



WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI
MPU.SM.0057/10/10/MW
3526

Łódź, dnia 04 sierpnia 2010 r.

Pani
Anna Lucińska
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na zgłoszoną przez Panią Radną interpelację dotyczącą projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uprzejmie informuję:

Ad.1

W projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które ma charakter dokumentu strategicznego, wyliczając zapotrzebowanie na poszczególne rodzaje terenów wzięto pod uwagę:

- aktualnie występujące i przewidywane potrzeby lokalne, przy uwzględnieniu wyników studiów i ekspertyz naukowych,
- pożądane zamierzenia inwestycyjne, ze szczególnym uwzględnieniem zamierzeń przemysłowych, logistyki, czy usług o skali metropolitalnej (a w tym, w rejonie węzłów autostradowych czy Lotniska im. Wł. Reymonta o zupełnie innej skali niż zapisano to w obowiązującym Studium), zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/597/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 września 2004 r. w sprawie wyznaczenia strategicznych terenów inwestycyjnych położonych na terenie miasta Łodzi, opracowania polityki ich zagospodarowania oraz rewitalizacji śródmieścia,
- w zakresie mieszkaniowym uwzględniono zróżnicowane potrzeby ludności (bez dodatkowych terenów pod zabudowę wielorodzinną, która może być lokalizowana w obszarach istniejącego zainwestowania).

Ad.2

Wartości znajdujące się w tabeli na stronie 254 wyrażają przyrost w odniesieniu do stanu istniejącego. Wielkości zmian tych wartości przedstawione są w trzeciej kolumnie ww. tabeli.

Ad.3

Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nie zawiera informacji dotyczących obecnej wielkości powierzchni poszczególnych rodzajów terenów (z podziałem na funkcje). Z wyliczeń dokonanych na podstawie planszy stanowiącej załącznik nr 3 do projektu uchwały zatwierdzającej Studium („Uwarunkowania rozwoju – struktura funkcjonalno przestrzenna, – plansza nr 1) wynikają następujące wielkości procentowe udziału poszczególnych terenów w powierzchni miasta:

- tereny przemysłowe: 5,1%,
- tereny mieszkaniowe: 28%,
- tereny usługowe: 3,8%.

Z porównania ww. planszy z planszą stanowiącą załącznik nr 11 do projektu uchwały zatwierdzającej Studium („Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna miasta” – plansza nr 2) wynika, iż w przypadku większości ww. terenów w projekcie Studium nie przewiduje się zmian w ich przeznaczeniu.

Ad.4

Przedłożone Radzie Miejskiej w Łodzi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest nowym dokumentem planistycznym, opartym na aktualnych wymogach ustawowych i przepisach wykonawczych. Nie może być ono porównywane do obowiązującego obecnie Studium, które nie wyznacza terenów dla programu rozwoju miasta i nie ustala przeznaczenia ani funkcji poszczególnych obszarów.

Wyznaczona w dotychczas obowiązującym Studium strefa zurbanizowana „... obejmuje obszary o miejskich cechach organizacji przestrzennej zagospodarowania i miejskim standardzie ...”, a więc obejmowała tereny zwartej zabudowy miejskiej w czasie sporządzania projektu studium (druga połowa lat 90-tych) oszacowane na ok. 16 500 ha. Strefa ta nie obejmowała większości terenów zurbanizowanych zabudowy rozproszonej, położonej przy zewnętrznych ulicach lokalnych, czy terenów zdegradowanych, uprzednio zurbanizowanych.

W projekcie Studium przedłożonym do uchwalenia operuje się pojęciem „strefy urbanizacji”, a więc wyznaczeniem obszaru, na którym prowadzona powinna być polityka miejska i która obejmuje 2/3 powierzchni miasta. Pozostała 1/3 powierzchni miasta obejmuje tereny lasów i dolesień, zieleni naturalnej, dolin rzecznych i upraw polowych. Ta 1/3 powierzchni Łodzi zgodnie z zapisami projektu Studium powinna być chroniona przed zabudową (mimo, iż całość w granicach administracyjnych miasta uzyskała prawo do tzw. „odrolnienia ustawowego”).

Ad.5

Określenie „w zasięgu obecnej urbanizacji” oznacza zarówno teren mieszczący się w zasięgu strefy zurbanizowanej wyznaczonej w obowiązującym studium, jak i w zasięgu terenów faktycznie zainwestowanych na czas opracowania projektu Studium

Należy zaznaczyć, iż w wyniku realizacji prowadzonych po uchwaleniu Studium w 2002 r. zostało zabudowanych i zainwestowanych w formie miejskiej nie mniej niż 3 000 hektarów poza strefą zurbanizowaną.

