wrażenie zbioru stref planistycznych o zróżnicowanych granicach i parametrach, nieukładających się w czytelny system przestrzenny. Plan powinien wynikać z rozpoznania głównych elementów struktury miasta: ośrodków, obszarów funkcjonalnych, powiązań komunikacyjnych i systemu przyrodniczego. Wątpliwości budzi również relacja projektu z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej i strategią rozwoju miasta. Postulujemy ponowną analizę zgodności przyjętych rozwiązań z długofalową wizją rozwoju Łodzi.

2. Niespójne przedstawienie układu transportowego

Zastrzeżenia dotyczą braku czytelnego i ciągłego układu głównych powiązań drogowych, w szczególności ulic zbiorczych. Tak skromne odwzorowanie istniejącego układu drogowego nie zapewnia właściwego zabezpieczenia możliwości rozwoju funkcji komunikacyjnych w przyszłości. Jest również niekonsekwentne przestrzennie i nie odzwierciedla zasad funkcjonowania systemu transportowego miasta, zarówno obecnie, jak i w perspektywie rozwojowej.

Niekonsekwencją jest włączanie elementów podstawowego układu komunikacyjnego do stref budowlanych, wyznaczanie nieciągłych, niepowiązanych ze sobą odcinków dróg oraz niejednoznaczne oznaczanie fragmentów istniejącego i planowanego systemu komunikacyjnego.

Istotne jest również lepsze uwzględnienie potencjału rozwojowego terenów wokół węzłów komunikacyjnych, zwłaszcza punktów styku komunikacji miejskiej i drogowej z transportem kolejowym. Szczególną rolę należy przypisać Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej (ŁKA), której obecny i przyszły potencjał powinien znaleźć odpowiednie odzwierciedlenie w strukturze przestrzennej miasta.

3. Ochrona systemu przyrodniczego i terenów otwartych

Towarzystwo postuluje konsekwentne uwzględnienie systemu przyrodniczego jako jednego z podstawowych elementów struktury przestrzennej Łodzi. Zastrzeżenia dotyczą ciągłości korytarzy ekologicznych, powiązań pomiędzy obszarami zieleni oraz sposobu ujmowania lasów, parków i terenów rekreacyjnych w szeroko definiowanych strefach otwartych. Szczególnej analizy wymagają m.in. Las Łagiewnicki, Brus, parki Źródliska i inne obszary o istotnych wartościach przyrodniczych.

Plan powinien zawierać więcej wydzieleń stref zieleni, zapewniających rzeczywistą ochronę i rozwój infrastruktury zielonej, której znaczenie podkreślają liczne dokumenty strategiczne miasta. Włączanie terenów o istotnych funkcjach przyrodniczych i rekreacyjnych do stref budowlanych nie zapewnia wystarczającego zabezpieczenia interesu publicznego, jakim jest zachowanie i rozwój miejskiego systemu zieleni. Należy dążyć do stworzenia spójnego i ciągłego systemu terenów zielonych, obejmującego również powiązania piesze i rowerowe. Rekomendujemy realizację tego celu w oparciu o koncepcję błękitno-zielonej sieci, łączącej tereny przyrodnicze, rekreacyjne i przestrzenie publiczne. Rozwój miasta nie może odbywać się kosztem zamykania i przerywania korytarzy zieleni. Należy wykorzystać dostępne instrumenty planistyczne i ochronne zarówno dla zabezpieczenia istniejących zasobów przyrodniczych, jak i pozyskiwania nowych terenów zieleni.
Ponownego przemyślenia wymagają ustalenia dopuszczające zabudowę na obszarach chronionych, w odniesieniu do których obowiązujące plany miejscowe przesądziły o ograniczeniu lub wykluczeniu możliwości zabudowy, jak ma to miejsce w przypadku Lasu Łagiewnickiego. Niepokój budzą także wskazane w projekcie możliwości urbanizacji innych terenów zielonych, mogące osłabić ciągłość i funkcjonalność systemu przyrodniczego miasta.

