ZIELONE POLESIE

miejski program odnowy dzielnicy Stare Polesie w Łodzi

Zielone Polesie/ miejski program odnowy dzielnicy Stare Polesie w Łodzi

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi
ul. Wileńska 53/55
94-016 Łódź

t:42/6808251
6808260
f:42/6808252

mpu@mpu.lodz.pl
www.mpu.lodz.pl

Opracowanie zostało przygotowane w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi na potrzeby prowadzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dyrekcja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi:
Dyrektor MPU w Łodzi Robert Warsza
Zastępca Dyrektora MPU w Łodzi Danuta Lipińska
Zastępca Dyrektora MPU w Łodzi Aneta Tomczak
Autor koncepcji programu:
Anna Sokołowska

Układ komunikacyjny uzgodniony z Zarządem Dróg i Transportu i Zarządem Inwestycji Miejskich opracowany przy wsparciu Zespołu Komunikacji i Inżynierii MPU:
Anna Sokołowska
Bartosz Zimny/ Zarząd Inwestycji Miejskich
Bartłomiej Idzikowski
współpraca
Daria Domagała

Program operacyjny:
Anna Sokołowska
Bartosz Zimny/ Zarząd Inwestycji Miejskich
współpraca
Małgorzata Saciuk
Wykorzystano informacje udostępnione przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
Projektanci:
Anna Sokołowska /mpzp 177
Gerard Goszczko /mpzp 178
Bartłomiej Idzikowski /mpzp 179
Łukasz Pancewicz /mpzp 179
Komunikacja i infrastruktura techniczna:
Krzystof Gnidziński
Marek Gruchała
Monika Meckier
Marek Bubiak
Środowisko przyrodnicze:
Anna Olaczek - Wołowska
Marcin Jóźwik
Opracowania ekonomiczne:
Lidia Kowalczyk
Marlena Szot

Łódź, czerwiec 2017 r.

CZĘŚĆ 1: STARE POLESIE - ZADANIE
Dlaczego przekształcamy Stare Polesie 6
O opracowaniu Zielone Polesie 8

CZĘŚĆ 2: STARE POLESIE - DIAGNOZA
Zrozumieć obszar - analiza rozwoju Starego Polesia 12
Stare Polesie dziś 19
Analiza zasobów
Komunikacja 22
Przestrzeń publiczna i zieleń 24
Typologia zabudowy 27
Diagnoza 36

CZĘŚĆ 3: ZIELONE POLESIE - STRATEGIA
Cele przekształceń 37
Strategie ich realizacji 38

CZĘŚĆ 4: ZIELONE POLESIE - PROJEKT
Rozwiązania sektorowe
Komunikacja 48
Przestrzeń publiczna, zieleń i zadania specjalnie 60
Zabudowa 72
Scenariusze demograficzne 76
Zielone Polesie - koncepcja przestrzenna (MODEL) 78

CZĘŚĆ 5: ZIELONE POLESIE - PROGRAM OPERACYJNY
Harmonogram 82
Narzędzia
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 94

DALSZE KROKI: ZIELONE POLESIE - REALIZACJA 98

CZĘŚĆ 1: STARE POLESIE ZADANIE

Zdjęcie tła: ulica w Bazylei, autor christinemgrant.com

dlaczego przekształcamy Stare Polesie?

Łódź to miasto poprzemysłowe
powstałe na gruncie kapitału prywatnego jako forma specjalnej strefy ekonomicznej. Rosnące zapotrzebowanie na tkaniny produkowane w Łodzi spowodowało eksplozję liczebności miasta: w chwili jego zakładania w 1823 r. liczyło zaledwie ok. 400 mieszkańców, w przededniu upadku przemysłu włókienniczego w roku 1988 było ich już ponad 850 000. Skutkiem przemian była również ekspansja przestrzenna miasta.

Dziś to shrinking city
Upadek przemysłu włókienniczego, głównej siły napędzającej rozwój Łodzi, zapoczątkował nieunikniony odpływ mieszkańców. Obecnie Łódź jest jednym z kurczących się miast/ shrinking cities; w roku 2016 liczba ludności spadła poniżej 700 000. Wraz z odejściem wielkich fabryk rozpoczęło się poszukiwanie nowej tożsamości miasta.

Strategia/ powrót do miasta
Przyjęta w 2013 r. Strategia Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ wyznaczyła główny cel działań przestrzennych w walce o jakość miasta w kontekście jego depopulacji :
rozwój miasta do wewnątrz w oparciu o rozsądne gospodarowanie zasobami tak, aby nastąpił rozkwit centrum miasta - przede wszystkim dla jego mieszkańców.

Stare Polesie
Stare Polesie to ok. 200 ha gęstej śródmiejskiej zabudowy zamieszkanej i użytkowanej przez ok. 40 tys. osób.
Jest to historycznie ukształtowany obszar o cechach wielkomiejskich, podlegający najszybciej w mieście postępującej degradacji i depopulacji, chakteryzujący się bardzo małą aktywnością budowlaną, dokuczliwym brakiem zieleni i przestrzeni publicznych oraz dominacją ruchu kołowego i wiążącego się z nim hałasu i zanieczyszczenia powietrza. Obszar jest jednocześnie dobrze wyposażony w funkcje edukacyjne i drobne usługi, a lokalna społeczność aktywnie działa na rzecz poprawy swojego otoczenia.

Łódź przemysłowa/ fot. NAC

Wielkomiejska architektura Łodzi XIX-wiecznej/ fot. NAC

ZADANIE:

REALIZACJA STRATEGII ROZWOJU MIASTA DO WEWNĄTRZ NA OBSZARZE STAREGO POLESIA

Łódź obecnie, ul. Próchnika/ fot. 19przemek91 skyscrapercity.com

Wymarła dzielnica w Wittenberdze/ fot. shrinkingcities.com

Zyjąca dzielnica w centrum Monachium/ fot. Anna Sokołowska

STARE POLESIE

centralnie położona XIX-wieczna dzielnica mieszkaniowa

200 ha
40 tys. użytkowników

fot. google maps

CH Manufaktura

największe w Europie Wschodniej centrum handlowo - usługowo - rozrywkowe

dawna fabryka Izraela Poznańskiego

ok. 20 mln odwiedzających rocznie

fot. google maps

ul. Piotrkowska

główna przestrzeń publiczna miasta

historyczna oś rozwoju Łodzi przemysłowej

park kulturowy

fot. wikipedia

Ul. Narutowicza - Zielona

oś komunikacji publicznej wschód - zachód przez centrum miasta

nagromadzenie instytucji publicznych

fot. google maps

Nowe Centrum Łodzi

nowo zaplanowany i realizowany obszar miasta

nowy dworzec podziemny Łódź Fabryczna (KDP)

nowe inwestycje biurowe

rewitalizacja EC1 na cele kultury

tereny na EXPO 2022

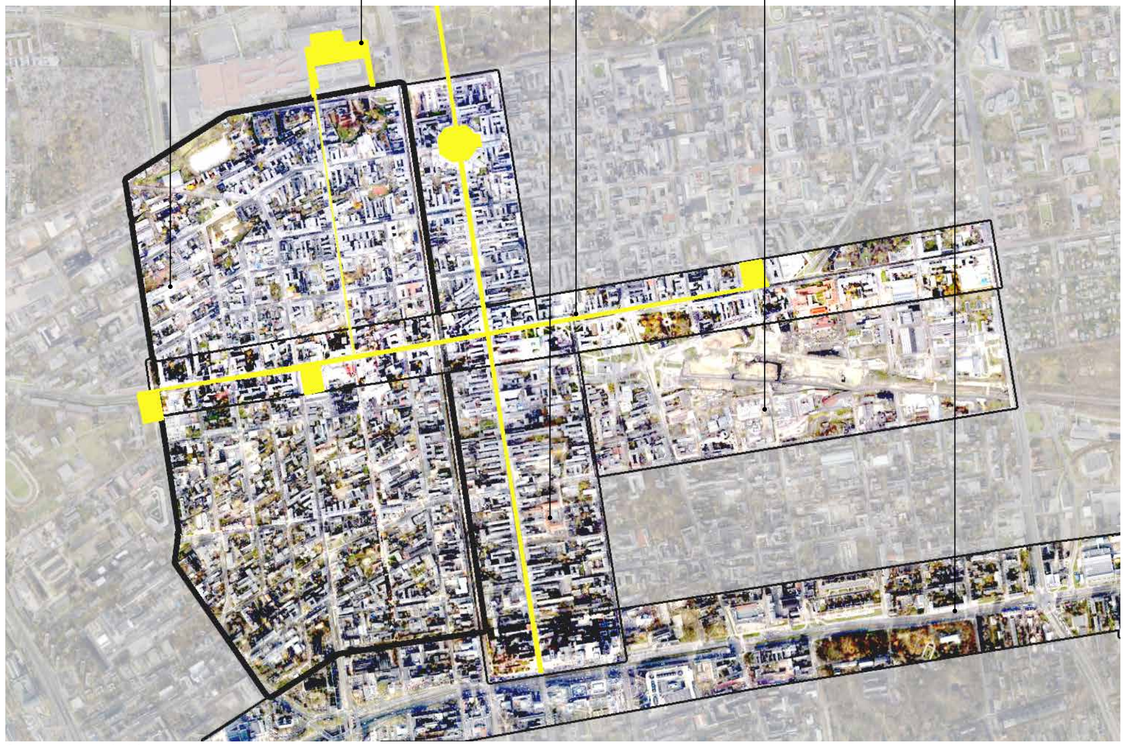
fot. PKP S.A.

Trasa W-Z

główna oś komunikacji publicznej i kołowej wschód - zachód

połączenie między największymi peryferyjnymi osiedlami mieszkaniowymi - Retkinią i Widzewem - a centrum miasta

fot. naszemiasto.pl


Struktura centrum Łodzi

o opracowaniu/ Zielone Polesie

Geneza programu

Program Zielone Polesie to wynik poszukiwania najlepszej formuły - przestrzennej i organizacyjnej - zarządzania procesem przekształcenia wyludniającego się Starego Polesia w Łodzi.

Bezpośrednią przyczyną rozpoczęcia prac nad projektem było przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.
Po szczegółowych analizach wyłoniła się potrzeba kompleksowego rozwiązania obszaru i zapisania wypracowanych rozwiązań w mpzp. Wprowadzenie etapu koncepcji przestrzennej przed opracowanie projektów mpzp pozwoliło rozwiązać problemy strategiczne w skali dzielnicy - czyli bardziej szczegółowej, niż Studium dla całego miasta.

ZIELONE POLESIE TO MIEJSKI PROGRAM ZARZĄDZANIA PROCESEM PRZEKSZTAŁCEŃ DZIELNICY W KONTEKŚCIE ZMIAN DEMOGRAFICZNYCH.

JAKO DOKUMENT URBANISTYKI OPERACYJNEJ STANOWI ON BRAKUJĄCY ŁĄCZNIK POMIĘDZY PROCESEM PLANISTYCZNYM A INWESTYCYJNYM.

WPROWADZA NOWĄ METODOLOGIĘ ZARZĄDZANIA ROZWOJEM MIAST.

Konstrukcja programu

Część 1: Stare Polesie - zadanie
Ustalono cel prac nad Starym Polesiem - relizację polityki powrotu do miasta - oraz określono zasięg obszaru opracowania.

Część 2: Stare Polesie - diagnoza
Przeprowadzono szczegółową analizę rozwoju obszaru, żeby najlepiej zrozumieć dynamikę jego przekształceń i procesy, którym obecnie podlega. Następnie przeprowadzono statyczną analizę stanu obecnego - zabudowy, przestrzeni publicznej, funkcji, w celu określenia, jakie zasoby będą dostępne w procesie przekształcania obszaru.
Na tej podstawie opracowano diagnozę - najważniejsze wyzwania stojące przed Starym Polesiem.

Część 3: Zielone Polesie - strategia
W odpowiedzi na wyzwania przekształcenia obszaru określono najważniejsze cele przekształceń Starego Polesia:
• poprawa jakości życia, zamieszkania i korzystania z obszaru,
• zachowanie i wzmocnienie historycznej tożsamości obszaru,
• aktywizacja obszaru i rzeczywista możliwość realizacji projektu.
Dla każdego celu określono strategie jego realizacji.

Część 4: Zielone Polesie - projekt
Na podstawie strategii realizacji celów określono rozwiązania sektorowe - w tym m.in.:
• komunikacja: optymalizacja układu komunikacji dla całej dzielnicy, nowy szkielet komunikacji kołowej, priorytet komunikacji tramwajowej, ulice - ogrody, program parkingowy
• przestrzeń publiczna: zwiększenie jakości i ilości różnych form przestrzeni publicznych, w tym odzyskanie placu Barlickiego na potrzeby społeczności lokalnej,
• zieleń: zwiększenie jakości i ilości różnych form zieleni, w tym wprowadzenie parków kieszonkowych, ulic - ogrodów, zazielenienie placu Barlickiego, działania w drobnej skali – np. tarasy i balkony w zabudowie historycznej,
• centra lokalnej aktywności: lokalizację i zasady rozwoju obiektów edukacji i kultury oraz lokalnego handlu w powiązaniu z systemem przestrzeni publicznych,
• zabytki: waloryzację i ustalenie zasad ich przekształceń,
• nowa zabudowa: zasady i miejsca wprowadzania różnych rodzajów nowej zabudowy w zależności od typologii terenów i przyjętej typologii ulic, np. nowe typy zabudowy śródmiejskiej jednorodzinnej w głębi kwartałów,
Po złożeniu rozwiązań sektorowych w jedną całość, ramy koncepcyjne obszaru wypełniono materią. W ten sposób powstał model przestrzenny docelowego stanu Zielonego Polesia.

Część 5: Zielone Polesie - program operacyjny
Po ustaleniu modelu docelowego dzielnicy przystąpiono do opracowania programu operacyjnego służącego przygotowaniu realizacji pożądanych przekształceń.
Model docelowy został podzielony na poszczególne projekty - odcinki ulic, skwery itd. Projekty ułożono w logicznej kolejności tak, aby ich realizacja nie sparaliżowała dzielnicy oraz przyjęto niezbędne ramy czasowe, uwzględniające projektowanie, wykupy, porządkowanie stanów prawnych.
Następnie oszacowano wariantowe koszty realizacji każdego projektu.
Projekty wraz z kosztami ułożono w roczne grupy pozwalające ustalić szacunkowo podobne roczne koszty realizacji projektu. Harmonogram realizacji projektów rozpisano na 10 lat.

W ten sposób powstał wieloletni program operacyjny przekształceń Starego Polesia.

Następnie przystąpiono do opracowywania narzędzi realizacji programu:
• miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - zapisano w nich podjęte ustalenia przestrzenne,
• program gospodarowania nieruchomościami - na podstawie zapisów mpzp pozwoli utrzymać/ pozyskać/ wymienić grunty niezbędne do realizacji programu,
• oferty inwestycyjne dla działek gminnych, mające na celu uruchomienie terenów inwestycyjnych.

Dalsze kroki: Zielone Polesie - realizacja
Następne kroki obejmują m.in. ustalenie standardów projektowych dla zieleni, ulic i innych projektów, przygotowanie projektów do realizacji, wypracowanie metod udziału mieszkańców w projektowaniu konkretnych przestrzeni, opracowanie koncepcji projektowych przestrzeni publicznych, współpracę z wykonawcami na etapie projektowania i budowy, wypracowanie modelu zarządzania przestrzenią, zapewnienie utrzymania zieleni itd.

Skutki programu

Już na obecnym etapie program uruchomił lawinę działań na obszarze Starego Polesia - powstało np. wiele projektów studenckich bazujących na programie i uszczegóławiających projekt w różnych miejscach i aspektach.

Program Zielone Polesie jest przedsięwzięciem wieloletnim, na którym testowane są/ będą różne metodologie działań. Dopiero więc po zakończeniu jego realizacji będzie możliwe stwierdzenie, czy program spełnił postawione przed nim na samym początku zadanie - czy udało się dobrze zarządzać procesem wyludniania się dzielnicy i całego miasta.

Zielone Polesie - model

CZĘŚĆ 2: STARE POLESIE DIAGNOZA

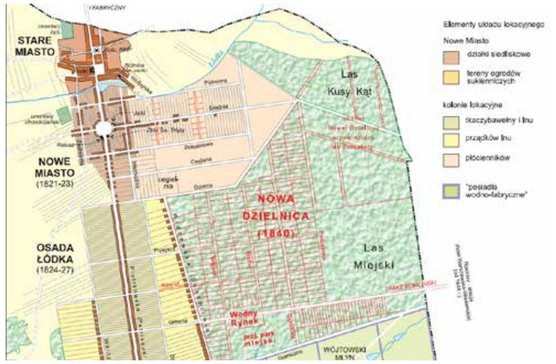
Zdjęcie tła: Stare Polesie w Łodzi/ foto.mpu.lodz.pl

rozwój Starego Polesia/ początek

XVI wiek – Niwa Pole Wdżarowe
Cały obszar opracowania jest położony w obrębie dawnych Pól Wdżarowych, a ślady niw widoczne są do dziś w przebiegach ulic: Legionów, 1-go Maja, Więckowskiego, oraz w podziałach geodezyjnych niektórych działek, dochodzących miejscami aż do ul. Zachodniej. Od strony zachodniej Pola Wdżarowe graniczyły z lasem miejskim, którego pozostałości stanowią dziś m.in. sąsiadujący z terenem opracowania park na Zdrowiu. Las został częściowo wykarczowany, stąd nazwa dzielnicy – „Polesie".

1821 - powstaje Łódź przemysłowa
30 stycznia 1821 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych i Policji na wniosek Rajmunda Rembielińskiego - Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego - zezwoliła na utworzenie osady przemysłowej w Łodzi. Każdy, kto dowiódł swoich umiejętności tkackich przed burmistrzem miasta, otrzymywał działkę i materiał niezbędny do wybudowania domu, a także pożyczki pieniężne.
Rozplanowano:
• w 1821-23 – osadę sukienniczą Nowe Miasto,
• w 1824-27 – osadę lniano – bawełnianą Łódka.

Utworzona w Łodzi "specjalna strefa ekonomiczna" okazała się ogromnym sukcesem i szybko zabrakło działek dla dalszej ekspansji rodzącego się przemysłu włókienniczego.



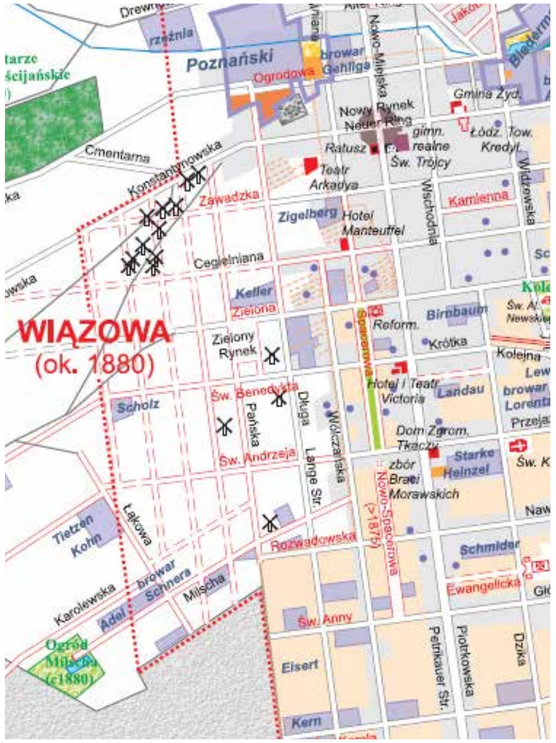
Łódź około 1840 - rozplanowane układy urbanistyczne/ źródło: Atlas Miasta Łodzi 2002

ekspansja Łodzi przemysłowej/ fot. NAC

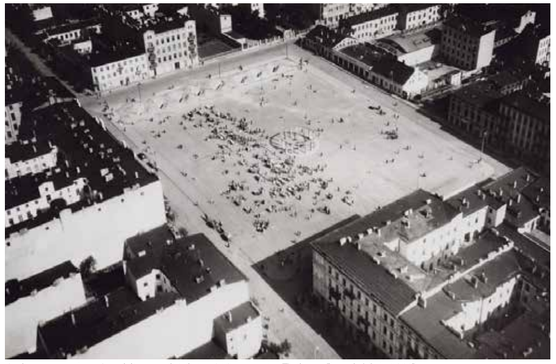
1860 – 1880 – powstaje dzielnica Wiązowa
Po wypełnieniu zabudową wszystkich dostępnych terenów pojawiła się potrzeba wytyczenia noweych terenów inwestycyjnych. Rozplanowano nową dzielnicę - Wiązową; jednakże ze względu na presję czasu nie zaprojektowano nic poza układem ulic i jedyną przestrzenią publiczną - Zielonym Rynkiem. Rozplanowanie parceli nie było wynikiem projektu urbanistycznego, a odpowiedzią na bieżące zapotrzebowanie. Dlatego też nie można uznać podziałów ww. działek za element dziedzictwa.

Powstają działki przy ul. Legionów (dawniej: Szosie Konstantynowskiej), na zachód przedłużone zostają ulice Więckowskiego (dawniej: Cegielniana), 6-go Sierpnia (dawniej: św. Benedykta), Zielona (dawniej: Dzielna). Ul. Zachodnia zostaje osiowo przedłużona na południe jako Spacerowa i poszerzona do 35 m, co skutkuje widoczną do dziś ekspozycją północno – zachodniego narożnika skrzyżowania. Na zachód od ul. Wólczańskiej wytyczona zostaje nowa siatka ulic, tworząca miejskie kwartały, wewnątrz charakteryzujące się odzwierciedleniem miejscami układu średniowiecznych pól. Na skrzyżowaniu ul. Dzielnej i Pańskiej (dziś: Żeromskiego) urządzono plac targowy – Rynek Wiązowy (później Zielony, obecnie pl. Barlickiego), który stanowił centrum nowej dzielnicy.

1880 – 1896 – ostateczny kształt dzielnicy Wiązowej
Ul. Wólczańska przedłużona zostaje do Próchnika. Prywatny przedsiębiorca w połowie nowego odcinka wyznacza początek nowej ulicy, biegnącej na zachód pomiędzy Próchnika i Więckowskiego: tak powstaje pasaż Szulca, czyli dzisiejsza ulica 1-go Maja. Przeprowadzona zostaje ul. Ekaterynburska, czyli dzisiejsza św. Jerzego. Plan miasta autorstwa Starzyńskiego datowany na 1894 – 1896 roku odwzorowuje istniejącą obecnie siatkę ulic, można więc uznać, że wraz z końcem XIX wieku zakończył się więc rozwój układu przestrzennego obszaru opracowania.



rozplanowanie dzielnicy Wiązowej/ źródło: J. Wesołowski, Atlas Miasta Łodzi 2002


Jedyna przestrzeń publiczna dzielnicy Wiązowej - Zielony Rynek/ fot. NAC

rozwój Starego Polesia/ ekspansja

Po wytyczeniu przebiegu ulic nowej dzielnicy Wiązowej, obszar Starego Polesia został na bieżąco rozparcelowany na działki i wypełnił się zabudową kamieniczną, fabryczną i willową.