Ad. 6

W projekcie Studium tereny potrzebne dla realizacji zamierzonych działań zostały przedstawione w formie tabelarycznej. Dokument nie zawiera graficznej ilustracji rozmieszczenia tych terenów w stosunku do stref wyznaczonych w obowiązującym Studium. Obszary stref zurbanizowanych miasta wg obowiązującego Studium i wg projektu Studium przedstawia plansza stanowiąca załącznik nr 23 do projektu uchwały zatwierdzającej Studium („Kierunki zagospodarowania – zasięgi urbanizacji” - plansza nr 14).

Dodatkowo, opierając się na stanowisku przedstawionym przez Generalnego Projektanta Studium, informuję, iż:

Przyjęte w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta zostały oparte na:

- analizie istniejącego zagospodarowania i odnotowanych tendencjach urbanizacji,
- ocenie aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- prognozie przemian, ocenie potrzeb i sformułowanych celach rozwojowych.

Należy przypomnieć, że ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, obowiązującego na podstawie uchwały Rady Miasta Nr LXXVII/1793/02 z dnia 3 kwietnia 2002 r., prowadzona była przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi. W jej wyniku podjęta została uchwała Nr IV/60/07 z dnia 17 stycznia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium. W uzasadnieniu tej uchwały wykazano potrzebę zmiany Studium ze względu na fakt, że jego zakres i forma zapisów nie odpowiadały wymogom zawartym w ustawie z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uzasadnienia wynika także, że „Zmieniająca się sytuacja społeczno-gospodarcza stawia nowe wyzwania wobec polityki przestrzennej miasta Łodzi, wśród których wskazano następujące kierunki działań:

- wykorzystanie impulsu rozwojowego ... i wyznaczenie w Studium terenów pod lokalizację funkcji produkcyjnych w rejonie Olechowa,
- umożliwienie dalszego rozwoju lotniska i strefy wokół niego – wyznaczenie nowych terenów usługowo-produkcyjnych i magazynowych w otoczeniu lotniska,
- umożliwienie dalszego rozwoju Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – wyznaczenie nowych terenów produkcyjnych na Nowym Józefowie,
- zwiększenie nacisku na zagadnienia związane z rewitalizacją obszarów śródmiejskich i poprzemysłowych,
- wskazanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (rezydencjonalnej).”

Przeprowadzona „Ocena aktualności Studium ...” (czerwiec 2007) określa, że: „Obserwowany w ostatnich latach wzrost gospodarczy, spowodował większe zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne. Odpowiedzią na pojawiające się zapotrzebowanie

na tereny inwestycyjne jest Uchwała Nr XXXVI/597/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 września 2004 r. w sprawie wyznaczenia strategicznych terenów inwestycyjnych położonych na terenie miasta Łodzi, opracowania polityki ich zagospodarowania oraz rewitalizacji śródmieścia. Lokalizacje poszczególnych terenów inwestycyjnych nie rozstrzygają o przeznaczeniu terenu, są jedynie wskazaniem i mogą posłużyć za podstawę do ich wyznaczenia w innych dokumentach planistycznych. Obserwowany wzrost zapotrzebowania na tereny wyposażone w infrastrukturę, przygotowane tereny inwestycyjne (usługowe, biurowe i przemysłowe), pozwala sądzić, iż stopniowe przeobrażenie struktury miasta będzie następować w tych kierunkach. Przy czym ważnym tutaj będzie stopniowe przeobrażenie już istniejących terenów budowlanych. Należą do nich tereny śródmiejskie, gdzie nadal występują znaczne rezerwy wolnych terenów – odnotowane w obowiązującym Studium, które wymagają uporządkowania i wyjaśnienia stanów własnościowych. Równolegle pojawia się potrzeba lokalizacji nowych terenów strategicznych w rejonach istniejących i planowanych węzłów komunikacyjnych, w tym zwłaszcza w pobliżu węzłów autostrad oraz w rejonie lotniska. Przeznaczenie tych terenów pod inwestycje wymaga zmiany ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Dalej, w podsumowaniu „Oceny aktualności Studium ...”, ustalono:

„Potrzeba aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika z:

- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,
- lokalizacji przyjętych kierunków rozwoju dla terenów strategicznych,
- wskazanie terenów rozwojowych pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- zabezpieczenie i wskazanie terenów pod rozwój układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej,
- dostosowania polityki przestrzennej miasta do zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych,
- ułatwienia absorpcji środków unijnych w zakresie poszczególnych programów”.