4. Parametry zabudowy, spójność ustaleń i relacje z planami miejscowymi

Poważne wątpliwości budzą wskaźniki i parametry zabudowy przypisane poszczególnym strefom planistycznym. W wielu przypadkach są one wzajemnie niespójne, a niekiedy wręcz wykluczają się, co może utrudniać racjonalne zagospodarowanie terenów oraz prowadzić do sporów prawnych i roszczeń odszkodowawczych. Jednocześnie przyjęte wartości nie sprzyjają kształtowaniu spójnego miasta o wysokich standardach przestrzennych i społecznych. Przykładem jest powszechne ustalanie bardzo wysokiego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, który w obszarach śródmiejskich często wynosi 100%. Takie rozwiązania mogą drastycznie obniżać standard zamieszkania, ograniczając dostęp do zieleni i przestrzeni otwartych, a zarazem pozostają trudne do uzasadnienia w kontekście procesów depopulacji miasta i potrzeby podnoszenia jakości życia jego mieszkańców. Zastrzeżenia budzi również brak określenia niektórych parametrów w strefach zieleni, rekreacji i infrastruktury. Postulujemy zapewnienie kompletności, jednoznaczności i wewnętrznej spójności ustaleń, tak aby umożliwiały one realizację założonych celów przestrzennych i ograniczały przyszłe problemy interpretacyjne przy sporządzaniu planów miejscowych oraz realizacji inwestycji. Konieczna jest także szczegółowa analiza relacji projektu z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wątpliwości dotyczą zarówno terenów dotychczas chronionych przed zabudową, jak i obszarów już zagospodarowanych, które w projekcie przypisano do stref otwartych lub innych stref o odmiennym charakterze funkcjonalnym. Postulujemy weryfikację takich przypadków oraz zapewnienie spójności nowych ustaleń z istniejącym zagospodarowaniem i obowiązującymi rozstrzygnięciami planistycznymi.

5. Chłonność terenów i konsekwencje przyjętych rozwiązań

Zastrzeżenia dotyczą również przejrzystości obliczeń chłonności terenów. Udostępnione zestawienia nie pozwalają na wystarczająco dokładną weryfikację przyjętych założeń, intensywności i wskaźników. Konieczne jest przedstawienie bardziej szczegółowych danych i wyjaśnienie zastosowanej metodologii. Nieprecyzyjne lub niespójne ustalenia mogą powodować trudności przy sporządzaniu planów miejscowych, realizacji inwestycji i interpretacji parametrów, a także prowadzić do sporów i konsekwencji finansowych dla miasta. Wymaga również uwagi przygotowanie miasta do procedowania zintegrowanych planów inwestycyjnych.

6. Przełożenie wartości dziedzictwa kulturowego na ustalenia planu ogólnego

Towarzystwo pozytywnie ocenia rozpoznanie w uzasadnieniu znaczenia historycznej struktury Łodzi, zespołów przemysłowych, osiedli patronackich, założeń rezydencjonalno- parkowych oraz

dóbr kultury współczesnej. Uzupełnienia wymaga jednak wyjaśnienie, w jaki sposób rozpoznane wartości i relacje przestrzenne wpłynęły na konkretne granice stref planistycznych, ich profile funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Przypisanie obszaru do strefy odpowiadającej jego obecnej lub planowanej funkcji nie wyjaśnia jeszcze sposobu zachowania kompozycji historycznego zespołu. Postulujemy przedstawienie na wybranych przykładach, jak przyjęte ustalenia uwzględniają charakterystyczną skalę zabudowy, dominanty i powiązania widokowe, historyczną zieleń oraz relacje pomiędzy zabudową a przestrzeniami otwartymi. Analiza powinna obejmować również otoczenie zespołów, którego przekształcenia mogą wpływać na ich ekspozycję i czytelność.

Szczególnego uzasadnienia wymaga wskazane w dokumencie wyznaczanie stref handlu wielkopowierzchniowego na terenach pofabrycznych z zabudową zabytkową. Możliwość pozyskania nowej funkcji i środków na adaptację powinna być rozpatrywana łącznie z oceną dopuszczonej skali przekształceń oraz zachowania wartości całego zespołu.

Postulujemy również wyjaśnienie, w jaki sposób granice stref, ich profile funkcjonalne i parametry służą zachowaniu historycznych ogrodów i założeń parkowych oraz ich powiązań przestrzennych i kompozycyjnych z zabudową rezydencjonalną. Rekomendujemy uzupełnienie uzasadnienia o zestawienie wybranych obszarów, wskazujące ich najważniejsze wartości przestrzenne, odpowiadające im ustalenia projektu oraz przyczyny doboru parametrów. Pozwoli to ocenić, w jaki sposób plan ogólny tworzy ramy dla adaptacji i rozwoju historycznej struktury miasta z zachowaniem jej charakteru i tożsamości.

Podsumowanie

Towarzystwo Urbanistów Polskich – Oddział w Łodzi podkreśla, że plan ogólny jest dokumentem o fundamentalnym znaczeniu dla przyszłości miasta. Powinien stanowić spójną koncepcję jego rozwoju, a nie jedynie zbiór ustaleń dotyczących poszczególnych stref planistycznych. W ocenie Towarzystwa przedstawiony projekt wymaga dalszych prac i istotnych korekt, szczególnie w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, systemu transportowego, ochrony i rozwoju błękitno-zielonej sieci oraz parametrów zabudowy.

Towarzystwo deklaruje gotowość do dalszego udziału w merytorycznej dyskusji nad projektem, służącej wypracowaniu rozwiązań zapewniających harmonijny, zrównoważony i racjonalny rozwój przestrzenny Łodzi.

Z wyrazami szacunku
Prezes Oddziału Łódzkiego
Towarzystwa Urbanistów Polskich



/-/ dr inż. arch. Robert Warsza