Większość zabudowy Starego Polesia powstała w latach 1880 -1910, a więc w okresie zaledwie 30 lat wypełniło sie prawie 200 ha śródmiejskiej tkanki urbanistycznej.

Większość powstałej wówczas zabudowy przetrwała do dziś i obecnie stanowi

Budynki sprzed 1945 r.

Budynki sprzed 1945 roku (żółte), objęte ochroną w GEZ (pomarańczowe) i rejestrowe (czerwone)

Aleja 1 Maja

ipowa

rozwój Starego Polesia/ okres powojenny - do dziś

1945 - 1960
W tym okresie zrealizowano szkoły, tzw. tysiąclatki, umieszczając je wycofane od ulicy, we wnętrzach kwartałów, pomiędzy oficynami.

Szkoła podstawowa przy ul.Więckowskiego/ fot. google maps

Szkoła podstawowa przy ul.Gdańskiej/ fot. foto.mpu.lodz.pl

lata 2000
to okres zabudowy jedynej przestrzeni publicznej Starego Polesia - płyty placu Barlickiego. Zrealizowano na niej dwie hale Zielonego Rynku - murowaną, w południowej części placu, oraz w konstrukcji tymczasowej - w północnej części placu.

Widok na hale Zielonego Rynku/ fot. Darekm135

Zabudowa Zielonego Rynku/ fot. foto.mpu.lodz.pl

lata 2010 -
to budowa nowej zabudowy mieszkaniowej, w ilości średnio 2 pozwoleń na budowę rocznie na całym Starym Polesiu. Nowa zabudowa w różny sposób wypełnia XIXwieczne działki budowlane, czasem realizując kolejne oficyny, ślepe ściany, zacienione podwórka - studnie i inne rozwiązania rodem z XIX wieku.

Nowa zabudowa na ul. Legionów/ fot. google maps

Nowa zabudowa na ul. Lipowej/ fot. google maps

Stare Polesie dziś

Obszar opracowania położony jest w ścisłym centrum Łodzi, w odległości zaledwie jednego kwartału – około 200 m – od placu Wolności i ulicy Piotrkowskiej, głównej i najbardziej reprezentacyjnej ulicy miasta. Od wschodu ograniczony jest ul. Zachodnią/ al.Kościuszki, główną osią komunikacji samochodowej i miejskiej w układzie północ – południe, przechodzącą przez centrum. Na północ od obszaru opracowania, również w odległości jednego kwartału, znajduje się centrum handlowo – rozrywkowe Manufaktura, cieszące się ogromną popularnością wśród mieszkańców, oraz Pałac Poznańskich, będący ikoną i wizytówką miasta.

Obszary charakterystyczne:

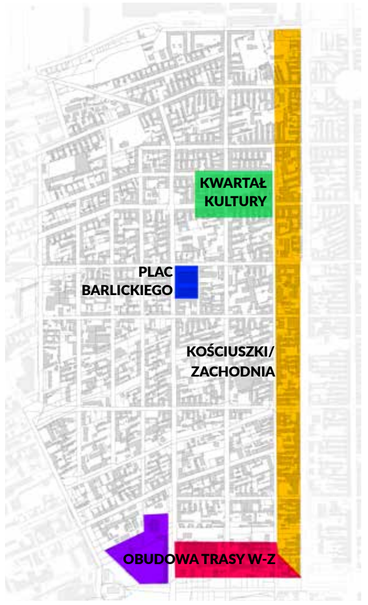
• Kościuszki - zachodnia - część obszaru opracowania położona wzdłuż tych ulic charakteryzuje się większą ilością funkcji niemieszkaniowych, w szczególności instytucji kultury i funkcji ogólnomiejskich. Reprezentacyjna XIX wieczna zabudowa formuje zwarte pierzeje wzdłuż dawnej ulicy Spacerowej

• plac Barlickiego - centralnym elementem obszaru jest dawny Zielony Rynek, plac targowy wraz z otaczającą zabudową. Charakteryzuje się bardzo dużym ożywieniem, jest punktem przyciągającym mieszkańców z całego miasta. Jest to jedyny plac w obszarze opracowania, jednak jest obecnie zabudowany halami targowymi.....*więcej na s.22*

• Kwartał kultury - to nagromadzenie instytucji kultury - teatrów, muzeów i szkół - w historycznej zabudowie

• W-Z - południowa część obszaru stanowi obudowę trasy W-Z - głównej arterii komunikacyjnej miasta, dominują tam usługi

• Pozostała część obszaru opracowania to XIX wieczna zabudowa mieszkaniowa.....*więcej na s.23*



obszary charakterystyczne

zabudowa przy Kościuszki-Zachodniej/ fot. google maps

kwartał kultury/ fot. google maps

zabudowa wzdłuż trasy W-Z/ fot. google maps

Stare Polesie/ przeciwdziałanie wyludnieniu

Dziś Łódź jest jednym z najszybciej wyludniających się miast w Polsce (tracąc średnio ok 5-6 tysięcy mieszkańców rocznie), a Stare Polesie - najszybciej wyludniającym się obszarem w Łodzi. Prognoza GUS przewiduje 31% spadek ilości mieszkańców Starego Polesia do roku 2050.

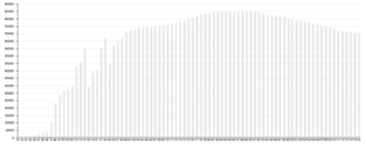
Analiza innych shrinking cities unaoczniła, jak proces ten zmienia miasto. Opustoszałe dzielnice, okna zabite deskami - taka wizja przyszłości Łodzi nie jest zadowalająca. Niniejszy projekt stanowi odpowiedź na pytanie - jak w takich warunkach skonfigurować przyszłe zagospodarowanie Starego Polesia?

Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi - polityka sektorowa „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+" - przyjęta uchwałą nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. określa centrum miasta jako obszar kumulacji największych pokładów wartości pozytywnych (m. in. dziedzictwo materialne, kulturowe, różnorodność i dostępność usług, klarowna struktura przestrzenna) oraz negatywnych (m. in. zaniedbania stanu technicznego budynków, braku podłączeń do istniejących sieci, problemów własnościowych i społecznych). Jako główny cel ustala zrównoważone miasto kompaktowe, czyli rozwój miasta do wewnątrz. Pod hasłem tym kryje się m. in. dynamizacja inwestowania w cenrtum, rewitalizacja, dobre przestrzenie publiczne, pełne wykorzystanie zasobów strefy, w tym terenów inwestyyjnych, poprawa stanu obiektów zabytkowych, rozwój urbanistyczny oparty na dziedzictwie kulturowym oraz wysoka jakość życia w centrum miasta.

Shrinking cities/ źródło: shrinkingcities.org

W 2012 r. Urząd Miasta Łodzi zapytał łodzian,w tym mieszkańców śródmiejskich kamienic, jakie warunki musiałyby być spełnione w pierwszej kolejności, aby chcieli zamieszkać/pozostać w śródmieściu.
Pięć wiodących odpowiedzi z zakresu związanego z fizycznym przekształceniem dzielnicy to w kolejności:
1. remonty kamienic
2. poprawa bezpieczeństwa
3. większa dostępność terenów zielonych, placów zabaw dla dzieci
4. mniejszy ruch samochodowy
5. budowa nowych budynków.
Bardzo źle oceniono dostępność żłobków, przedszkoli, miejsc rekreacji i jakość dróg pieszych.

Badanie preferencji mieszkaniowych łodzian przeprowadzone dla Urzędu Miasta Łodzi w 2014 r. (patrz tabela obok) wskazało większą ilość czynników związanych z chęcią zamieszkania w danej dzielnicy. Dużą część tych czynników stanowią elementy ułomne zabudowy na Starym Polesiu - jak np. stan techniczny obiektu (podłączone media), niskie koszty utrzymania (zabytki są drogie w utrzymaniu, szczególnie w zakresie ogrzewania), centralne ogrzewanie - jest doprowadzone do prawie każdej działki, ale znaczna część kamienic nie jest podłączona, dobrze doświetlone wnętrze (rzadkość w podwórku - studni), wysoki standard wykończenia mieszkania, mieszkanie rozkładowe (kamienice zazwyczaj mają oficyny i mieszkania w amfiladzie), garaż lub miejsce postojowe (niemożliwe do uzyskania w gęstej śródmiejskiej zabudowie), balkon lub loggia, bliskośc dużych parków (któych bardzo brakuje) itd.



Ludność Łodzi 1800 - 2016/ źródło: wikipedia.com

W celu urzeczywistnienia konkurencyjności Starego Polesia względem innych obszarów mieszkaniowych (w tym podmiejskich), należy ustalić jako priorytet podniesienie wskaźników jakości zamieszkania do jak najwyższego poziomu, w szczególności ułatwić remonty kamienic przy jednoczesnym zachowaniu dziedzictwa, zwiększyć ilość i dostępność terenów zielonych, placów zabaw, zmniejszyc ruch samochodowy, umożliwić budowe pełnowartościowej nowej zabudowy, nie utrwalanie zabudowy oficynowej i innych XIXwiecznych standardów tam, gdzie nie jest to podycktowane wymogami spójności historycznej, umożliwić realizację zewnętrznych przestrzeni zielonych, np balkonów lub tarasów na dachu.

1	Podłączone media (zimna, ciepło woda, prąd, gaz, kanalizacja)	4,52	18	Bliskość kiosków	3,68
2	Niskie koszty utrzymania	4,51	19	Wspólne podwórko, plac zabaw, bezpieczne miejsce, gdzie mogą się bawić dzieci	3,66
3	Centralne ogrzewanie	4,49	20	Bliskość dużych parków	3,64
4	Odpowiednia powierzchnia	4,40	21	Bliskość skwerów, na których można usiąść i odpocząć	3,61
5	Bliskość do ośrodka służby zdrowia	4,25	22	Bliskość punktów usługowych (szewc, krawiec itp.)	3,58
6	Bliska odległość do rodziny	4,18	23	Bliskość sklepów wielko-powierzchniowych	3,57
7	Bliska odległość do znajomych, przyjaciół	4,17	24	Zielone tereny rekreacyjne, na których można uprawiać sport	3,49
8	Przyjazni sąsiedzi	4,16	25	Bliskość żłobków, przedszkoli, szkół	3,49
9	Dobrze doświetlone wnętrze	4,05	26	Bliskość instytucji kultury (kina, teatru, biblioteki, muzeum itp.)	3,48
10	Bliskość małych sklepów spożywczych	4,03	27	Bliskość małych punktów gastronomicznych, w których można tanio zjeść obiad	3,42
11	Możliwość korzystania z dodatkowej powierzchni (strych, piwnica itp.)	3,97	28	Pasy zieleni pomiędzy chodnikiem a ulicą	3,42
12	Wysoki standard wykończenia mieszkania	3,93	29	Bliskość miejsc, na których można wyprowadzić psa	3,37
13	Bliskość piekarni	3,92	30	Małe, ozdobne drzewa przy ulicach	3,36
14	Bliskość warzywniaka	3,88	31	Bliskość kawiarni, pubów, restauracji, klubów	3,34
15	Mieszanie „rozkładowe" (bez pokoi przechodnich)	3,87	32	Duże, rozłożyste drzewa przy ulicach	3,27
16	Garaż, miejsce postojowe, bliskość parkingu	3,86	33	Dostępne boisko	3,23
17	Balkon lub loggia	3,85	34	Bliskość świetlic, domów dziennego pobytu	3,14

Kryteria wyboru miejsca zamieszkania/ Badanie preferencji mieszk.

Stare Polesie/ mieszkańcy

Mieszkańcy Starego Polesia nie czekają na działania urzędu miasta i biorą we własne ręce poprawę jakości życia w swojej dzielnicy.
Aktywnie działają na rzecz Starego Polesia w stowarzyszeniach takich, jak np. Społecznie Zaangażowani. Organizują wiele wydarzeń i inicjatyw, jak np. Miejsce Spotkań - lokalne centrum, w którym toczy się życie społeczno/ kulturalne dzielnicy, coroczne święta dzielnicy - Dziady Staropoleskie, Majówki i Czerwcówki Staropoleskie, tworzą inicjatywy sąsiedzkie, współdziałają ze sobą i z lokalnymi instytucjami (np. teatrem dla dzieci) aktywizując życie kulturalne.

Aktywnie działający mieszkańcy Starego Polesia poświęcają również wiele czasu na monitorowanie prac urzędu miasta w zakresie działań w ich dzielnicy, włączają się w konsultacje społeczne, szkolą się z zakresu spraw związanych ze zrównoważonym rozwojem miasta i bardzo aktywnie wykorzystują Budżet Obywatelski.

Mieszkańcy stanowią najcenniejszy zasób Starego Polesia, a projekt oparty jest na chęci ich zatrzymania w obszarze opracowania.

projekt Wędrujące Drzewa/ fot. facebook.com/SpolecznieZaangazowani/

układ komunikacyjny

Komunikacja kołowa
Obszar charakteryzuje się bardzo wysokimi parametrami komunikacji kołowej.
W obszarze objętym opracowaniem większość ulic ma przypisaną klasę drogi zbiorczej Z.
Drogi klasy L:
• 6 sierpnia
• Pogonowskiego
• Lipowa
• 28 Pułku Strzelców Kaniowskich
Drogi klasy D:
• Św. Jerzego
• odcinek ul. 1-go Maja od Żeromskiego do Wólczańskiej
Drogi klasy G:
• Al. Mickiewicza
Szerokość pasów ruchu/ jezdni przekracza obowiązujące wymagania, w niektórych miejscach nawet o 100%.
Ulice w układzie wschód - zachód przenoszą ruch międzydzielnicowy w układzie jednokierunkowym.

Powiązania z układem zewnętrznym, ruch międzydzielnicowy
Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają ulice Zielona, Struga, 6-Sierpnia, Karolewska i Kopernika łączące dzielnicę z Al. Włókniarzy (poza obszarem opracowania), ul. Żeromskiego, al. Kościuszki - powiązane z Al. Mickiewicza. Obecnie układ drogowy Polesia przenosi część ruchu międzydzielnicowego (tranzytu wewnętrznego) na kierunkach wschód-zachód, ciągami ulic Zielona-Narutowicza, ul. Struga i ul. Tuwima, ul Więckowskiego i ul. Jaracza oraz północ-południe, ul. Żeromskiego, al. Kościuszki.

Komunikacja zbiorowa
Przez obszar opracowania przechodzą trzy trasy tramwajowe: wzdłuż ulicy Zielonej, Gdańskiej i Legionów/ Cmentarnej (rozwidlająca się na dwie). Niewydzielone torowiska w drogach klasy Z o wąskich przekrojach powodują spowolnienie ruchu tramwajów. Brak priorytetu komunikacji zbiorowej.
Linie autobusowe rozprowadzone są w całym obszarze opracowania, a szerokości istniejących pasów ruchu pozwalają przeprowadzić trasy autobusów dowolnymi ulicami.
Za wschodnią granicą obszaru znajduje się trasa ŁTR, a przy południowej granicy - trasa tramwajowa W-Z.

Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacji zbiorowej i jej niską skutecznością ze względu na priorytet ruchu kołowego.

Komunikacja zbiorowa w obszarze Starego Polesia

Komunikacja rowerowa
W obszarze opracowania znajduje się jeden odcinek drogi rowerowej - kontrapas przy ul Wólczańskiej). Po południowej granicy obszaru opracowania przechodzi wydzielona ścieżka rowerowa wzdłuż Al. Mickiewicza. Za zachodnią granicą obszaru znajduje się ścieżka rowerowa wzdłuż Al. Włókniarzy.

Obszar charakteryzuje się bardzo słabą dostępnością dla ruchu rowerowego.

zasoby/ przestrzeń publiczna i zieleń

Ze względu na historyczne ukształtowanie obszaru, Stare Polesie charakteryzuje się brakiem przestrzeni publicznych, z wyjątkiem :
- zabudowanej obecnie płyty Zielonego Rynku,
- ulic pełniących obecnie wyłącznie funkcję tranzytowo - komunikacyjną.

JEDYNY ZASÓB PRZESTRZENI PUBLICZNYCH NA STARYM POLESIU STANOWIĄ ULICE

OBECNIE NA STARYM POLESIU JEST 1,41 HA ZIELENI, TJ. 0,53 M²/MIESZKAŃCA

Wskaźniki określane w literaturze fachowej ustalają pożądaną ilość zieleni w wielkomiejskim centrum na 5 m²/ mieszkańca.

Układ przestrzeni publicznych i zieleni

Zieleń publiczna

przestrzeń publiczna/ulice

Ulice - jedyna forma przestrzeni publicznej Starego Polesia - charakteryzują się:
- niską jakością materiałów (głównie asfalt i płyty chodnikowe)
- ubogim wyposażeniem i prawie całkowitym brakiem mebli miejskich (np.ławek, słupów ogłoszeniowych, stojaków na rowery)
- bardzo małą ilością zieleni wysokiej i niskiej
- dominacją funkcji komunikacji kołowej
- dużą gęstością otaczającej zabudowy
- różnorodnością funkcji otaczającej zabudowy
- brakiem możliwości wykorzystania przestrzeni przed lokalami usługowymi czy mieszkalnymi przez właścicieli, użytkowników i mieszkańców
- niskim poziomem bezpieczeństwa.

Jednocześnie ulice otoczone są zwartą dziewiętnastowieczną zabudową o charakterze wielkomiejskim. Cały obszar wykazuje duży potencjał do zmiany, w części wschodniej - jako ulice bardziej reprezentacyjne (np. al 1 Maja), a w części zachodniej - o charakterze bardziej mieszkaniowym (np. Lipowa, Pogonowskiego)

ul. Lipowa/ fot. google maps

al. 1 Maja fot. google maps

al. 1 Maja/ fot. google maps

ul. Pogonowskiego/ fot. google maps

przestrzeń publiczna/ Zielony Rynek

Zielony Rynek był otwartą przestrzenią publiczną, która w dni handlowe - wtorki i piątki - zmieniała się w targowisko.

Nazwa Zielony Rynek, funkcjonująca do roku 1939, pochodzi od ulicy Zielonej. W trakcie wojny kwartał handlowy przemianowano na "Gruner Ring" . Po zakończeniu II WŚ nie powrócono do dawnej nazwy Placu;a nadano mu imię prawnika i działacza PPS - Norberta Barlickiego.

W roku 2007 główna płyta handlowa została zamknięta, targowisko zostało usunięte, a płytę placu zabudowano dwoma halami.

STARA HALA (MIĘSNA)
pow: ok. 1450 m²

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
powierzchnia: ok. 1500 m²
w tym przedpola kwiaciarek,
bardzo zły stan przestrzeni

TARGOWISKO +KWIACIARKI
powierzchnia: ok. 1850 m²
bardzo niska jakość przestrzenna

NOWA HALA
pow.: ok. 2150 m²
obiekt murowany
brak aktywnego frontu w stronę placu

Fontanna w centrum Zielonego Rynku/fot. NAC

Historyczna przestrzeń Zielonego Rynku/fot. NAC

Zabudowana płyta Zielonego Rynku/fot. foto.mpu.lodz.pl

Niska jakość przestrzeni Zielonego Rynku/fot. google maps

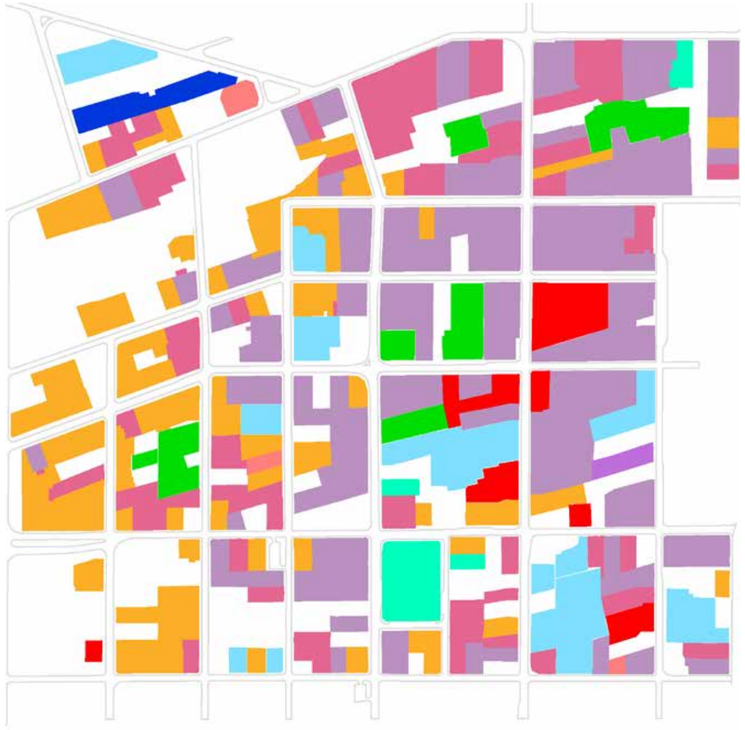
zasoby/ typologia zabudowy

Obszar opracowania to śródmiejska dzielnica o charakterze mieszkaniowo - usługowym. Istniejąca XIXwieczna zabudowa jest ukształtowana w taki sposób, że umożliwia lokalizowanie wszelkich funkcji - od mieszkań, usług, biur, handlu, po biblioteki, urzędy, a nawet teatr czy kościół.

Podział typologiczny obszaru umożliwi oparcie zasad rozwoju Polesia na formie zabudowy, a nie na przeznaczeniu terenu, które w większości obszaru jest i pozostanie takie samo.

Podział typologiczny umożliwia przyjęcie uzasadnionych stanem faktycznycm zasad rozwoju dla konkretnej typologii, zapewniając równe zasady inwestowania właścicielom różnych działek.

W obszarze opracowania występuje zaledwie 10 typów zabudowy ze względu na sposób jego historycznego rozwoju.



Typologie zabudowy na Starym Polesiu

TYP 1/ Wille i pałace

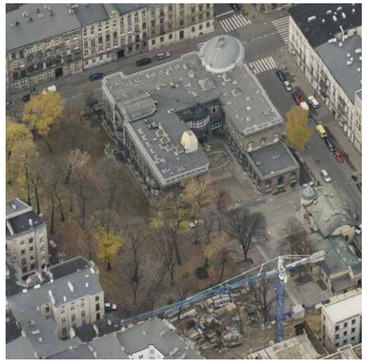
Pałace i wille fabrykanckie z otaczającymi je ogrodami.

Wskaźnik intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowanej oraz powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej są bardzo zróżnicowane. wynika to głównie ze zróżnicowania danych wyjściowych: całkowitej powierzchni zabudowy, powierzchni działki oraz powierzchni obszarów czynnych biologicznie. Współczynnik intensywności zabudowy waha się od 0,14 do 1,42. Udział powierzchni zabudowanej w stosunku co powierzchni działki wynosi od około 10% do 50%, natomiast udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od około 20% do 70%. Średnia liczna kondygnacji mieści się w przedziale 2-3.