Stwierdzono również, że: „Obserwowane w ostatnich kilku latach istotne przekształcenia struktury miasta związane są z nasileniem procesów inwestycyjnych w wyniku ożywienia gospodarczego oraz napływu kapitału, w tym zagranicznego do miasta. Obserwowane procesy inwestycyjne koncentrują się w określonych rejonach miasta, przekształcają przestrzeń, sposób zagospodarowania terenów i w konsekwencji powodują zmiany w strukturze przestrzennej i funkcjonalnej całego miasta”.

Upoważniło to Radę Miejską w Łodzi do podjęcia uchwały o sporządzeniu nowego dokumentu strategicznego, jakim jest Studium, w miejsce zamierzonej uprzednio zmiany Studium obowiązującego.

Również ocena sytuacji społeczno-gospodarczej miasta wraz z analizą uwarunkowań jego rozwoju wyznaczyła między innymi następujące cele strategiczne tego rozwoju (Plan rozwoju lokalnego miasta Łodzi na lata 2007-2013):

- Poprawa konkurencyjności miasta.

Główne działania w tej sferze to: dynamizacja rozwoju przedsiębiorczości, poprawa atrakcyjności inwestycyjnej dla dużych podmiotów gospodarczych, unowocześnienie i informatyzacja zarządzania miastem. W odniesieniu do przestrzeni dużym wyzwaniem jest stworzenie konkurencyjnej struktury przestrzennej, a w tym poprawa wewnętrznej i zewnętrznej dostępności komunikacyjnej miasta oraz wyznaczenie obszarów o wysokiej dostępności do międzynarodowych węzłów komunikacyjnych. Ponadto konieczne są: rewitalizacja strefy centralnej wraz ze wzrostem bezpiecznych enklaw budownictwa czynszowego z dostępem do usług rozrywki i komunikacji oraz rozwój infrastruktury metropolitalnej dla stworzenia metropolitalnego elastycznego rynku pracy w powiązaniu z rynkiem metropolii warszawskiej.

- Poprawa warunków życia w mieście.

Warunek ten jest fundamentem rozwoju zasobów ludzkich miasta i powstrzymania migracji młodych, wykształconych mieszkańców, ściśle powiązany z tworzeniem atrakcyjności gospodarczej Łodzi. Podstawowe wyzwania w tej sferze to: intensyfikacja procesów rewitalizacji, rozwój zasobów mieszkaniowych, poprawa bazy infrastrukturalnej w sferze edukacji, kultury i sportu oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej. Zadaniem strategicznym staje się także zrównoważony rozwój szeroko rozumianej gospodarki komunalnej.

Przyjęcie zasady kontynuacji, przy jednoczesnym uwzględnieniu aktualnego stanu miasta i podjętych decyzji odnoszących się bezpośrednio lub pośrednio do zagospodarowania przestrzennego, pozwoliło na określenie kierunków rozwoju miasta, osadzonych w przeszłości, odpowiadających na potrzeby teraźniejszości i zapewniających właściwy rozwój.

Przyjęte w przedłożonym projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rozwiązania ściśle nawiązują do określonych uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi kierunków rozwoju miasta. Dotyczy to zarówno uchwał zawierających programy o charakterze strategicznym, jak i stanowiących o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla nowych terenów związanych z programem rozwoju miasta.

Należy zwrócić szczególną uwagę na przyjęty, uchwałą Rady Miejskiej Nr LVI/1065/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r., lokalny program rewitalizacji, określa bariery i problemy jakie występują w procesie rewitalizacji miasta. Stwierdza się w nim między innymi: „Łódź jest miastem o szczególnym charakterze z uwagi na skalę i typ barier, jakie występują w tym mieście. Największą barierą rozwoju jest bariera strukturalna wynikająca z niedopasowania struktury przestrzennej oraz zużytych technologicznie form zagospodarowania kubaturowego, nieprzystających do współczesnych funkcji

metropolitalnych. Skala tej bariery jest niewspółmiernie duża w porównaniu z innymi miastami o podobnej wielkości”.

Miasto, mające aspiracje do odgrywania ważnej roli w polskim systemie miast metropolitalnych, musi posiadać zarówno programy dopełniania istniejącej tkanki zurbanizowanej, jak również wskazane możliwości nowych wielkich zamierzeń wymagających wcześniejszego przygotowania ofertowego.

Realizacja polityki przestrzennej, zapisanej w Studium, wymaga prowadzenia odpowiedniej gospodarki nieruchomościami, a skala rezerwowania terenów dla jej realizacji powinna być uznana za adekwatną do nakreślonych celów.

Pozwalam sobie wyrazić przekonanie, że powyższa argumentacja pozwoli Pani Radnej pozytywnie ocenić przedłożony Radzie Miejskiej projekt Studium.


Marcin BUGAJSKI

Do wiadomości:

- Pan Tomasz Kacprzak, Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

↳ Wydział Organizacyjny Urzędu Miasta Łodzi