TYP 2/ Łódzkie podwórko dobrze zachowane

Jest to zabudowa charakterystyczna dla obszaru wielkomiejskiego Łodzi. Wąskie działki gęsto zabudowane kamienicami z oficynami tworzyły podwórka-studnie. Średnia liczba kondygnacji wynosi około 4. Zabydowa tego typu stanowi większą część obszaru Starego Polesia. Współczynnik intensywności zabudowy dla tego typu waha się od około 1,5 do 3,5. Cechą charakterystyczną dla tego typu zabudowy jest bardzo niski lub zerowy udział powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni całkowitej działki budowlanej oraz bardzo duży udział powierzchni zabudowanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (aż do 90%).

Oficyny są dobrze zachowane i stanowią - pomimo wadliwego jak na XXI wiek układu rzestrzennego - o wartości historycznej tej typologii, która należy utrwalać.



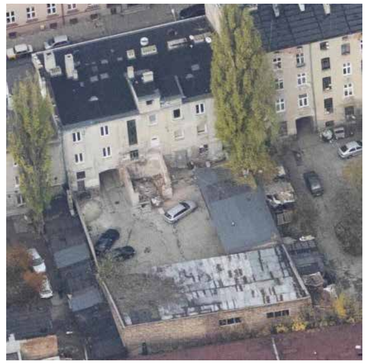
TYP 3/ Łódzkie podwórko słabo zachowane

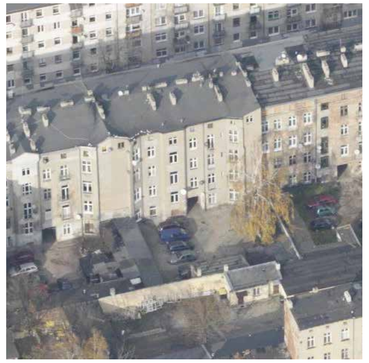
Jest to zabudowa podobna jak w poprzednim typie - łódzkie podwórko, jednak stan zachowanych oficyn jest na tyle zły, że potrzeba zwiększania jakości życia przeważa nad potrzebą zachowania historycznego układu działki.

Nieutrwalanie oficyn pozwoli na doświetlenie zabudowy i wnętrz kwartałów - dążenie do typologii pierzejowej.

TYP 4/ Zabudowa pierzejowa

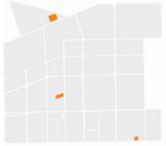
Zabudowa pierzejowa to wysoka obudowa ulic oraz niska zabudowa gospodarcza wnętrz kwartałów





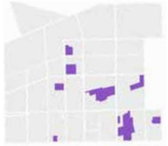
TYP 5/ Zabudowa punktowa

Punktowe budynki ustawione jeden za drugim wgłąb kwartału. Średnia liczba kondygnacji wynosi 5. Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi od 1,2 do 2,48, co jest wynikiem zmiennej liczby kondygnacji oraz powierzchni zabudowy. Udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 21 do 25%, natomiast udział powierzchni zabudowanej jest bardziej zróżnicowany: 30%-41%.



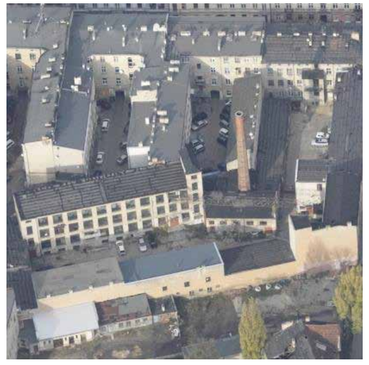
TYP 6/ Zabudowa współczesna

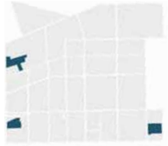
Nowa zabudowa mieszkaniowa o większej głębokości traktu, z parkingiem w parterze w głębi działki. Można również zaobserwować niepokojące zjawisko "imitowania" zabudowy historycznej przez ustawianie 5-kondygnacyjnych oficyn w granicy działki w poprzek kwartału - zacieniając w ten sposób przyległe nieruchomości. Należy unikać takich rozwiązań.



TYP 7/ Fabryki

Większe tereny położone w głębi kwartału, często z dostępem z wielu stron. Zawierają obiekty pofabryczne o wysokich kondygnacjach i dużych oknach, często też na terenach fabryk występuja kominy.





TYP 8/ Zabudowa wysoka

Pojedyncze obiekty o wysokości przekraczającej średnią dla obszaru, nie repektujące w swojej formie kontekstu urbanistycznego. Wysokość przekraczająca 10 kondygnacji, funkcja - biurowa. Nie są zlokalizowane w miejscach stanowiących dominantę.

TYP 9/ Szkoły, przedszkola

Obiekty edukacyjne wstawiane w latach 50-60 XX wieku w głębi kwartałów, pomiędzy kamienicami. Wolnostojące obiekty standardowe, jedno- lub czterokondygnacyjne Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,39 do 0,79, udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki wynosi od 13% do 39%, udział powierzchni biologicznie czynnej od 10% do 50%.

TYP 10/ Obiekty handlowe

Parterowe rozległe budynki o niskiej jakości architektonicznej. Niska intensywność zabudowy, brak powierzchni biologicznie czynnej. Obiekty te nie wprowadzają ładu przestrzennego w obszarze Starego Polesia, ale ich funkcja - handlowa - ma duże znaczenie dla dzielnicy.

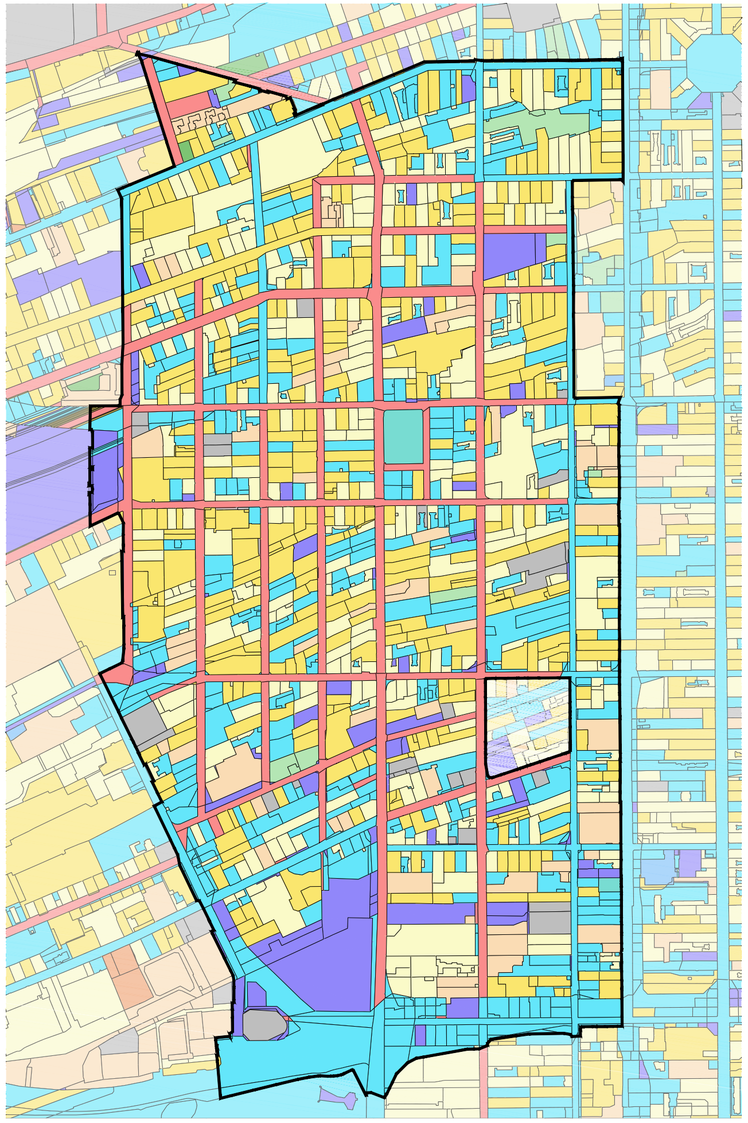
zasoby/ własności

Stan własnościowy terenu

Obecnie Stare Polesie stanowi mozaikę różnych stanów własności. Jest to jedna z największych przeszkód powodująca brak aktywności inwestorów w tym terenie oraz utrudnienie w zakresie prowadzenia inwestycji miejskich.

Mapa własnościowa Starego Polesia

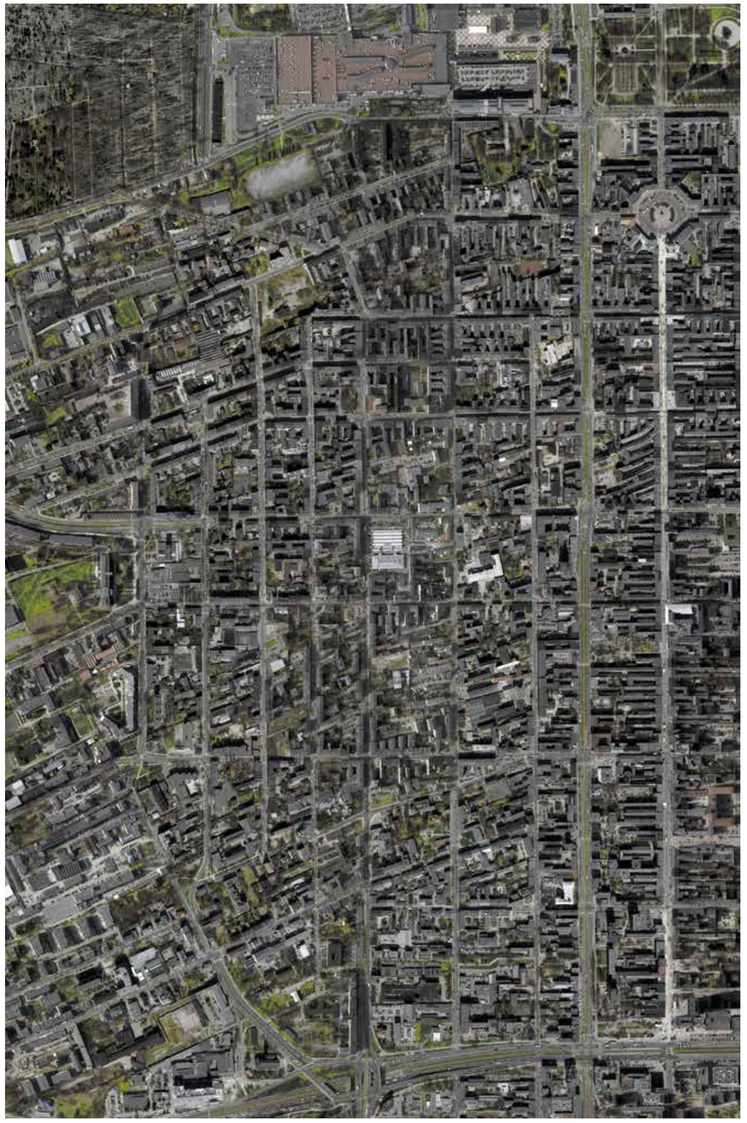
- WŁAŚCICIEL GMINA MIASTO ŁÓDŹ W UŻYTKOWANIU (w tym użytkownicy bez umowy)
- WŁAŚCICIEL GMINA MIASTO ŁÓDŹ Z DZIERŻAWĄ
- WŁAŚCICIEL GMINA MIASTO ŁÓDŹ
- WSPÓŁWŁAŚCIEL GMINA MIASTO ŁÓDŹ I WSPÓŁWŁAŚCICIEL SKARB PAŃSTWA
- WSPÓŁWŁAŚCIEL GMINA MIASTO ŁÓDŹ, SKARB PAŃSTWA -WIECZYSTY UŻYTKOWNIK
- WŁAŚCICIEL SKARB PAŃSTWA, GMINA MIASTO ŁÓDŹ - WIECZYSTY UŻYTKOWNIK
- WŁAŚCICIEL SKARB PAŃSTWA
- WŁAŚCICIEL SKARB PAŃSTWA Z DZIERŻAWĄ
- WŁAŚCICIEL GMINA MIASTO ŁÓDŹ Z WIECZYSTYMI UŻYTKOWNIKAM
- WŁASNOŚĆ GMINA MIASTO ŁÓDŹ W TRWAŁYM ZARZĄDZIE
- WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINA MIASTO ŁÓDŹ Z UŻYTKOWNIKIEM WIECZYSTYM I WSPÓŁWŁAŚCICIELE
- WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINA MIASTO ŁÓDŹ I INNY WSPÓŁWŁAŚCICIEL
- WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA W TRWAŁYM ZARZĄDZIE
- WSPÓŁWŁAŚCICIEL SKARB PAŃSTWA Z WIECZYSTYMI UŻYTKOWNIKAMI
- WSPÓŁWŁAŚCICIEL SKARB PAŃSTWA I INNY WSPÓŁWŁAŚCICIEL
- WŁASNOŚĆ PRYWATNA
- WŁAŚCICIEL NIEUSTALONY
- PODWÓJNE TYTUŁY WŁASNOŚCI
- INNE PRAWA



Mapa własności terenu

podsumowanie

Pomimo dobrej lokalizacji, sąsiedztwa i dostępności komunikacyjnej, obszar charakteryzuje się niewielką żywotnością. Najbardziej widoczne są tu procesy towarzyszące depopulacji miasta, przede wszystkim postępująca degradacja przestrzeni, stanu technicznego zabudowy i infrasruktury oraz tkanki społecznej, pociągająca za sobą spadek ilości inwestycji i przyspieszony odpływ mieszkańców. Jednocześnie obszar opracowania ma ważny atut – wyjątkowy układ urbanistyczny i historyczną zabudowę, wymagającą jednak natychmiastowych inwestycji i interwencji. Zrównoważenie wymogów zachowania historycznego układu urbanistycznego z potrzebą dostosowania go do potrzeb współczesnych mieszkańców miast będzie głównym wyzwaniem niniejszego opracowania.



Stare Polesie w Łodzi/ ortofotomapa

CZĘŚĆ 3: STARE POLESIE STRATEGIA

Zdjęcie tła: ulica w Bazylei, autor christinemgrant.com

STARE POLESIE / diagnoza

MS1/ fot. P.Augustyniak, T.Lekler, A. Kasjańska

WNIOSEK 1/

największą wartością obszaru opracowania jest ilość zachowanego dziedzictwa urbanistycznego i architektonicznego – wartość na skalę miejską i krajową

fot. google maps

WNIOSEK 2/

największym problemem obszaru jest jego wyludnianie (spowodowane przede wszystkim złym stanem technicznym obszaru i niską jakością życia mieszkańców)

fot. Anna Sokołowska

WNIOSEK 3/

największym wyzwaniem jest aktywizacja obszaru oraz zapewnienie wykonalności planowanych zamierzeń - ze względu na brak inwestorów i ubytek użytkowników terenu

ZIELONE POLESIE/ cele

Aktywizacja obszarów historycznych/ fot.LightSoundJournal.com

CEL 1/

zachowanie i wzmocnienie historycznej tożsamości obszaru

ulica w Bazylei/ fot. christinemgrant.com

CEL 2/

poprawa jakości życia, zamieszkania i korzystania z obszaru

CEL 3/

aktywizacja obszaru i rzeczywista możliwość realizacji projektu

STRATEGIA REALIZACJI CELU 1
/wzmocnienia historycznej tożsamości obszaru

fot abc

Aktywność - miejskie życie

1. Obecność ludzi w przestrzeni publicznej:
- przestrzeń dla wszystkich: dostosowana do potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób niepełnosprawnych, niewidomych, niesłyszących,
- obszary aktywnego wypoczynku w mieście, pozwalające spędzać czas na zewnątrz (place, ogrody, zieleń, sport),
- przestrzeń bezpieczna: przestrzeń dobrze oświetlona, brak ślepych ścian i przestrzeni niczyjej, okna,
- przestrzeń czysta: kosze na śmieci.
2. Kwitnący biznes i usługi:
- funkcje aktywizujące przestrzeń w parterach budynków,
- dostępność lokali o odpowiednich parametrach (wielkość, standard, cena, wyposażenie, parkowanie) dla różnych funkcji,
- skorelowanie ww funkcji z dostępnością komunikacyjną.

Różnorodność

1. Funkcji - różnorodność typologiczna zabudowy, w tym kamienice, fabryki, domy, szkoły wolnostojące, również budynki wielofunkcyjne.
2. Użytkowników obszaru:
- różne standardy zamieszkania i użytkowania, w tym typologie mieszkań oraz lokali użytkowych dostosowane do potrzeb różnych użytkowników;
- elastyczność w dostosowywaniu do zmiennych wymagań rynkowych - zabudowa nadająca się do różnych funkcji.
3. Przestrzeni publicznych:
- hierarchia przestrzeni publicznych o róznej skali.
4. Różnorodność architektoniczna z zachowaniem spójności cech charakterystycznych.

Spójność cech charakterystycznych

1. Obowiązek zachowania kwartałowego układu przestrzenengo.
2. Obowiązek dbałości o lokalne dziedzictwo i szczegóły.
3. Cechy charakterystyczne zabudowy:
- Układ przestrzenny: kamienica z przejazdem i oficynami, często z lokalami użytkowymi na parterze, o wysokim parterze, wysokich kondygnacjach,
- parter często zaznaczony boniowaniem
- poziome gzymsy podkreślają ciągłość pierzejową
- możliwość stosowania: balkonów, wykuszy, ryzalitów
- stolarka drewniana, skrzynkowa, okna czterodzielne (czasem trójdzielne), często zwieńczone frontonami
4. Cechy charakterystyczne przestrzeni publicznych:
- wielkomiejski charakter ulic: ciągła zabudowa pierzejowa o wysokości powyżej 3 kondygnacji,
- ścięte narożniki ulic tworzące wzajemne powiązania.

Wielkomiejski charakter przestrzenny

1. Przestrzeń publiczna: bezpieczna, o wysokim standardzie wykończenia i mebli miejskich, obramiona ciągłą zabudową pierzejową o wysokości ok. 4 kondygnacji, obecność placów, skwerów, zieleni, przestrzeń aktywna.
2. Gabaryty i standard zabudowy: budynki wysokie (min.4 kondygnacje), historyczne i współczesne, bogate w detal architektoniczny, wykonane z dobrej jakości materiałów, o dobrych proporcjach i rozrzeźbionych elewacjach.
3. Dziedzictwo: obecność zadbanej zabudowy i przestrzeni ukształtowanej historycznie o wyjątkowych walorach.
4. Nowa zabudowa: budynki nawiązujące do kontekstu, o wysokim standardzie wykończenia i pełnej infrastrukturze towarzyszącej danej funkcji.

Funkcje i usługi ponadlokalne

1. Dostępność funkcji ponadlokalnych, takich jak muzea, akademie, administracja, dla wszystkich, w tym niepełnosprawnych, niewidomych, niesłyszących.
2. Dostępność komunikacyjna: funkcje zlokalizowane w miejscach łatwo dostępnych pieszo i komunikacją miejską, parkingi zlokalizowane w promieniu 300 m.
3. Standard budynków: funkcje zlokalizowane w budynkach będących dominantami przestrzennymi, o wyjątkowych walorach architektonicznych lub historycznych.
4. Standard towarzyszącej przestrzeni publicznej: przestrzeń tworząca przedpole, miejsce spotkań, z ławkami, drzewami, dobrze oświetlona, stanowiąca ekspozycję obiektu.

Dobra dostępność komunikacyjna

1. Transport zbiorowy:
- dla kluczowych przestrzeni publicznych oraz funkcji ponadlokalnych - lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie (200-300m) przystanków komunikacji miejskiej o dobrej częstotliwości kursowania,
- dla pozostałych obszarów- lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie (200-300m) przystanków komunikacji miejskiej.
2. Komunikacja kołowa: czytelny system dróg publicznych i powiązanych z nimi parkingów.
3. Komunikacja piesza i rowerowa: dostępność kluczowych przestrzeni publicznych i funkcji centrotwórczych dla pieszych i ze ścieżek rowerowych. Lokalizacja stojaków i wiat na rowery.

STRATEGIA REALIZACJI CELU 2
/poprawy jakości zamieszkania

Komunikacja - transport zbiorowy

Dobrze rozwinięta sieć komunikacji miejskiej pozwoli zmniejszyć zapotrzebowanie na samochód.
Bardzo dobra dostępność komunikacji publicznej:
- w granicach izochrony 400 m (5 min) dostęp do trasy częstego kursowania niezawodnej komunikacji miejskiej
- w granicach izochrony 200-300 m dostęp do przystanku komunikacji miejskiej.

Zachowanie linii tramwajowych jako charakterystycznych dla obszaru.
Dla przyspieszenia komunikacji miejskiej należy wyeliminować ruch kołowy (poza dojazdami do posesji) z tras tramwajowych.
Trasy częstego kursowania: Zachodnia, Zielona, Gdańska, Żeligowskiego.

Komunikacja kołowa

Czytelny zhierarchizowany układ komunikacyjny.
Eliminacja przejazdów wschód - zachód przez obszar opracowania.
Uspokojony ruch kołowy w strefie dojazdowej do domów, pozostawienie możliwości dojazdu, eliminacja ruchu przelotowego przez obszar opracowania.

Komunikacja kołowa - parkingi

Wyraźne oznaczenie stref parkowania w przestrzeni ulic.
Oznaczenie miejsc dla posiadaczy kart parkingowych.
Wyznaczenie działek na parkingi wielopoziomowe.
Dopuszczenie parkingów naziemnych jako zagospodarowanie tymczasowe.
Ograniczenie możliwości parkowania w podwórkach.
Umożliwienie realizacji parkingów w nowowydzielonych działkach pod kluczowe inwestycje.
Wymóg realizacji miejsc parkingowych z użyciem nawierzchni półprzepuszczalnej.
Możliwe stosowanie parkingów wielopoziomowych, w tym również undercroft (pod płytą, np. boiska lub podwórka).
Możliwe stosowanie parkingów podziemnych.
Dopuszczenie realizacji pojedynczych działek nowej zabudowy bez samochodów.

Komunikacja piesza i rowerowa

Bezpieczne trasy piesze prowadzące do żłobków, przedszkoli, szkół:
- wydzielone ciągi pieszo - rowerowe,
- ulice strefy zamieszkania o małym natężeniu ruchu kołowego,
- szerokie chodniki i ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni fizyczną barierą.

Infrastruktura rowerowa: ścieżki i bezpieczne trasy, stojaki, wiaty rowerowe.

Okolica - przestrzeń publiczna

Bezpieczna przestrzeń publiczna (nie obramiona ślepymi ścianami, aktywizowana przez wejścia do lokali użytkowych z ulicy).
Hierarchia przestrzeni publicznych, z Zielonym Rynkiem jako kluczową przestrzenią publiczną.
Ulice jako przestrzeń publiczna, służące nie tylko roli przemieszczania, również przebywania w nich: wprowadzenie zieleni, mebli miejskich, oświetlenia i innych udogodnień.
Zielony Rynek jako przestrzeń na styku dzielnicy mieszkaniowej i centrum miasta.

Okolica - funkcje i usługi lokalne

Lokalizacja funkcji i usług lokalnych w parterach nowej i istniejącej zabudowy (sklepy, przychodnie, usługi).
Udostępnianie przestrzeni przed budynkiem na potrzeby funkcji i usług lokalnych (ogródek, wystawianie ekspozycji).
Udostępnianie części przestrzeni podwórek na potrzeby funkcji usług lokalnych.

Okolica - funkcje i usługi lokalne (społeczne)

Żłobki, przedszkola, gimnazja:
- uzupełnienie wymogów ilościowych: 1 żłobek, 3-5 przedszkoli
- umożliwienie rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących
- nowe obiekty o wysokich standardach.

Możliwość dotarcia różnymi środkami transportu:
- pieszo i rowerem - bezpieczne trasy do szkoły, bezpieczne stojaki rowerowe w szkołach i przedszkolach,
- komunikacją miejską - bezpieczne dojście do przystanku,
- samochodem - możliwość czasowego parkowania

Przestrzeń publiczna i place zabaw - wydzielone obszarowo przed szkołą jako miejsce spotkań lokalnej społeczności.

Uzupełnienie innych funkcji lokalnych o profilu kulturotwórczym i edukacyjnym:
- biblioteki
- kluby osiedlowe, centra dla lokalnej społeczności
- kawiarnie
Ww. funkcje należy lokalizować w istniejących budynkach.

Należy przewidzieć również realizację jednego wielofunkcyjnego ośrodka kultury łączącego ww. funkcje, z dostępem do zieleni, ogrodu.

Ww. funkcje można ewentualnie łączyć z funkcją edukacyjną (np. szkoła popołudniami może udostępniać niektóre pomieszczenia dla mieszkańców na spotkania, prelekcje, projekcje).

Okolica - sport i rekreacja

Miejsce zabaw dla dzieci przy każdym budynku mieszkalnym.
Ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci przed każdym żłobkiem, przedszkolem i szkołą podstawową.
Boisko sportowe - należy zmodernizować boiska przyszkolne i - jeśli to możliwe - udostępnić je lokalnej społeczności.
Należy przewidzieć miejski lokalny ośrodek sportu dla Starego Polesia - zawierający co najmniej: mały basen, salę wielofunkcyjną (siatkówka, koszykówka, piłka ręczna, halówka), salę do tańca/ fitnessu, siłownię, salę do gry w ping ponga itd.
W miarę możliwości - wyposażenie sportowe w parkach (bieżnia, siłownia, korty, boisko do koszykówki, siatkówki, boisko wielofunkcyjne itd).

Okolica - zieleń

Należy wprowadzać zieleń priorytetowo na działkach gminnych. Jeśli to niemożliwe - jako zieleń otwarzyszącą obiektom celu publicznego. Zieleń należy połączyć w spójny system umożliwiający również dostęp do okolicznych parków. Należy uzupełnić ilość zieleni o co najmniej 2 lokalne parki lub skwery. Ilość ogólnodostępnej zieleni w obszarze opracowania można zwiększyć udostępniając, jeśli to możliwe, istniejące ogrody przy willach i pałacach jako parki publiczne (zamykane na noc). Należy maksymalnie zwiększyć ilość powierzchni przepuszczalnych w obszarze opracowania(ulice i podwórka). Należy wykorzystać przestrzeń ulic o uspokojonym ruchu do zwiększenia ilości zieleni. Zieleń przed placówkami edukacyjnymi i opiekuńczymi. Fronty zabudowy zwrócone w stronę zieleni oraz odpowiedni układ oświetlenia i roślin zapewni bezpieczeństwo.

Środowisko

Należy dążyć do poprawy warunków środowiskowych, stosując rozwiązania takie, jak:
- zmniejszanie poziomu hałasu i emisji zanieczyszczeń ruchu kołowego przez uspokojenie ruchu i stosowanie przyulicznej zieleni wysokiej i niskiej;
- redukcja wysp ciepła przez zmniejszanie zużycia materiałów absorbujących ciepło, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych, unikanie dużych powierzchni ciemnych kolorów, stosowanie jasnych materiałów i dużej ilości zieleni;
- redukcja zanieczyszczenia powietrza przez zakaz stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła oraz wprowadzanie dużej ilości zieleni wysokiej;
- wysoki standard środowiskowy nowej zabudowy,
- restrykcyjne wskaźniki ilości miejsc parkingowych.

Środowisko - infrastruktura techniczna

Ciepłownictwo: Obowiązek stosowania wyłącznie niskoemisyjnych źródeł ciepła, takich jak gaz, biomasa, pompy ciepła itd.). Możliwość korzystania z centralnego systemu ciepłowniczego, lokalnych źródeł ciepła zasilających zespoły budynków lub indywidualnych źródeł ciepła.
Kanalizacja sanitarna: obowiązek podłączenia każdej nieruchomości do kanalizacji sanitarnej, bezwzględny zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych.
Kanalizacja deszczowa: Odbiór części wody deszczowej systemem kanałów i zbiorników wodnych (mała retencja).
Należy maksymalnie zwiększyć ilość obszarów o przepuszczalnej powierzchni.
Energia: możliwość wykorzystywania alternatywnych źródeł energii (np. ogniwa fotowoltaiczne).

Londyn, Belgrave Mews North/ fot. MSMR Architects

Mieszkanie - typologie

Dostępność różnorodnych typologii daje możliwość zamieszkania w dzielnicy przez całe życie.
Uzupełnienie dostępnych obecnie typologii mieszkań:
- w kamienicy
- w oficynie
- w bloku
w miarę możliwości o mieszkania:
- w willi miejskiej (2-3kondygnacyjna zabudowa punktowa)
- w zabudowie szeregowej (2-3 kondygnacyjnej)
- dające możliwość wydzielenia pracowni/ sklepu z osobnym dostępem z ulicy/ podwórka
Małe działki budowlane oraz opcja "przyklejenia" szeregówek do oficyn umożliwiają stworzenie najbardziej pożądanej typologii - domu w sercu miasta.
Willa miejska wymaga większych działek budowlanych.

Mieszkanie - standard

Istniejąca zabudowa musi zostac doprowadzona do zgodności z obowiazującymi przepisami.
Zaleca się możliwość realizacji tarasów na dachu, balkonów, termomodernizacji w miarę możliwości bez szkodzenia historycznej tkance.

Nowa zabudowa musi, oprócz obowiązujących przepisów prawa, spełniać dodatkowo następujące warunki:
- okna w każdym mieszkaniu na minimum dwie strony
- zapewnienie prywatności pomimo niewielkich odległości,
- rozkładowy układ mieszkań,
- dostępność prywatnej przestrzeni zewnętrznej dla każdego mieszkania (taras, balkon, ogród, ogród zimowy, ogród na dachu)
- dostępność budynku dla osób niepełnosprawnych
- dostępność pomieszczenia na rowery i wózki (możliwość wiaty dla zab. jednorodz.)
- dostępność wspólnych obszarów (podwórko) z zielenią, placem zabaw i obszarem gospodarczym,
- wejście do budynku dobrze oświetlone i widoczne
- nie więcej niż 6 mieszkań dostępnych z jednego korytarza
- wprowadzenie standardów miejsc postojowych umożliwiających realizację 1 miejsca na 1 mieszkanie

STRATEGIA REALIZACJI CELU 3
/aktywizacja obszaru i zapewnienie wykonalności planu

Aktywność

Obecnie najżywszymi przejawami aktywności w obszarze opracowania są Zielony Rynek oraz kioski (w tym piekarnie, warzywniaki, prasa itd.). Zapewniają one realizację podstawowych potrzeb mieszkańców obszaru, sa możliwe do prowadzenia i utrzymania jednoosobowo, generują niskie koszty, aktywują małe nieużywane działki. Jednocześnie forma i jakość ww. obiektów pozostawia wiele do życzenia.

Wykonalność

Aby zwiększyć szanse realizacji zamierzenia, należy:
- korzystać w miarę możliwości z istniejących zasobów;
- planować inwestycje gminne przede wszystkim na działkach gminnych;
- nie naruszać bez potrzeby granic działek;
- dla nowej zabudowy przygotować pełnowartościowe działki inwestycyjne, umożliwiające zabudowę z towarzyszącą infrastrukturą, parkingami, zielenią itd.;
- umożliwić etapowanie zamierzeń;
- umożliwić tymczasowe formy zagospodarowania, nie blokujące realizacji bieżących potrzeb społeczności lokalnej,
- unikać rozwiązań mało prawdopodobnych,
- uruchomić wszystkie, w tym również nieforemne i małe działki, systematycznie regulować stany prawne, usuwać kolizje sieci (w szczególności iepłociągu) itd.

Warianty

Należy rozważyć trzy scenariusze rozwoju obszaru.
($) wariant bez interwencji - liniowe przedłużenie stanu istniejącego - ze względu na szybko postępującą degradację techniczną i znikomą ilość nowych inwestycji, populacja obszaru maleje a degradacja tkanki obszaru postępuje szybciej, niż całego miasta; jest to wariant niepożądany.
($$) wariant prawdopodobny - interwencja miejska umożliwia zwolnienie procesu depopulacji i degradacji; jest to wariant realny.
($$$) wariant maksimum - interwencja ze środków miejskich wspartych dotacjami zewnętrznymi, uzupełniona zintegrowanym programem operacyjnym dla Polesia umożliwia zahamowanie procesu depopulacji lub nawet wzrost liczby mieszkańców w obszarze oraz podniesienie profilu jakościowego obszaru i całego centrum; jest to wariant optymistyczny.

CZĘŚĆ 4: ZIELONE POLESIE PROJEKT

Zdjęcie tła: ulica w Bazylei, autor christinemgrant.com

projekt/ układ komunikacyjny

Ulice Starego Polesia są głównym zasobem przestrzeni publicznej w tym obszarze.
Odzyskanie przestrzeni ulic dla mieszkańców, zwiększenie udziału zieleni, usprawnienie komunikacji zbiorowej, uporządkowanie parkowania oraz zachowanie przepustowości dla samochodów to podstawowe założenia projektu układu komunikacyjnego.

Zaproponowane rozwiązania komunikacyjne mają na celu:
A**. usprawnienie układu komunikacyjnego** z uwzględnieniem różnych środków transportu,
B. podniesienie jakości ulic jako głównych przestrzeni publicznych Starego Polesia.

A. Usprawnienie układu komunikacyjnego powinno nastąpić przez wprowadzenie czytelnej hierarchii dróg:
• **Zewnętrzna "obwodnica" obszaru opracowania** - główne arterie komunikacji kołowej i zbiorowej: Al. Mickiewicza (KDG), ul. Zachodnia/ Kościuszki (KDZ), Ogrodowa (KDZ), Żeligowskiego (KDZ).
• **Obszar podzielony szkieletem dróg lokalnych** (KDL):
- dwukierunkowych w układzie północ - południe, z Żeromskiego stanowiącą główna oś komunikacji autobusowej;
- jednokierunkowych (z wyjątkiem Legionów) w układzie wschód - zachód, w odpowiedzi na brak możliwości lokalizacji zbiorczej drogi o priorytecie ruchu kołowego;
- jednokierunkowej Wólczańskiej jako pomocniczej dla ul. Zachodniej/ al. Kościuszki.

• **Priorytet komunikacji zbiorowej** na ul. Zielonej oraz Gdańskiej/ Kopernika.

• **Pozostałe ulice to obszary uspokojonego ruchu i wysokiej jakości przestrzeni publicznej na drogach dojazdowych** (KDD):
- przestrzeń publiczna miejska/ dzielnicowa: ul. Gdańska i Zielona - ulice o charakterze wielkomiejskim o priorytecie komunikacji zbiorowej (tramwaj) i ruchu pieszego i rowerowego, eliminacja ruchu kołowego z wyjątkiem dojazdu do posesji, możliwe do realizacji w układzie jednoprzestrzennym, z bogatym wyposażeniem w meble miejskie;
- przestrzeń publiczna lokalna - pozostałe ulice dojazdowe objęte strefą zamieszkania, o priorytecie komunikacji pieszej i rowerowej, eliminacja ruchu kołowego z wyjątkiem dojazdu do posesji, możliwe do realizacji w układzie jednoprzestrzennym, z bogatym wyposażeniem w zieleń i meble miejskie.

B. Podniesienie jakości ulic jako przestrzeni publicznych powinno nastąpić przez:
• wprowadzanie materiałów wyższej jakości,
• uzupełnianie wyposażenia ulic i mebli miejskich,
• zwiększenie udziału zieleni wysokiej i niskiej w przekrojach,
• zrównoważenie ilości przestrzeni przeznaczonej dla różnych środków transportu, w tym dla pieszych (lokalizacja ścieżek rowerowych, zawężanie niepotrzebnie szerokich pasów ruchu, poszerzanie chodników),
• zwiększenie bezpieczeństwa pieszych przez uspokojenie ruchu na wybranych odcinkach ,
• umożliwienie użytkownikom budynków wykorzystania przestrzeni przed lokalami w parterach.

W wyniku ww. działan możłwe będzie przekształcenie aż 1/3 długości wszystkich ulic - 5,86 km - w ulice - ogrody.

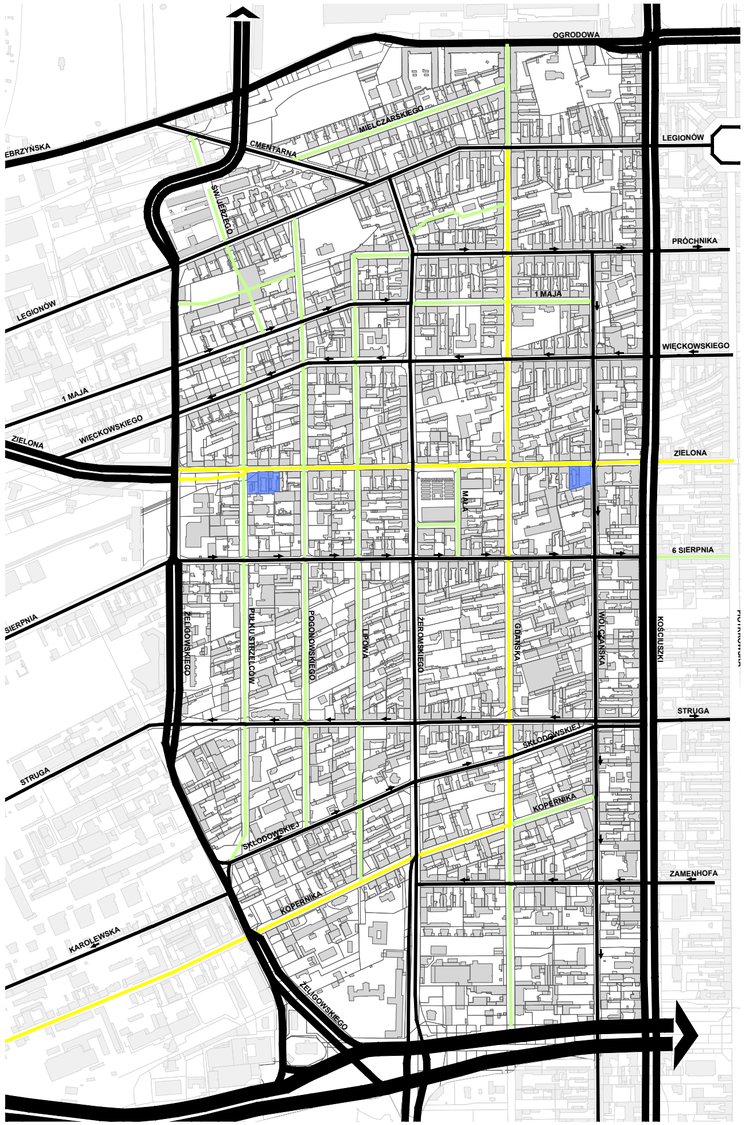
WYKAZ ZMIAN KLAS DRÓG

(KDZ- KDL) Zmiana klasy drogi ze zbiorczej na lokalną
ul. Legionów (na odc. od ul. Żeligowskiego do ul. Zachodniej)
Aleja 1 Maja (na odc. od ul. Żeligowskiego do ul. Żeromskiego)
ul. Więckowskiego
ul. Struga (na odc. od ul. Żeligowskiego do Al. Kościuszki)
ul. Skłodowskiej Curie
ul. Gdańska (na odc. od ul. Zamenhoffa do al. Mickiewicza)
ul. Zamenhoffa
ul. Próchnika (na odc. od ul. Żeromskiego do ul. Zachodniej)
ul. Wólczańska
ul. Żeromskiego
(KDZ- KDD) Zmiana klasy drogi ze zbiorczej na ulicę dojazdową o uspokojonym ruchu
ul. Zielona (na odc. od ul. Żeligowskiego do ul. Zachodniej)
ul. Kopernika (na odcinku od Łąkowej do Gdańskiej)
ul. Gdańska (na odc. od ul. Legionów do ul. Kopernika)
(KDZ- KDDsz) Zmiana klasy drogi ze zbiorczej na ulicę dojazdową ze strefą zamieszkania
ul. Gdańska (na odc. od ul. Kopernika do ul. Zamenhoffa)
ul. Próchnika (na odc. od ul. Lipowej do ul. Żeromskiego)
ul. Kopernika (na odc. od ul. Gdańskiej do ul. Wólczańskiej)
(KDL- KDDsz) Zmiana klasy drogi z lokalnej na ulicę dojazdową ze strefą zamieszkania
ul. Lipowa
ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich
(KDD- KDDsz) Zmiana klasy drogi z dojazdowej na ulicę dojazdową ze strefą zamieszkania
Aleja 1 Maja (na odc. od ul. Żeromskiego do ul. Wólczańskiej)
ul. Św. Jerzego

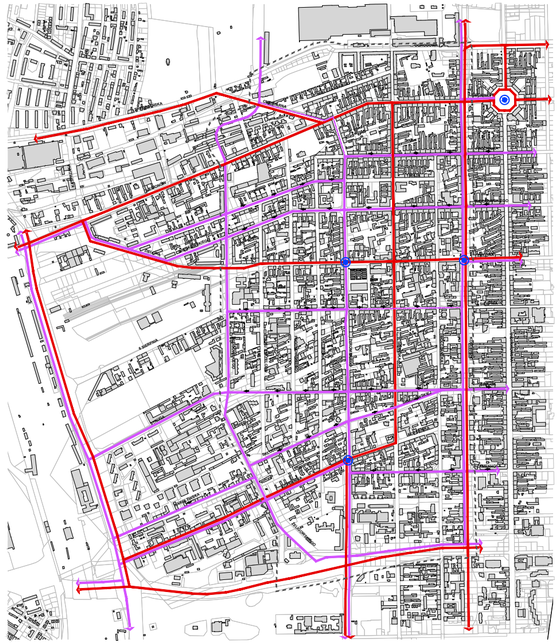
Metodologia opracowania układu komunikacyjnego
• analiza istniejącego układu komunikacyjnego,
• analiza istniejącej dostępnej przestrzeni ulicznej (szerokości ulic, istniejące drzewa/ szpalery),
• analiza istniejących dokumentów (m.in. "Aktualizacji optymalnego wariantu systemu transportowego dla miasta Łodzi", "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi"),
• propozycja rozwiązania układu komunikacyjnego - (komunikacja kołowa, zbiorcza, rowerowa),
• określenie wymaganych elementów przekrojów ulic,
• analiza możliwości realizacji proponowanego układu w istniejących przekrojach,
• określenie typologii ulic,
• opracowanie przekrojów typologicznych.

Projekt układu komunikacyjnego

- Drogi główne
- Drogi zbiorcze
- Drogi lokalne
- Drogi dojazdowe + tramwaj + uspokojenie ruchu
- Drogi dojazdowe + strefa zamieszkania
- Ulice jednokierunkowe
- Parkingi strategiczne



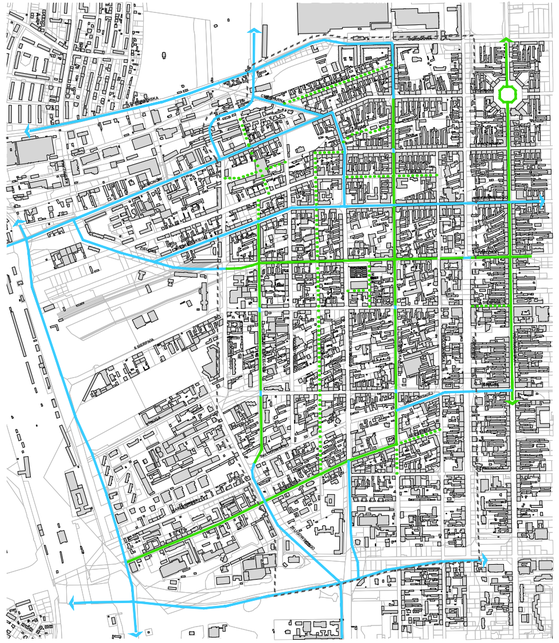
Komunikacja zbiorowa - koncepcja



Komunikacja zbiorowa - koncepcja

- Sieć autobusowa
- Sieć autobusowa - możliwość uzupełnienia
- Sieć tramwajowa

Komunikacja rowerowa - koncepcja



Komunikacja rowerowa - koncepcja

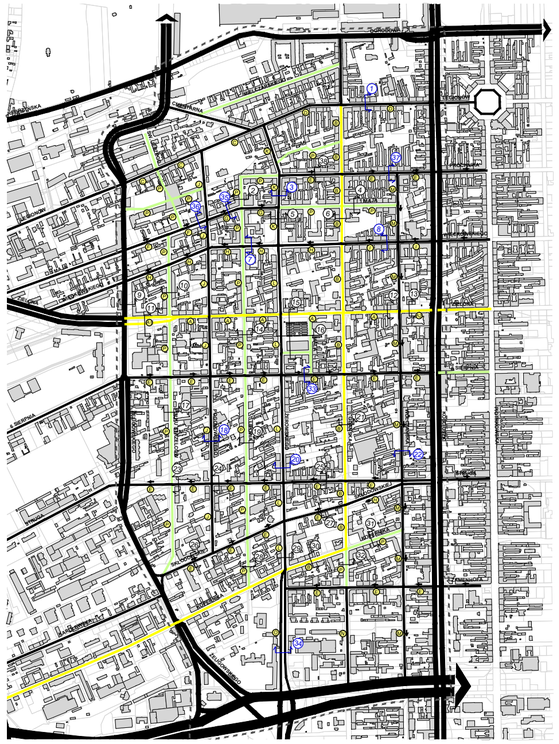
- Podstawowe wydzielone drogi rowerowe
- Drogi rowerowe na ulicach o ruchu uspokojonym
- Możliwość ruchu rowerowego ulicami o ruchu uspokojonym

projekt/ przekroje ulic

Przekrój typologiczny
to przekrój typowy do zastosowania na całej długości danego odcinka ulicy z podaną wymaganą minimalną szerokością ulicy dla jego zastosowania. Minimalne szerokości zostały sprawdzone dla całej długości danego odcinka - wszystkie przekroje się mieszczą w istniejących szerokościach pasów drogowych.

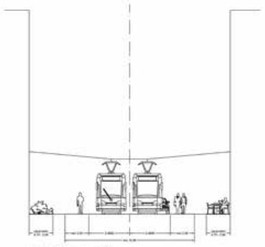
Przekrój proponowany
to przekrój zastosowany na konkretnym odcinku danej ulicy.

Obecny przekrój
to przekrój stanu istniejącego na konkretnym odcinku danej ulicy (stan na lipiec 2016).

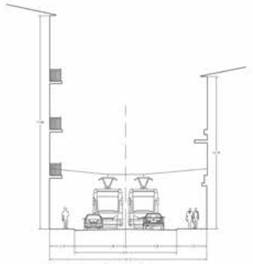


A ul. Zielona

Klasa techniczna Dojazdowa
Organizacja ruchu Ruch uspokojony
Dwukierunkowa
Jednopoziomowa
Wyposażenie Tramwaj
Droga rowerowa (niewydzielona)
Minimalna szerokość 10,80 m
Odcinki ulic Zielona (Strzelców – Wólczańska)



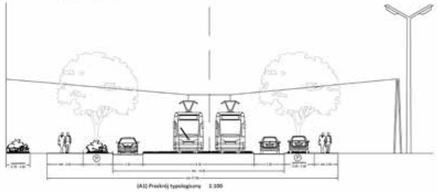
(A) Przekrój typologiczny 1:100



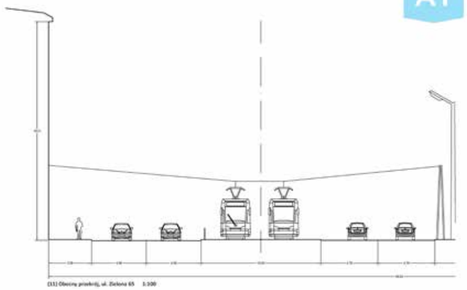
(12) Obecny przekrój ul. Zielona 14 1:100

A1 ul. Zielona

Klasa techniczna Dojazdowa
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Tramwaj (wydzielone torowisko)
Droga rowerowa
Obustronny zajazd
Możliwość obustronnych miejsc postojowych
Minimalna szerokość 21,80 m
Odcinki ulic Zielona (Żeligowskiego - Strzelców)



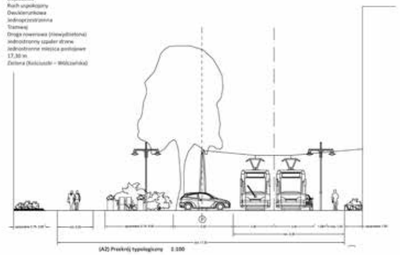
(A1) Przekrój typologiczny 1:100



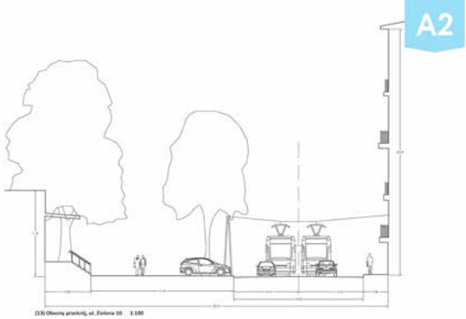
(11) Obecny przekrój, ul. Zielona 65 1:100

A2 ul. Zielona

Klasa techniczna Dojazdowa
Organizacja ruchu Ruch uspokojony
Dwukierunkowa
Jednopoziomowa
Wyposażenie Tramwaj
Droga rowerowa (niewydzielona)
Jednostronny zajazd stref.
Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 17,30 m
Odcinki ulic Zielona (Kościuszki – Wólczańska)



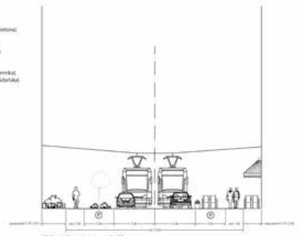
(A2) Przekrój typologiczny 1:100



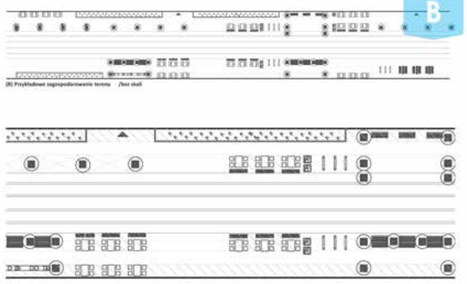
(13) Obecny przekrój, ul. Zielona 59 1:100

B ul.Gdańska, Kopernika

Klasa techniczna Dojazdowa
Organizacja ruchu Ruch uspokojony
Dwukierunkowa
Jednopoziomowa
Wyposażenie Tramwaj
Droga rowerowa (niewydzielona)
Obustronny pas do zagospodarowania, w nim możliwość realizacji miejsc postojowych
Minimalna szerokość 14,80 m
Odcinki ulic Gdańska (Legionów – Kopernika)
Kopernika (Jeromskiego – Gdańska)



(B) Przekrój typologiczny 1:100

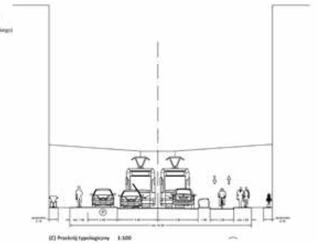


(B) Przykładowe zagospodarowanie terenu /bez skali

(B) Przykładowe zagospodarowanie terenu - zbliżenie /bez skali

C ul. Legionów

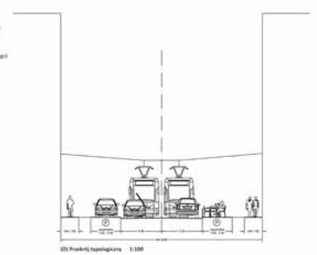
Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Tramwaj
Ścieżka rowerowa
Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 14,80 m
Odcinki ulic Legionów (Żeligowskiego – Jeromskiego)



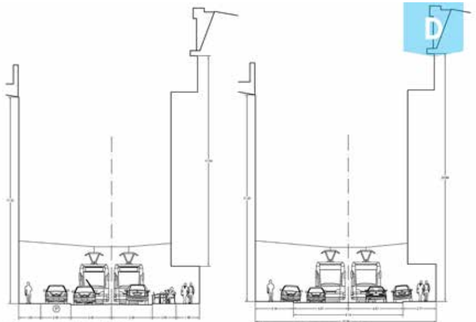
(C) Przekrój typologiczny 1:100

D ul. Legionów

Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Tramwaj
Zielone od lokalnej zieleńcki - jednostronny lub obustronny pas do zagospodarowania, w tym na miejsca postojowe
Minimalna szerokość 9,80 m
Odcinki ulic Legionów (Kościuszki – Jeromskiego)



(D) Przekrój typologiczny 1:100

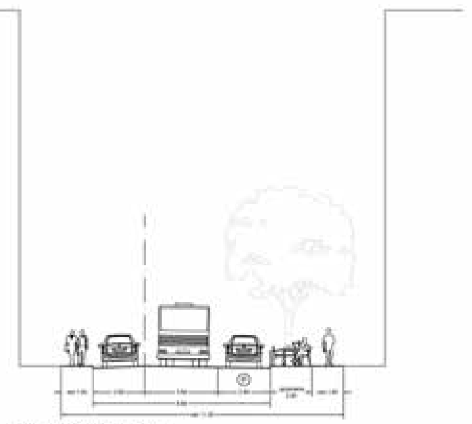


(1) Proponowany przekrój, ul. Legionów 30 1:100

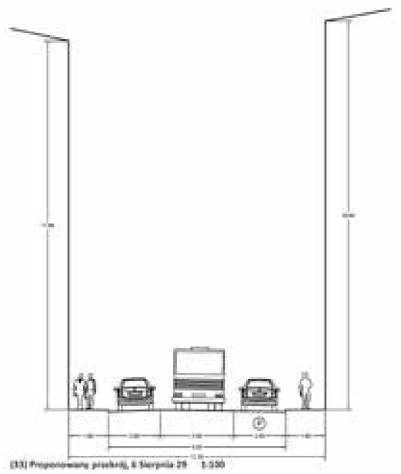
(1) Obecny przekrój, ul. Legionów 30 1:100

E ul. Próchnika, 6 Sierpnia, Struga, Skłodowskiej - Curie, Zamenhofa

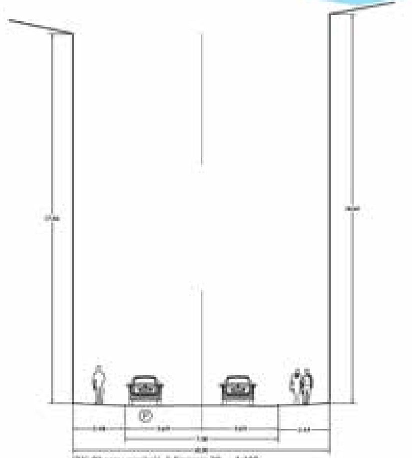
Klasa techniczna	Lokalna
Organizacja ruchu	Jednokierunkowa
Wyposażenie	Pas dla autobusów (3,5 m) Jednostronne miejsca postojowe Zależnie od lokalnej szerokości: - jednostronny pas do zagospodarowania - jednostronny szpaler drzew
Minimalna szerokość	11,50 m
Odcinki ulic	Próchnika (Gdańska - Kościuszki) 6 Sierpnia (Żeligowskiego – Kościuszki) Struga (Żeligowskiego – Wólczańska) Skłodowskiej-Curie (Żeligowskiego – Gdańska) Zamenhofa (Żeromskiego – Kościuszki)



(E) Przekrój typologiczny 1:100



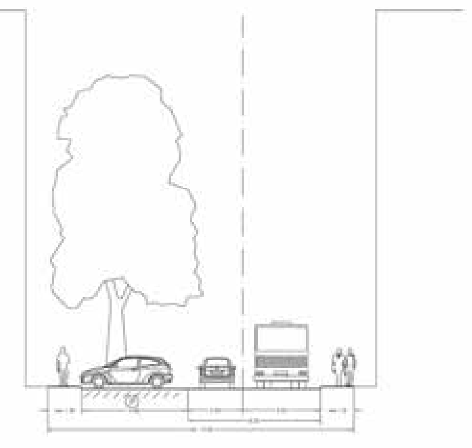
(33) Proponowany przekrój, 6 Sierpnia 29 1:100



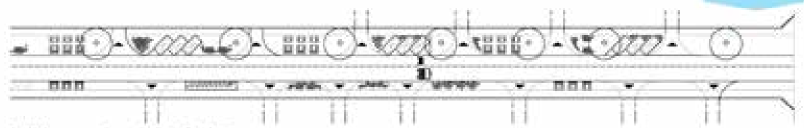
(33) Obecny przekrój, 6 Sierpnia 29 1:100

E1 ul. Próchnika

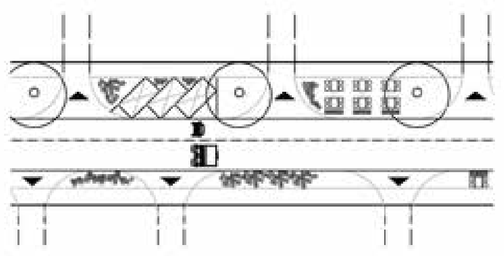
Klasa techniczna	Lokalna
Organizacja ruchu	Jednokierunkowa
Wyposażenie	Pas dla autobusów (3,5 m) Jednostronny szpaler drzew Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość	11,80 m
Odcinki ulic	Próchnika (Żeromskiego - Gdańska)
Uwagi	Przekrój E dla ulic o większej szerokości pasa drogowego



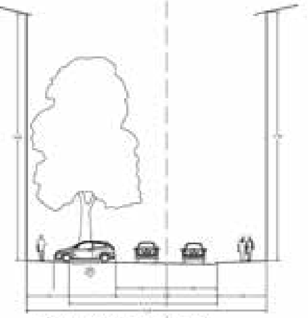
(E1) Przekrój typologiczny (38) Przekrój proponowany, Próchnika 37 1:100



Przykładowe zagospodarowanie ulicy /bez skali



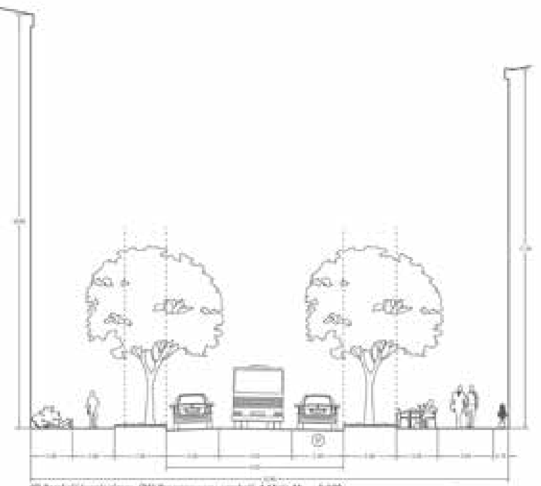
Przykładowe zagospodarowanie ulicy - zbliżenie /bez skali



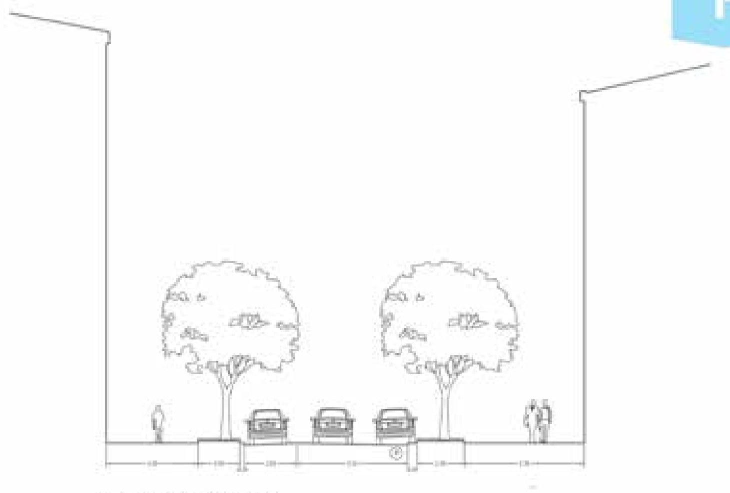
(38) Obecny przekrój, Próchnika 37 1:100

F Al. 1 Maja

Klasa techniczna	Lokalna
Organizacja ruchu	Jednokierunkowa
Wyposażenie	Pas dla autobusów (3,5 m) Obustronny szpaler drzew Jednostronne miejsca postojowe Jednostronny pas do zagospodarowania
Minimalna szerokość	22 m
Odcinki ulic	1 Maja (Żeligowskiego-Pogonowskiego)



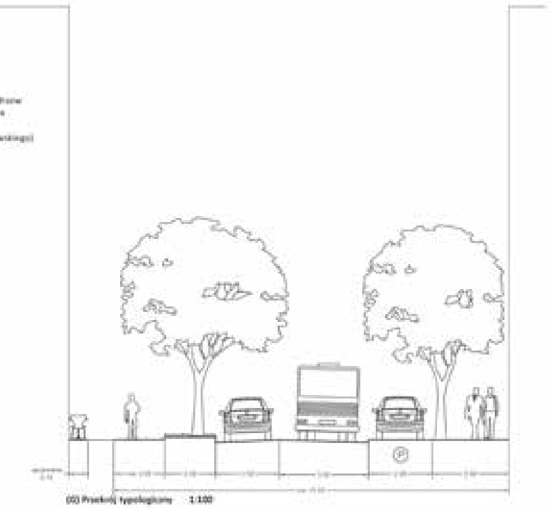
(F) Przekrój typologiczny, (36) Proponowany przekrój, 1 Maja 41 1:100



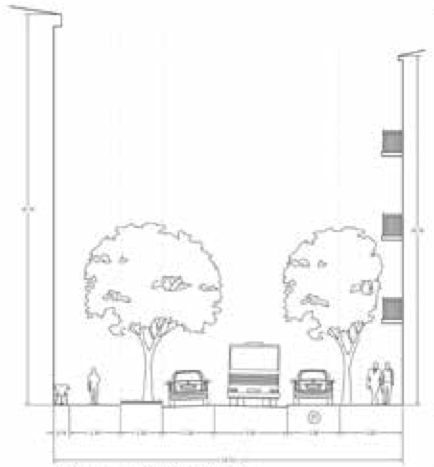
(36) Obecny przekrój, 1 Maja 41 1:100

G Al. 1 Maja

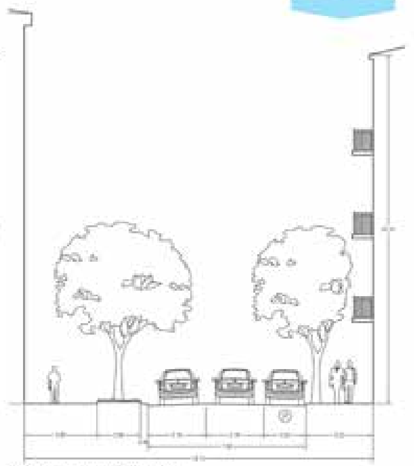
Klasa techniczna	Lokalna
Organizacja ruchu	Jednokierunkowa
Wyposażenie	Pas dla autobusów (3,5 m) Jedno- lub obustronny szpaler drzew Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość	15,5 m
Odcinki ulic	1 Maja (Żeromskiego– Pogonowskiego)



(G) Przekrój typologiczny 1:100



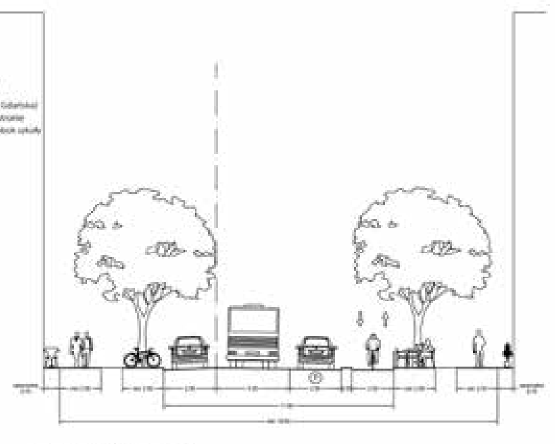
(35) Proponowany przekrój, 1 Maja 32 1:100



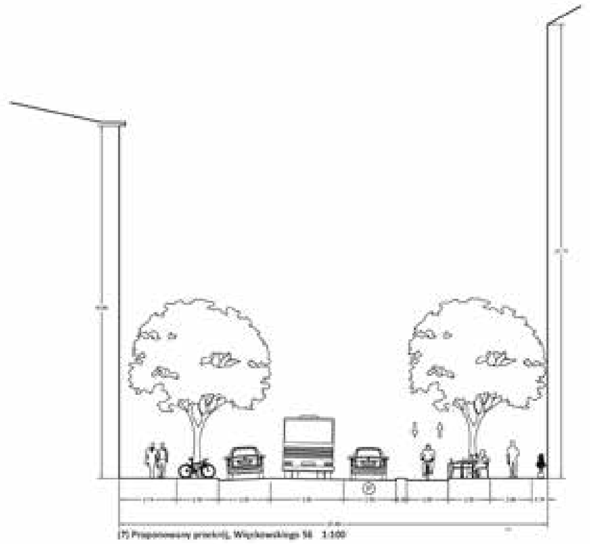
(35) Obecny przekrój, 1 Maja 32 1:100

H ul. Więckowskiego

Klasa techniczna	Lokalna
Organizacja ruchu	Jednokierunkowa
Wyposażenie	Pas dla autobusów (3,5 m) Ścieżka rowerowa Obustronny szpaler drzew Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość	19 m
Odcinki ulic	Więckowskiego (Żeligowskiego – Gdańska)
Uwagi	Ścieżka rowerowa po północnej stronie ulicy - przejście bezpośrednio obok szkoły podstawowej i liceum.



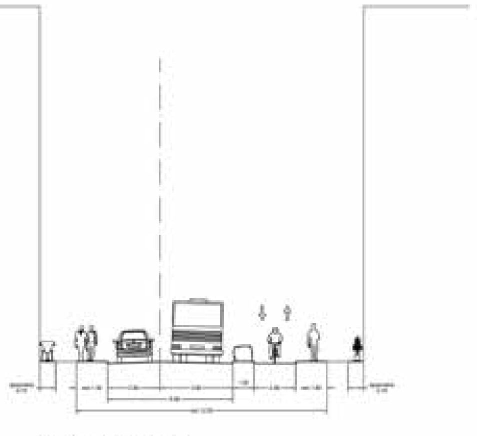
(H) Przekrój typologiczny 1:100



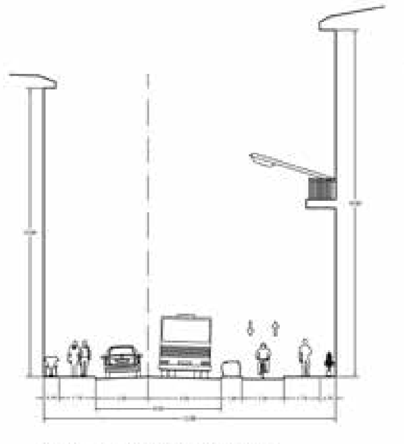
(7) Proponowany przekrój, Więckowskiego 56 1:100

I ul. Więckowskiego (wariant 1)

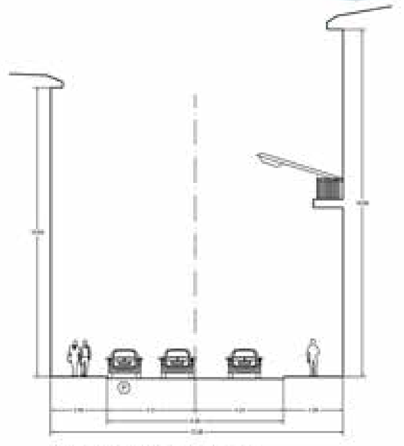
Klasa techniczna	Lokalna
Organizacja ruchu	Jednokierunkowa
Wyposażenie	Pas dla autobusów (3,5 m) Ścieżka rowerowa
Minimalna szerokość	12 m
Odcinki ulic	Więckowskiego (Gdańska - Wólczańska)



(I) Przekrój typologiczny 1:100



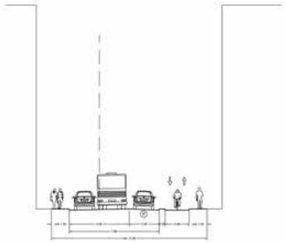
(8) Proponowany przekrój, Więckowskiego 23 1:100



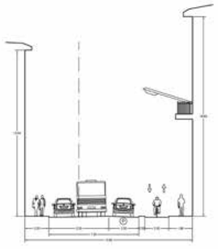
(8) Obecny przekrój, Więckowskiego 23 1:100

I ul. Więckowskiego (wariant 2)

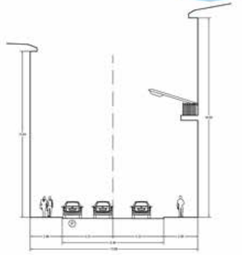
Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Jednokierunkowa
Wyposażenie Pas dla autobusów (3,5 m)
Ścieżka rowerowa
Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 13 m
Odcinki ulic Więckowskiego (Gdańska - Wólczańska)



(12) Przekrój typologiczny 1:100



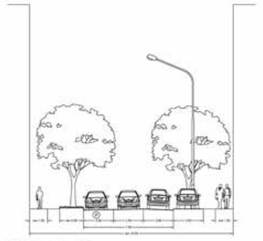
(8) Proponowany przekrój, Więckowskiego 23 1:100



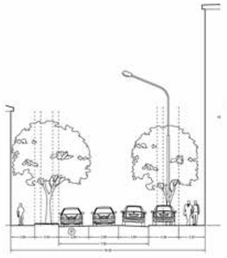
(8) Obecny przekrój, Więckowskiego 23 1:100

J ul. Pogonowskiego

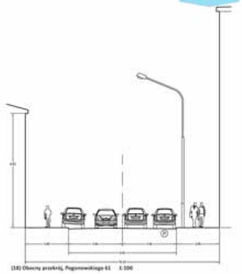
Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Obustronny zapier drzew
Obustronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 15,5 m
Odcinki ulic Pogonowskiego (Legionów – Skłodowskiej-Curie)



(1) Przekrój typologiczny 1:100



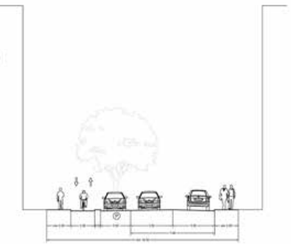
(18) Proponowany przekrój, Pogonowskiego 61 1:100



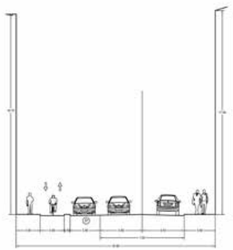
(18) Obecny przekrój, Pogonowskiego 61 1:100

K ul. Żeromskiego

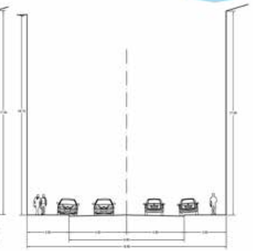
Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Pas dla autobusów (3,5 m)
Ścieżka rowerowa
Jednostronny zapier drzew
Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 16 m
Odcinki ulic Żeromskiego (Legionów – Więckowskiego)



(K) Przekrój typologiczny 1:100



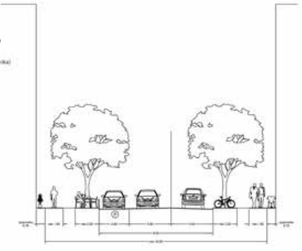
(3) Proponowany przekrój, Żeromskiego 11 1:100



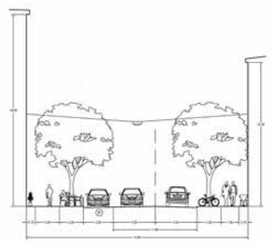
(3) Obecny przekrój, Żeromskiego 11 1:100

L ul. Żeromskiego (wariant 1)

Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Pas dla autobusów (3,5 m)
Obustronny zapier drzew
Obustronne miejsca postojowe
Obustronny pas do zagospodarowania
Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 16,5 m
Odcinki ulic Żeromskiego (Więckowskiego - Kopernika)



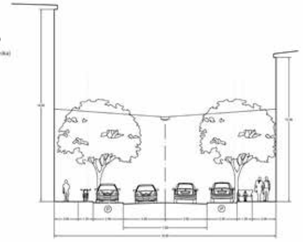
(L1) Przekrój typologiczny 1:100



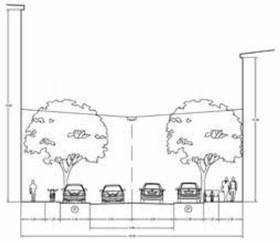
(20) Proponowany przekrój, Żeromskiego 77/79 1:100

L ul. Żeromskiego (wariant 2)

Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Pas dla autobusów (3,5 m)
Obustronny zapier drzew
Obustronne miejsca postojowe
Obustronny pas do zagospodarowania
Minimalna szerokość 18,5 m
Odcinki ulic Żeromskiego (Więckowskiego - Kopernika)



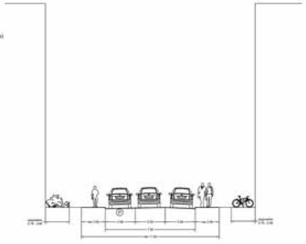
(L2) Przekrój typologiczny 1:100



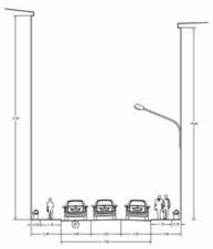
(20) Proponowany przekrój, Żeromskiego 77/79 1:100

M ul. Wólczańska

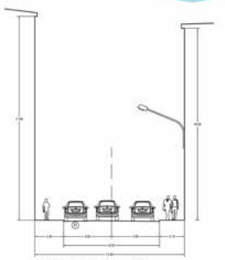
Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Jednokierunkowa
Wyposażenie Jednostronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 11,5 m
Odcinki ulic Wólczańska (Próchnika - Mickiewicza)



(M) Przekrój typologiczny 1:100



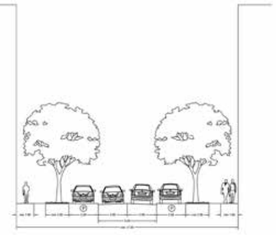
(22) Proponowany przekrój, Wólczańska 41 1:100



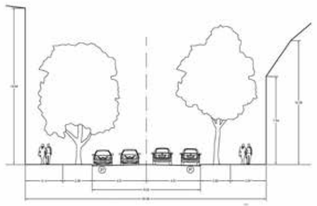
(22) Obecny przekrój, Wólczańska 41 1:100

N ul. Gdańska

Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Obustronne opaski drzew
Obustronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 17 m
Odcinki ulic Gdańska (Zamenhofa - Mickiewicza)



(N) Przekrój typologiczny 1:100

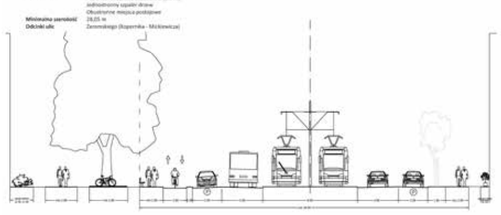


(32) Obecny przekrój, Gdańska 117 1:100

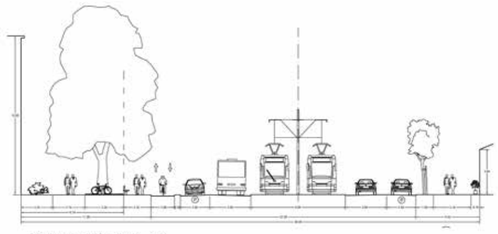
N

O ul. Żeromskiego

Klasa techniczna Lokalna
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Wydzielone torowisko tramwajowe
Pas o szerokości dla autobusów (3,5 m)
Jednostronny sypalen drzew
Obustronne miejsca postojowe
Minimalna szerokość 28,05 m
Odcinki ulic Żeromskiego (Kopernika - Mickiewicza)



(O) Przekrój typologiczny 1:100

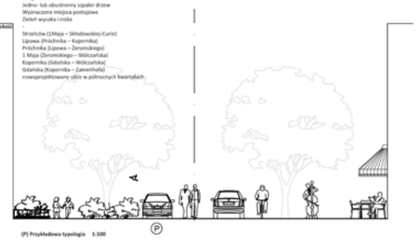


(34) Proponowany przekrój, Żeromskiego 113 1:100

O

P Strzelców, Lipowa, Próchnika, 1 Maja, Kopernika, Gdańska

Klasa techniczna Dojazdowa
Organizacja ruchu Dwukierunkowa
Wyposażenie Droga rowerowa
Jedno- lub obustronny sypalen drzew
Wyznaczone miejsca postojowe
Zieleń wysoka i niska
Minimalna szerokość
Odcinki ulic
Strzelców (1Maja – Skłodowskiej-Curie)
Lipowa (Próchnika – Kopernika)
Próchnika (Lipowa – Żeromskiego)
1 Maja (Żeromskiego – Wólczańska)
Kopernika (Gdańska – Wólczańska)
Gdańska (Kopernika – Zamenhofa)
nowoprojektowany układ w północnych kwartałach



(P) Przykładowa typologia 1:100

projekt/ przestrzeń publiczna i zieleń

Sercem programu Zielone Polesie jest oddanie jak największej ilości przestrzeni publicznej tego obszaru jego 40-tysięcznej społeczności.

Parki i parki kieszonkowe
Po analizie zasobów gminnych przeznaczono zdecydowaną większość terenów miejskich na zieleń. Zdecydowano również o nabyciu części działek prywatnych - ruch ten umożliwi połączenie małych gminnych parków kieszonkowych w system zieleni.

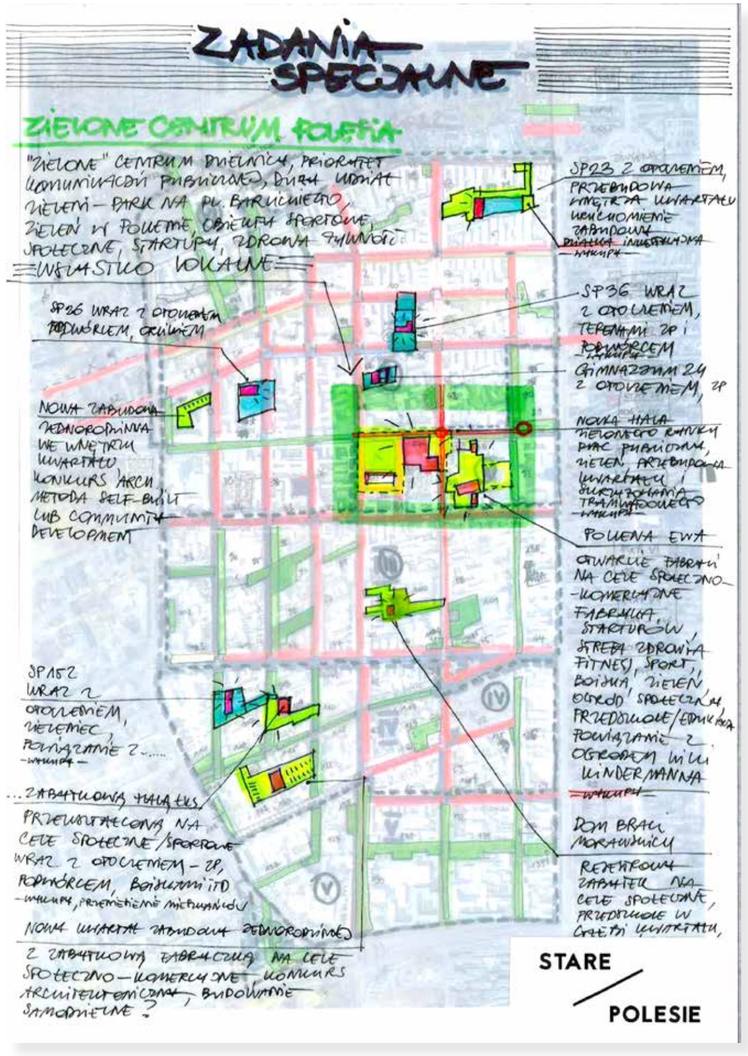
Ulice - ogrody
Hierarchizacja układu komunikacyjnego umożliwi przekształcenie aż 1/3 długości wszystkich ulic w ulice - ogrody.

Ulice - ogrody o znacznie zwiększonym udziale zieleni
W miejscach, gdzie system zieleni przecina system ulic - ogrodów, a także przed szkołami i w innych miejscach szczególnych przewidziano realizację odcinków ulic - ogrodów o znacznie zwiększonym udziale zieleni - de facto przestrzeni placowej/ parkowej.

ZIELONE POLESIE TO:

- 11,7 HA ZIELENI (W TYM 9,89 HA NOWEJ), CZYLI 3,44M²/MIESZKAŃCA I WZROST O 646%.

- 5,86 KM ULIC - OGRODÓW (1/3 DŁUGOŚCI WSZYSTKICH ULIC)



ZADANIA SPECJALNE to zadania powiązanie przestrzennie z nowym układem zazielenianych przestrzeni publicznych tak, aby wzmagać ich oddziaływanie. Obejmują takie działania jak:

Zielony Rynek - stworzenie centralnej przestrzeni publicznej Starego Polesia, odzyskanie placu Barlickiego i uporządkowanie funkcjonalne i estetyczne obszaru, w tym nowa hala rynku, zieleń publiczna, a także możliwe powiązanie z dawną fabryka Pollena Ewa

renowacja obiektów zabytkowych na potrzeby lokalnej społeczności i otaczanie ich nowymi terenami przestrzeni publicznych

doposażenie szkół oraz tworzenie zieleńców i systemów przestrzeni publicznych w ich otoczeniu

przeznaczanie terenów przy nowych zieleńcach pod nowe inwestycje mieszkaniowe dla aktywizacji obszaru

tworzenie w głębi kwartałów enklaw zabudowy jednorodzinnej dla dywersyfikacji typologii mieszkaniowej

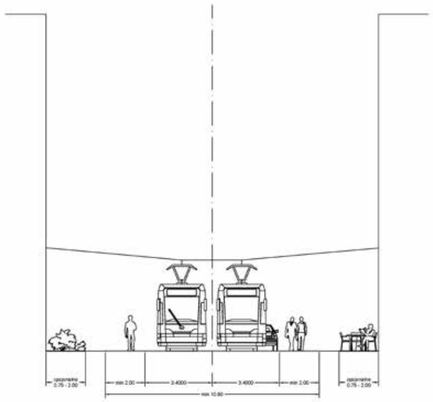
przestrzeń publiczna/ulice z tramwajem

Ulice dla transpodtu zbiorowego i pieszych
Transport zbiorowy jest priorytetem w obszarze opracowania. Z ulic, w których przebiegają linie tramwajowe, zaplanowano wyłączenie przejazdowego ruchu kołowego, zostawiając jedynie wjazdy docelowe. Ulica Gdańska, Zielona i Kopernika staną się jednoprzestrzenne. Tramwaj będzie przejeżdzał przez obszar wolniej, ale bez stania w korkach.

Klasa techniczna	Dojazdowa
Organizacja ruchu	Ruch uspokojony Dwukierunkowa Jednoprzestrzenna
Wyposażenie	Tramwaj Droga rowerowa (niewydzielona)
Minimalna szerokość	10,80 m
Odcinki ulic	Zielona (Strzelców – Wólczańska)

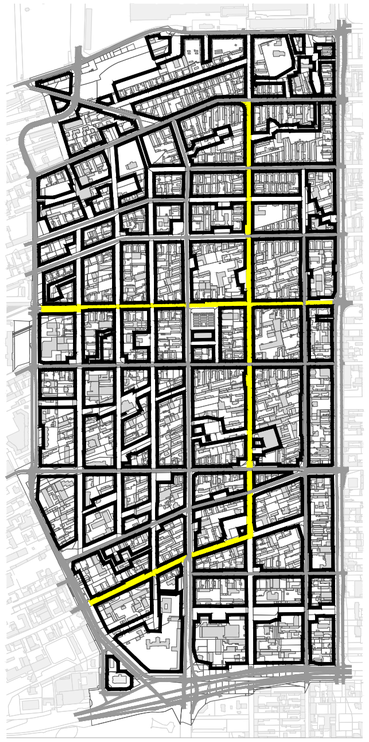
Ulica Zielona

Steinstrasse, Monachium



(A) Przekrój typologiczny 1:100

Steinstrasse, Monachium/ fot. Anna Sokołowska



przestrzeń publiczna/ulice - ogrody

ULICE - OGRODY
Ulice stanowią jedyną przestrzeń publiczną w obszarze opracowania, więc będą musiały przejąć pełne spektrum jej funkcji, służąc przede wszystkim jako przestrzeń dla mieszkańców, pieszych, rowerzystów, przestrzeń spotkań, wypoczynku, jak i parkowania i komunikacji kołowej.

Ulica - ogród to termin zbliżony do wonerfu - obszaru, w którym znika klasyczny na Starym Polesiu podział na wąski chodnik dla pieszych i parkujących aut oraz szeroką asfaltową jezdnię dla aut. Ulica - ogród charakteryzuje się znaczną ilością zieleni, a szczegółowe wymogi dotyczące jej konfiguracji zostały zapisane w planie miejscowym.

Poprzed wprowadzenie układu jednoprzestrzennego, bez wyodrębniania jezdni i chodników, rezygnację z asfaltu na rzecz nawierzchni rozbieralnych, wprowadzanie znacznej ilości zieleni, mebli miejskich, oświetlenia, a przede wszystkim przez nieliniową konfigurację elementów ulicy można stworzyć ulicę przyjazną pieszym.

Na podstawie dobrych przykładów z miast europejskich oraz istniejących przekrójów ulic w obszarze, Zarząd Inwestycji Miejskich (dawniej Zarząd Dróg i Transportu) przygotował koncepcję zagospodarowania ulic Starego Polesia na ulice ogrody. Koncepcje zostały przekazane do realizacji, o czym więcej w części 5: program operacyjny.

Al. 1 Maja/ fot. google maps

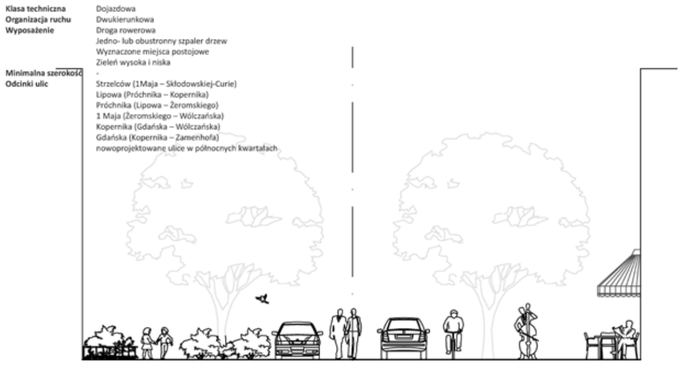
Tompa Utca, Budapeszt/ fot. google maps

ul. Lipowa/ fot. google maps

Weissenburgerstrasse, Monachium/ fot. Anna Sokołowska

Al. 1 Maja/ fot. google maps

Steinstrasse, Monachium/ fot. Anna Sokołowska



ODCINKI O ZNACZNIE ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI

W miejscach, gdzie zieleńce i ulice spotyjaką się, a także przed szkołami i w innych specjalnie wyznaczonych miejscach, przewidziano stworzenie przestrzeni o dominującej funkcji wypoczynku i zabawy - fragmentów ulic, na których nie można lokalizować miejsc postojowych, należy za to umieszczać ławki, drzewa, kwiaty i inne elementy wystroju ulicy.

Rozwiązanie to można obejrzeć na wszystkich poniższych wizualizacjach projektu przebudowy ulicy Pogonowskiego (ZIM Łódź, fot. materiały prasowe).

Wizualizaja przebudowy skrzyżowania al. 1go Maja i ul. Wólczańskiej/ fot. materiały prasowe UMŁ

przestrzeń publiczna/zieleń

Na Starym Polesiu nie ma zieleni, z wyjątkiem przyulicznych drzew. Na Starym Polesiu nie ma też potencjalnego terenu pod duży park.

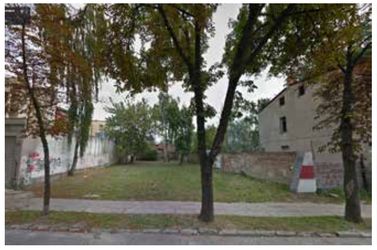
Projekt Zielone Polesie zakłada więc wykorzystanie większości działek gminnych na realizację różnych form zieleni, spinając pojedyncze parki kieszonkowe w system zieleni dla dzielnicy.

W trakcie prac nad Zielonym Polesiem stworzony został międzywydziałowy zespół, w skład którego weszli również mieszkańcy, którego zadaniem było stworzyć koncepcję realizacji pierwszych parków kieszonkowych w ramach Zielonego Polesia. Na podstawie koncepcji powstały projekty budowlane i wykonawcze, a parki są sukcesywnie realizowane - pierwszy powstał przy ul. Strzelców Kaniowskich 34.

Intymna skala zieleni, Bryant Park NYC/ fot. Maureen Hackett

Saska Kępa, Warszawa/ fot. Anna Olaczek

Koncepcja parku przy Strzelców/ fot. materiały prasowe UMŁ



Działka przy ul. Strzelców 34 przed przebudową/ fot. google maps

Park kieszonkowy przy ul Strzelców 34/ fot. fakt24.pl

W trakcie projektowania Zielonego Polesia zwracano baczną uwagę na prawidłową konfigurację przestrzeni wokół zieleńców. Szczególnie zadbano o umożliwienie lokalizowania zabudowy frontem do parku w celu zbudowania prawidłowych relacji przestrzennych, zwiększenia pasywnego bezpieczeństwa parku. Unikano rozwiązań wymuszających ślepe ściany.

Legionów 63/65/67, stan obecny/ fot. google maps

Legionów 63/65/67, proponowana konfiguracja obramienia parku/ kolaż Anna Sokołowska

przestrzeń publiczna + zadanie specjalne /Zielony Rynek

Najważniejszym celem przekształceń obszaru Zielonego Rynku jest przywrócenie funkcji przestrzeni publicznej płycie placu - dla 40000 użytkowników obszaru Starego Polesia, z zachowaniem aktywności w postaci lokalnego handlu.

ZIELONY RYNEK

- budowa nowej hali na sąsiadujących z płytą placu terenach gminnych
- realizacja nowej hali z uwzględnieniem więźby dawnej hali mięsnej
- przeniesienie handlu do nowej hali
- etapowanie prac dla jak najmniejszych przerw w handlu
- uwolnienie płyty placu
- realizacja przestrzeni publicznej o charakterze placu/ parku
- możliwość realizacji parkingu podziemnego pod płytą placu
- przejście nową halą do ulicy Gdańskiej
- możliwość powiązania funkcjonalnego z terenami po dawnej fabryce Pollena Ewa

- węzeł komunikacyjny przy stacji tunelu średnicowego Zachodnia/ Zielona
- udrożnienie komunikacji miejskiej w ulicy Zielonej - ulica tylko dla ruchu tramwajowego
- realizacja parkingu strategicznego w powiązaniu ze stacją tunelu

Znaczne zazielenienie przestrzeni publicznej/ fot. archdaily.com

Znaczne zazielenienie przestrzeni publicznej, Bryant Park, NYC/ fot. pinterest.com

plac Barlickiego od strony północnej/ fot. google maps

Borough Market, Londyn/ fot. boroughmarket.com

Eataly, Monachium

Borough Market, Londyn/ fot. boroughmarket.com

NOWA HALA
powierzchnia: ok. 5450 - 8500 m²
możliwość lokalizacji parkingu
nowy front od strony placu
realizacja etapami

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA
powierzchnia: ok. 8000 m²
bardzo duży udział zieleni, plac + park
możliwość organizacji imprez miejskich
płyta placu dociągnięta aż do elewacji budynków

STARA HALA
powierzchnia: ok. 2450 m²
(rozbudowa o ok.300 m²)
nowa elewacja, lokale i podcienia od strony placu

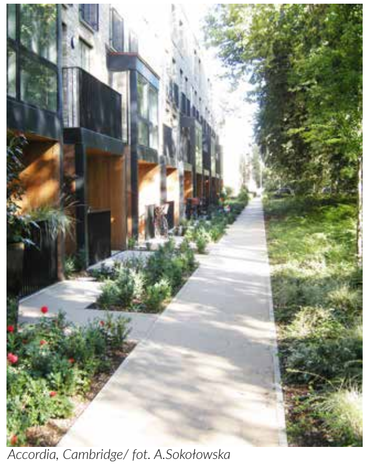
projekt/ zabudowa jednorodzinna

Zabudowa jednorodzinna w centrum miasta jest popularnym rozwiązaniem w wielu europejskich miastach. Małe działki i domy o wielkości mieszkania są dobrą alternatywą do mieszkania w bloku.
Należy znaleźć dla niej odpowiednią lokalizację i odpowiednio odseparować od zabudowy wielorodzinnej, a także zapewnić wysoką jakość przestrzeni wspólnej - najlepiej w formie ciągu pieszego jako dostępu do budynku.

Na obszarze Starego Polesia zaproponowano kilka lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w głębi kwartałów. Położenie na działkach miejskich umożliwi realizację w formie skoordynowanej inwestycji poprzedzonej konkursem architektonicznym.

przekrój przez proponowaną zabudowę jednorodz. na Polesiu

Preysingstresse, Monachium/ fot. A.Sokołowska



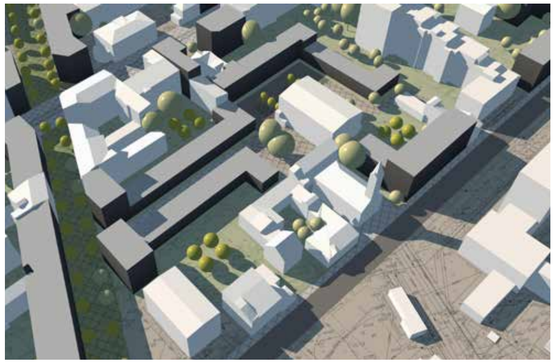
Accordia, Cambridge/ fot. A.Sokołowska

mews, Londyn/ fot. pinterest

Karolew, Łódź/ fot. A.Sokołowska

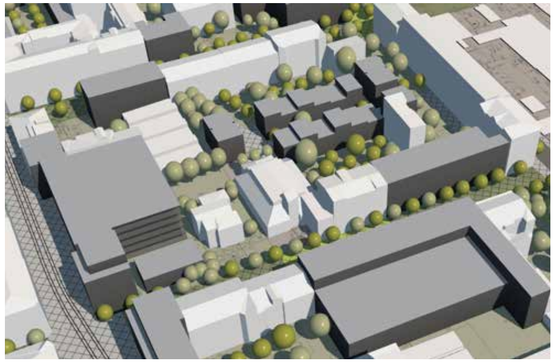
Saska Kępa, Warszawa/ fot. A.Sokołowska

proponowane miejsce dla nowej zabudowy jednorodzinnej na Starym Polesiu



model - zabudowa jednorodzinna we wnętrzu kwartału na Starym Polesiu

proponowane miejsce dla nowej zabudowy jednorodzinnej na Starym Polesiu

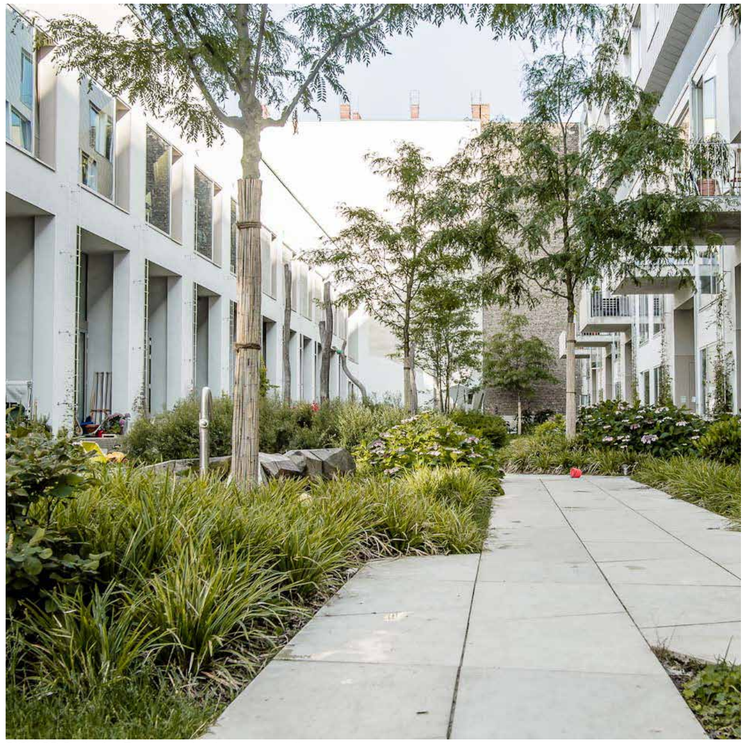


model - zabudowa jednorodzinna we wnętrzu kwartału na Starym Polesiu

model - zabudowa jednorodzinna we wnętrzu kwartału na Starym Polesiu

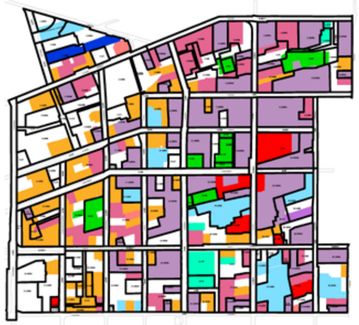
przykładowa zabudowa jednorodzinna we wnętrzu kwartału na Starym Polesiu
praca dyplomowa K.Baraniak, promotor dr inż. arch. S.Bielawski, PŁ

projekt/ zabudowa



BIGYARD Berlin, fot. Zanderroth Architekten archdaily.com

BIGYARD Berlin, fot. Zanderroth Architekten archdaily.com

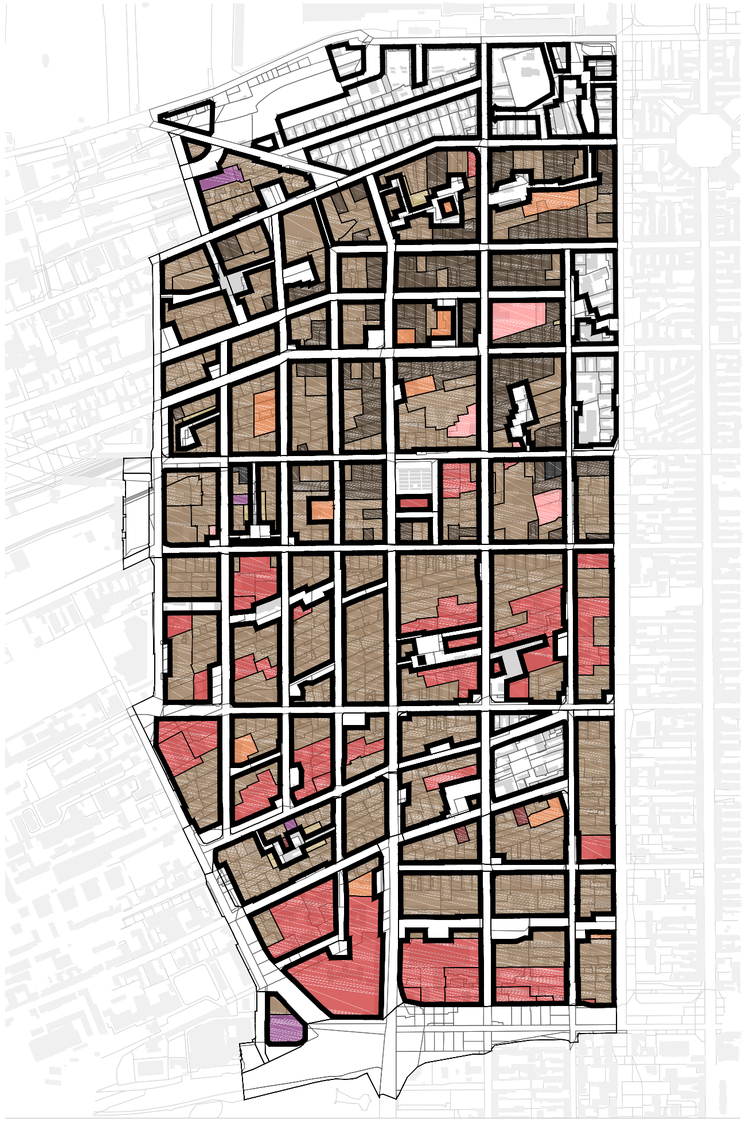


Rozwiązania zaproponowane w planach miejscowych wiążą przeznaczenie terenu z typologią zabudowy znajdującej się na nim, przy zachowaniu jak największych możliwości adaptacji (np. kamienice można przeznaczyć na różne funkcje, podczas gdy sala teatralna jest ukształtowana w sposób narzucający funkcję).

Ze względu na brak różnych typologii mieszkaniowych, wprowadzono w projektach planów trzy niewielkie kompleksy zabudowy jednorodzinnej we wnętrzach kwartałów. Pozwoli to zdywersyfikować proponowaną bazę mieszkaniową i otwiera nowe możliwości realizacji niewielkich domków w centrum.

Rozkład funkcji

- MW/Uh
- MW/U
- MN
- U
- U/MWx
- UO
- UK
- UKR
- KS/U



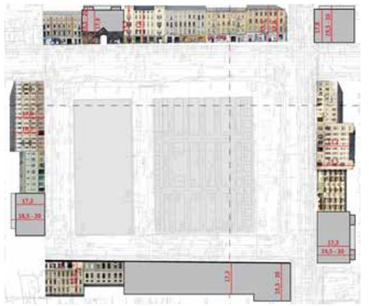
projekt/ wysokość zabudowy

Homogeniczna wysokość zabudowy na obszarze Starego Polesia/ fot. google maps

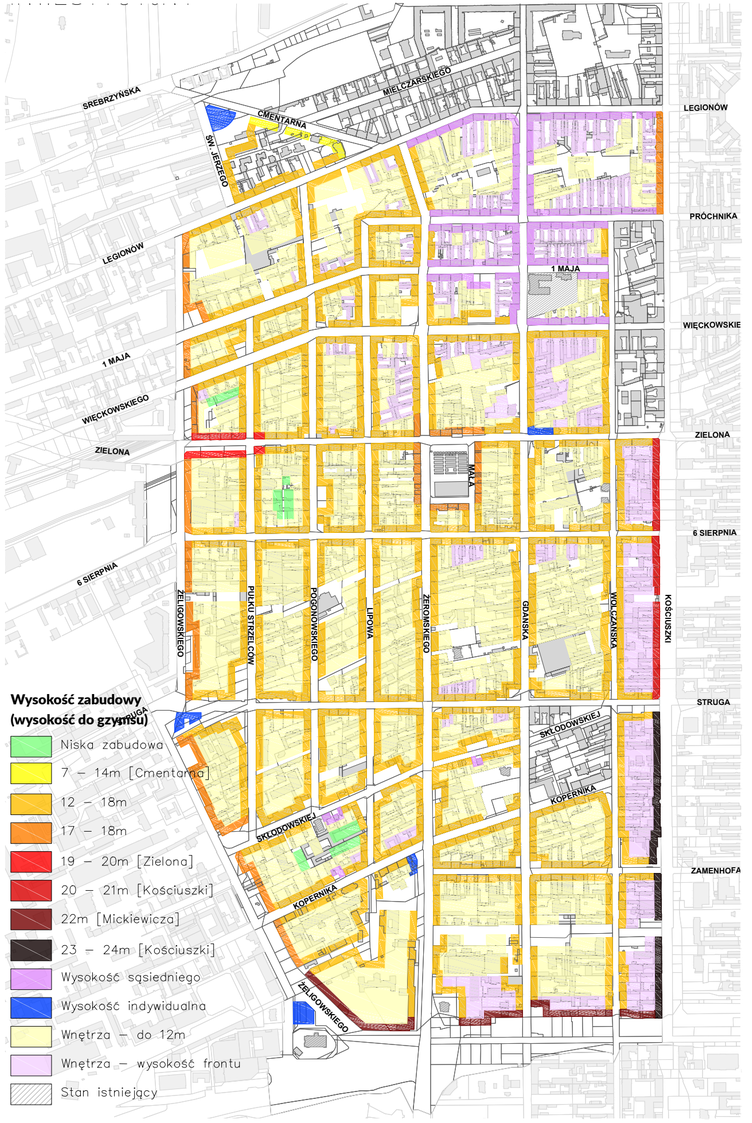
Wysokość zabudowy w obszarze opracowania dostosowana jest do skali i rangi przestrzeni publicznej, przy której jest zlokalizowana. Zróżnicowane wysokości wyznaczono zgodnie z lokalną specyfiką ulicy i zabudowy przy niej zaplanowanej i istniejącej.

Stare Polesie charakteryzuje się wyrównaną wysokością zabudowy, dla dominującej części tego obszaru wynosi ona 12-18 m do gzymsu wieńczącego, zachowując historyczną tożsamość obiektu.

Wysokość zabudowy określono osobno dla zabudowy frontowej oraz zabudowy położonej w głębi działki. Jest to istotne ze względu na dużą głębokość kwartałów.



Analiza wysokości zabudowy na przykładzie Zielonego Rynku



Wyznaczone wysokości zabudowy na obszarze Starego Polesia

scenariusze demograficzne

stan obecny

około 3% budunków historycznych jest w stanie śmierci technicznej, ale nadal stoi - w formie ruin

tylko niewielka część terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest wykorzystana; reszta ze względu na ułomności działki (zaszłości prawne, infrastrukturę techniczną, nielegalne okna w sąsiedniej zabudowie, nieforemny kształt działki itd) pozostaje niezabudowana

brak zieleni

ok. **30%** powierzchni terenów budowlanych pozostaje niezagospodarowane lub niezamieszkane.

maksimum możliwe do zapisania wmiejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

wszystkie budynki historyczne są zachowane i wyremontowane

wszystkie niezabudowane tereny są wykorzystane pod nową zabudowę

brak zieleni

100% powierzchni terenów budowlanych jest zabudowane i zamieszkane

ten wariant jest niemożliwym do spełnienia ze względu na znaczącą rozbieżność z prognozą demograficzną

(GUS zakłada - 30%, mieszkańców, a w tym wariancie przybywa ponad 50% zabudowy, różnica wynosi około 80%, tj około 24000 użytkowników terenu).

2050: scenariusz 1 - liniowy

około 30% budunków historycznych jest w stanie śmierci technicznej, ale nadal stoi - w formie ruin (prognoza GUS)

tylko niewielka część terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest wykorzystana; reszta ze względu na ułomności działki (zaszłości prawne, infrastrukturę techniczną, nielegalne okna w sąsiedniej zabudowie, nieforemny kształt działki itd) pozostaje niezabudowana (w postępie liniowym od dziś)

Miasto realizuje niewielką ilość zieleni

prawie **50%** powierzchni terenów budowlanych pozostaje niezagospodarowane lub niezamieszkane.

2050: scenariusz 2 - optymistyczny

około 30% budunków historycznych jest w stanie śmierci technicznej, ale większość nadal stoi - w formie ruin (prognoza GUS)

część terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest wykorzystana; reszta ze względu na ułomności działki (zaszłości prawne, infrastrukturę techniczną, nielegalne okna w sąsiedniej zabudowie, nieforemny kształt działki itd) pozostaje niezabudowana

Miasto realizuje średnią ilość zieleni na dostępnych terenach.

ok **30%** powierzchni terenów budowlanych pozostaje niezagospodarowane lub niezamieszkane

2050: scenariusz 3 - interwencyjny

około 30% budunków historycznych jest w stanie śmierci technicznej, ale większość nadal stoi - w formie ruin (prognoza GUS)

znaczna część terenów przeznaczonych pod nową zabudowę jest wykorzystana dzięki aktywnemu kształtowanie polityki inwestycyjnej

miasto realizuje znaczną ilość zieleni aktywnie decydując o jej lokalizacji tak, aby aktywizować przyległe tereny budowlane.

ok **10%** powierzchni terenów budowlanych pozostaje niezagospodarowane lub niezamieszkane

CZĘŚĆ 5: ZIELONE POLESIE PROGRAM OPERACYJNY

Zdjęcie tła: ulica w Bazylei, autor christinemgrant.com

harmonogram

158 inwestycji

Zielone Polesie podzielono na 158 inwestycji obejmujących:

1.układ komunikacyjny
- reprezentacyjne deptaki lub bulwary miejskie z tramwajem
- przebudowa ulic podstawowego układu komunikacji kołowej
- realizacja ulic - ogrodów
- realizacja ciągów pieszych
- przebudowa gminnych dróg wewnętrznych

2. przestrzeń publiczna
- realizacja przestrzeni publicznej w Kwartale Kultury
- realizacja płyty placu Barlickiego (patrz - Zielony Rynek)

3. zieleńce
- realizacja parków kieszonkowych
- doposażenie i uzupełnienie istniejących zieleńców

4. Zielony Rynek
- budowa nowej hali Zielonego Rynku na sąsiadujących z płytą placu terenach gminnych
- realizacja przestrzeni publicznej o charakterze placu/ parku

5.wykupy terenów
- wykupy gruntów pod realizację parków, ciągów pieszych, nowej zabudowy jednorodzinnej itd

10 lat

Program został rozpisany na 10 lat, ze względu na konieczność etapowania robót drogowych na obszarze dzielnicy tak, aby jej nie sparaliżować komunikacyjnie. Sąsiadujące inwestycje zostały powiązane w czasie.

7 obszarów

Inwestycje podzielono na siedem obszarów, w których są one zgrupowane przestrzennie i w czasowo tak, aby ich oddziaływanie było skumulowane.

62	U-1	ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	**Kopernika**		Gdańska	Wólczańska	2 - 3 szpalery drzew bez korekty sieci	585 600	732 000	878 400	2018-
63	U-1	ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	**Gdańska**		Kopernika	Zamenhofa	2 szpalery drzew bez korekty sieci	364 800	456 000	547 200	2018-
64	U-2	ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	**Zamenhofa**		Kościuszki	Wólczańska	drzewa wymagają korekty sieci - TP	320 000	400 000	480 000	2025-
65	U-2	ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	**Zamenhofa**		Wólczańska	Gdańska	1 szpaler drzew bez konieczności przebudowy sieci	576 000	720 000	864 000	2025-
66	U-2	ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	**Zamenhofa**		Gdańska	Żeromskiego	1 szpaler drzew bez konieczności przebudowy sieci	608 000	760 000	912 000	2025-
70	U-1	ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	**Pogonowskiego**	**przy dawnych koszarach**	1 Maja	Legionów		681 600	852 000	1 022 400	2017
71	KDX	ciąg pieszy	**Projektowany**		Próchnika	Legionów		263 974	307 970	351 965	2021
72	U/PP	przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	**Projektowany**		Gdańska	Legionów		480 292	480 292	480 292	2025-
73	KDX	ciąg pieszy	**Projektowany**		Gdańska	Legionów		1 584 211	1 848 246	2 112 281	2021
74	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		1 Maja	Żeligowskiego		104 932	139 909	174 887	2022
75	ZP	zieleń parkowa	**Więckowskiego**	**przed SP36**	Gdańska	Szkoła Podstawowa nr 36		54 624	72 831	91 039	2018-
76	PP	przestrzeń publiczna	**Projektowana**		Wólczańska	Kościuszki		2 754 470	3 138 814	3 523 159	
77	U-4	ulica - bulwar miejski z tramwajem	**Zielona**		Żeligowskiego	Żeromskiego		4 088 000	5 110 000	6 132 000	2026-
78	KDY	ciąg pieszo-jezdny	**Projektowany**		Żeromskiego	Gdańska		1 918 625	1 918 625	1 918 625	2021
79	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Legionów	-		64 114	85 486	106 857	2021
80	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Żeligowskiego	-		106 444	141 925	177 406	2020-
81	KDY	ciąg pieszo-jezdny	**Projektowany**		Strzelców Kaniowskich	-		1 034 808	1 034 808	1 034 808	ZADANIE SPECJAL
82	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Żeromskiego	-		34 341	45 787	57 234	ZADANIE SPECJAL
83	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Gdańska	-		87 291	116 388	145 485	2025-
84	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Więckowskiego	Żeromskiego		94 402	125 869	157 336	2022
85	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		1 Maja			40 509	54 011	67 514	2019-
86	PP	przestrzeń publiczna	**Plac Barlickiego**		Zielona	Żeromskiego		9 320 151	10 620 637	11 921 124	2025-
87	U-4	ulica - bulwar miejski z tramwajem	**Zielona**		Żeromskiego	Gdańska		1 528 000	1 910 000	2 292 000	2025-
88	U-4	ulica - bulwar miejski z tramwajem	**Zielona**		Gdańska	Wólczańska		1 392 000	1 740 000	2 088 000	2025-
89	U-4	ulica - bulwar miejski z tramwajem	**Narutowicza**		Wólczańska	Kościuszki		800 000	1 000 000	1 200 000	2022
90	U-2	ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	**Wólczańska**		Więckowskiego	Zielona		700 800	876 000	1 051 200	2024-
91	U-4	ulica - bulwar miejski z tramwajem	**Gdańska**		Gdańska 54	6 Sierpnia		880 000	1 100 000	1 320 000	2025-
92	U-2	ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	**Wólczańska**		Zielona	6 Sierpnia		627 200	784 000	940 800	2024-
93	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Żeligowskiego	Strzelców Kaniowskich		156 157	208 209	260 261	2021
94	U-1	ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	**Strzelców Kaniowskich**		6 Sierpnia	Struga		1 107 200	1 384 000	1 660 800	2020-
95	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Pogonowskiego			76 821	102 428	128 035	2021
96	U-1	ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	**Pogonowskiego**		6 Sierpnia	Struga		1 107 200	1 384 000	1 660 800	2020-
97	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Pogonowskiego	Lipowa		306 335	408 447	510 559	2021
98	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Pogonowskiego	Lipowa		173 125	230 833	288 541	2021
99	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Lipowa	Żeromskiego		73 086	97 447	121 809	2021
100	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Żeromskiego	Gdańska		437 172	582 896	728 620	ZADANIE SPECJAL
101	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Gdańska	-		260 462	347 283	434 103	2022
102	ZP	zieleń parkowa	**Projektowana**		Żeligowskiego	-		42 130	56 173	70 216	2020-
103	U-2	ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	**Struga**		Strzelców Kaniowskich	Żeligowskiego		432 000	540 000	648 000	2023-
104	U/PP	przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	**Projektowana**		Struga	Gdańska		439 376	439 376	439 376	2023-

fragment harmonogramu i kosztorysu Zielonego Polesia

250 milionów złotych

Niniejszy wstępny kosztorys opracowano w oparciu o rzeczywiste koszty realizacji dotychczasowych inwestycji przez jednostki UMŁ, skorygowane z uwzględnieniem kosztów realizacji podobnych inwestycji w całej Polsce.

Dla każdej inwestycji oszacowano wariantowe koszty realizacji - ekonomiczny, realistyczny i kosztowny.

Oszacowany koszt nie uwzględnia wszystkich zaplanowanych inwestycji i w związku z tym nie stanowi całkowitego kosztu przedsięwzięcia.

W kosztorysie nie uwzględniono:
- realizacji parkingów strategicznych - obecnie prowadzona jest procedura sprzedaży ofertowej pierwszego z nich i istnieje możliwość realizacji tej funkcji przez inwestora prywatnego lub PPP
- realizacji lokalnych centrów aktywności - ze względu na brak danych porównawczych
- możliwych kosztów wymiany trakcji i torów tramwajowych
- kosztów projektowych.

ZIELONE POLESIE TO:

158 ZADAŃ INWESTYCYJNYCH
250 MLN ZŁ
10 LAT

mapa inwestycji w ramach programu Zielone Polesie

Konstrukcja harmonogramu realizacji zadań drogowych

Harmonogram realizacji zadań drogowych opracowano wraz z Zarządem Inwestycji Miejskich z uwzględnieniem:
• kluczowych inwestycji już ustalonych - budowa tunelu średnicowego pod Łodzią, przechodzącego przez obszar opracowania, wymagającego zamknięcia ulicy Kościuszki/ Zachodniej będącej wschodnią obwodnic obszaru opracowania. Na czas budowy przystanku kolejowego na Kościuszki/Zielonej, ulice w obszarze opracowania przejmą część ruchu północ - południe;
• realizacji/ ukończenia systemu dróg odbarczeniowych wokół Starego Polesia, szczególnie ulicy Karskiego w północno - zachodnim fragmencie obszaru opracowania tak, aby umożliwić uspokojenie ruchu wewnątrz dzielnicy;
• systemu realizacji ulic ogrodów w systemie "rybiej ości" - najpierw budując ulice o uspokojonym ruchu wokół jednej z dróg wschód - zachód i podejścia do niej, na koniec spinając system tą drogą;
• konieczności zapewnienia ciągłości obsługi komunikacji zbiorowej i kołowej w obszarze opracowania;
• kolejności realizacji zadań w siedmiu obszarach.

Harmonogram pozostałych inwestycji

Pozostałe inwestycje zostały - tam, gdzie to możliwe - spięte z inwestycjami drogowymi tak, aby zmniejszyć uciążliwość dla mieszkańców oraz żeby skoordynować prace projektowe. W szczególności dotyczy to obszarów oznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako strefy wspólnego zagospodarowania terenów. Przykładem jest koordynacja projektów i realizacji odcinka ulicy - ogrodu i przyległego parku kieszonkowego tak, aby uzyskać efekt jednej przestrzeni zielonej.

BUDOWA 2017

BUDOWA 2018

BUDOWA 2019

BUDOWA 2020

BUDOWA 2021

BUDOWA 2022

BUDOWA 2023

BUDOWA 2024

BUDOWA 2025

BUDOWA 2026

obszary

Ze względu na rozmiar Starego Polesia, Inwestycje podzielono na siedem obszarów, w których są one zgrupowane przestrzennie i w czasowo tak, aby ich oddziaływanie było skumulowane.

Planowane jest rozpoczęcie wprowadzania zmian w obrębie Starego Polesia od obszaru I, który jest najgęściej zaludniony, na rónież najgęstszą siatkę ulic, największą liczbę potencjalnych odbiorców zmian.

Obszar I

Przewidywany termin realizacji 2017 - 2020
Przewidywany koszt 64,9 mln zł

1.zielone ulice
- udrożnienie komunikacji miejskiej
- uspokojenie ruchu i zazielenianie ulic
- Kwartał Kultury - przestrzeń publiczna
- parking strategiczny

2. zieleńce
- parki kieszonkowe na terenach gminnych i prywatnych
- stworzenie systemu zieleni w połączeniu z zielonymi odcinkami ulic

3. nowe inwestycje prywatne
- przygotowanie ofert inwestycyjnych w pobliżu nowych inwestycji miejskich

4. domki w centrum
- przygotowanie dwóch układów wewnątrzkwartałowych z zabudową jednorodzinną

5.centra lokalnej aktywności
- doposażenie 3 szkół podstawowych

OBSZAR 1 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	52 030 008,62 zł
WYKONANE	177 406,01 zł
OPCIONALNE	9 655 158,76 zł
ZADANIE SPECJALNE	2 953 432,98 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	0,00 zł
ŁĄCZNIE	64 816 006,37 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	10 152 000,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	19 804 800,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	1 920 000,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	8 352 000,00 zł
przestrzeń publiczna	0,00 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	2 425 336,02 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	2 464 246,44 zł
miejski parkowa	709 313,66 zł
nieruchomość pod wykup	6 202 312,50 zł
ŁĄCZNIE (SPRAWOZDANIE)	52 030 008,62 zł

ROK	SUMA
2017	19 795 892,45 zł
2018	10 308 943,86 zł
2019	6 361 513,94 zł
2020	15 563 658,37 zł
DO WYZNACZENIA	12 785 997,75 zł
ŁĄCZNIE	64 816 006,37 zł

Obszar II

Przewidywany termin realizacji 2020 - 2023
Przewidywany koszt 57,4 mln zł

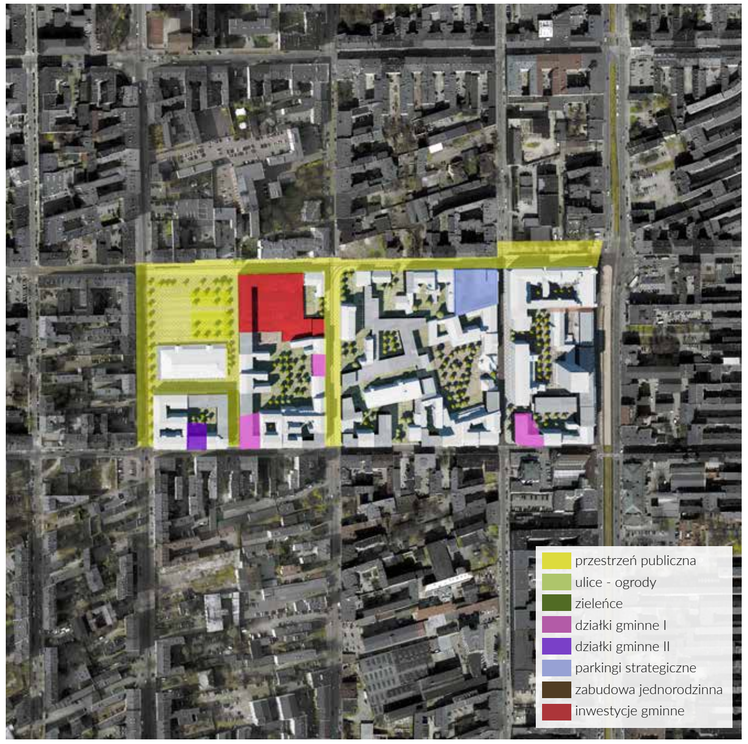
1.zielone ulice
• udrożnienie komunikacji miejskiej
• realizacja parking strategiczny
3. Zielony Rynek
• budowa nowej hali na sąsiadujących z płytą placu terenach gminnych - ok 30 mln zł
• przeniesienie handlu do nowej hali
• uwolnienie płyty placu
• realizacja przestrzeni publicznej o charakterze bardzo placu/ parku
• nie wliczono potencjalnych odszkodowań
4. nowe inwestycje prywatne - przygotowanie ofert inwestycyjnych w pobliżu nowych inwestycji miejskich

OBSZAR 2 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	1 206 400,00 zł
WYKONANE	0,00 zł
OPCJONALNE	3 312 000,00 zł
ZADANIE SPECJALNE	19 557 923,72 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	1 200 000,00 zł
ŁĄCZNIE	25 276 323,72 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	0,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	0,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	0,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	0,00 zł
przestrzeń publiczna	0,00 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	0,00 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	0,00 zł
zieleń parkowa	0,00 zł
nieruchomość pod wykup	1 206 400,00 zł
ŁĄCZNIE	1 206 400,00 zł

ROK	SUMA
2020	1 206 400,00 zł
2021	0,00 zł
2022	0,00 zł
2023	0,00 zł
DO WYZNACZENIA	24 069 923,72 zł
ŁĄCZNIE	25 276 323,72 zł



Obszar III

Przewidywany termin realizacji 2020 - 2023
Przewidywany koszt 34,1 mln zł

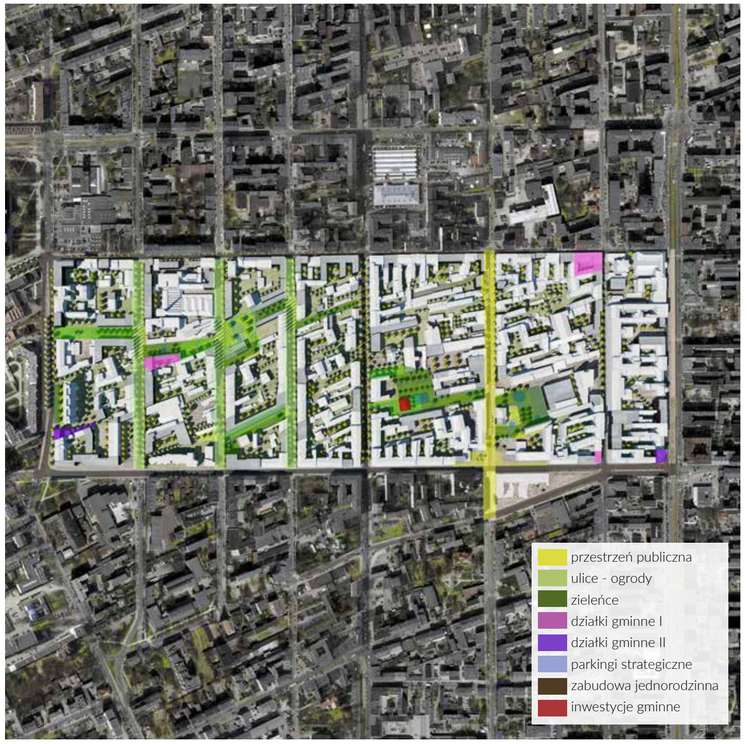
1.zielone ulice
• udrożnienie komunikacji miejskiej
• uspokojenie ruchu i zazielenianie ulic
2. zieleńce
• parki kieszonkowe na terenach gminnych i prywatnych
• stworzenie systemu zieleni w połączeniu z zielonymi odcinkami ulic
3. nowe inwestycje prywatne
• przygotowanie ofert inwestycyjnych w pobliżu nowych inwestycji miejskich
4.centra lokalnej aktywności
• wykup i renowacja zabytkowego Kościoła Braci Morawskich przy ul. Żeromskiego oraz połączenie z sąsiadującym planowanym terenem zielonym - stworzenie lokalnego miejsca rekreacji.
miejsca rekreacji.

OBSZAR 3 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	26 464 682,15 zł
WYKONANE	0,00 zł
OPCJONALNE	7 599 016,11 zł
ZADANIE SPECJALNE	0,00 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	0,00 zł
ŁĄCZNIE	34 063 698,26 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	4 982 400,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	7 694 400,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	0,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	0,00 zł
przestrzeń publiczna	0,00 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	840 183,66 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	0,00 zł
zieleń parkowa	2 471 928,49 zł
nieruchomość pod wykup	10 475 770,00 zł
ŁĄCZNIE	26 464 682,15 zł

ROK	SUMA
2020	17 168 276,60 zł
2021	3 462 609,34 zł
2022	4 508 996,21 zł
2023	1 324 800,00 zł
DO WYZNACZENIA	7 599 016,11 zł
ŁĄCZNIE	34 063 698,26 zł



Obszar IV

Przewidywany termin realizacji 2021 - 2024
Przewidywany koszt 22,5 mln zł

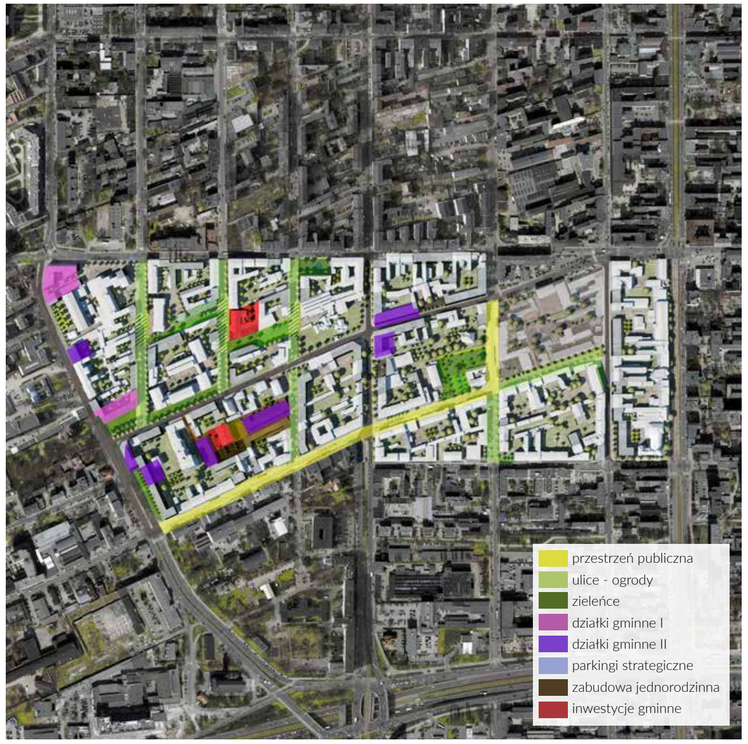
1.zielone ulice
• udrożnienie komunikacji miejskiej
• uspokojenie ruchu i zazielenianie ulic
2. zieleńce
• parki kieszonkowe na terenach gminnych i prywatnych
• stworzenie systemu zieleni w połączeniu z zielonymi odcinkami ulic
4. nowe inwestycje prywatne - przygotowanie ofert inwestycyjnych w pobliżu nowych inwestycji miejskich
5. domki w centrum - realizacja układu wewnątrzkwartałowego z zabudową jednorodzinną
6.centra lokalnej aktywności
• doposażenie szkoły podstawowej
• renowacja dawnej hali ŁKS przy ul. Pogonowskiego na cele sportowe
• renowacja zabytkowej przędzalni Emila Goldy

OBSZAR 4 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	19 063 062,33 zł
WYKONANE	0,00 zł
OPCJONALNE	1 877 331,14 zł
ZADANIE SPECJALNE	1 501 716,73 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	0,00 zł
ŁĄCZNIE	22 442 110,20 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	5 308 800,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	4 219 200,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	0,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	4 128 000,00 zł
przestrzeń publiczna	0,00 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	0,00 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	0,00 zł
zieleń parkowa	1 197 203,63 zł
nieruchomość pod wykup	4 209 858,70 zł
ŁĄCZNIE	19 063 062,33 zł

ROK	SUMA
2021	6 983 965,73 zł
2022	2 942 400,00 zł
2023	4 328 177,88 zł
2024	4 808 518,72 zł
DO WYZNACZENIA	3 379 047,87 zł
ŁĄCZNIE	22 442 110,20 zł



Obszar V

Przewidywany termin realizacji 2023 - 2026
Przewidywany koszt 15,2 mln zł

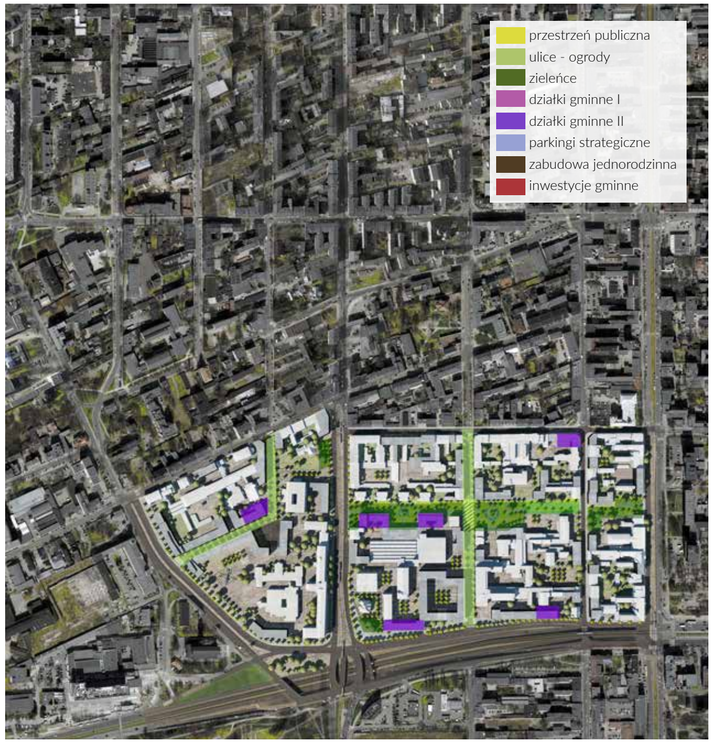
1. zielone ulice - uspokojenie ruchu i zazielenianie ulic
2. zieleńce
• parki kieszonkowe na terenach gminnych i prywatnych
• stworzenie systemu zieleni w połączeniu z zielonymi odcinkami ulic
3. nowe inwestycje prywatne - przygotowanie ofert inwestycyjnych w pobliżu nowych inwestycji miejskich

OBSZAR 5 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	14 535 148,05 zł
WYKONANE	0,00 zł
OPCJONALNE	609 600,00 zł
ZADANIE SPECJALNE	0,00 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	0,00 zł
ŁĄCZNIE	15 144 748,05 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	2 956 800,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	4 454 400,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	0,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	4 644 000,00 zł
przestrzeń publiczna	0,00 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	0,00 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	0,00 zł
zieleń parkowa	1 444 048,05 zł
nieruchomość pod wykup	1 035 900,00 zł
ŁĄCZNIE	14 535 148,05 zł

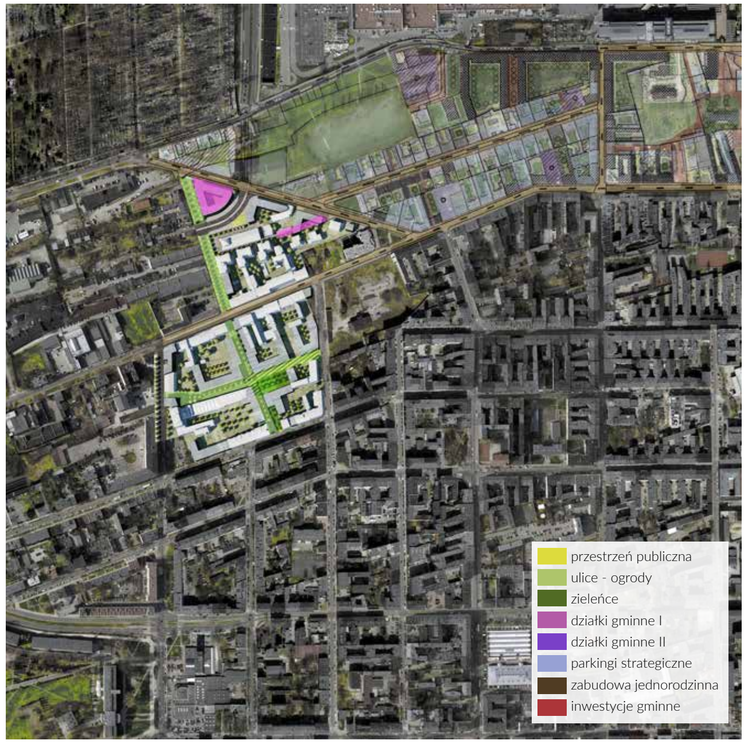
ROK	SUMA
2023	4 011 900,00 zł
2024	4 943 083,52 zł
2025	859 200,00 zł
2026	4 720 964,53 zł
DO WYZNACZENIA	609 600,00 zł
ŁĄCZNIE	15 144 748,05 zł



Obszar VI

Przewidywany termin realizacji 2023
(zależny od Karskiego - Żeligowskiego)
Przewidywany koszt 12,7 mln zł

1.zielone ulice
uspokojenie ruchu i zazielenianie ulic
nowy odcinek ulicy Strzelców
2. zieleńce - stworzenie systemu zieleni w połączeniu z zielonymi odcinkami ulic
4. nowe inwestycje prywatne - przygotowanie ofert inwestycyjnych w pobliżu nowych inwestycji miejskich



OBSZAR 6 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	0,00 zł
WYKONANE	0,00 zł
OPCJONALNE	12 695 109,54 zł
ZADANIE SPECJALNE	0,00 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	0,00 zł
ŁĄCZNIE	12 695 109,54 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	0,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	0,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	0,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	0,00 zł
przestrzeń publiczna	0,00 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	0,00 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	0,00 zł
zieleń parkowa	0,00 zł
nieruchomość pod wykup	0,00 zł
ŁĄCZNIE	0,00 zł

ROK	SUMA
2023	9 664 150,00 zł
2024	0,00 zł
2025	0,00 zł
2026	0,00 zł
DO WYZNACZENIA	3 030 959,54 zł
ŁĄCZNIE	12 695 109,54 zł

Obszar VII

Przewidywany termin realizacji 2024
Przewidywany koszt 3,2 mln zł

1. zielone ulice - uspokojenie ruchu i zazielenianie ulic
2. zieleńce - stworzenie systemu zieleni w połączeniu z zielonymi odcinkami ulic
3. realizacja przestrzeni publicznej

OBSZAR 7 - PODSUMOWANIE

PRZYPISANY STATUS	SUMA
DO WYKONANIA	3 152 915,55 zł
WYKONANE	0,00 zł
OPCJONALNE	0,00 zł
ZADANIE SPECJALNE	0,00 zł
ZADANIE SPECJALNE - OPCJONALNE	0,00 zł
ŁĄCZNIE	3 152 915,55 zł

W TYM: ZADANIA DO WYKONANIA	SUMA
ulica - woonerf lub z uspokojonym ruchem	849 600,00 zł
ulica - ruch kołowy indywidualny i zbiorowy, rowerowy, pieszy	0,00 zł
ulica - reprezentacyjny deptak	0,00 zł
ulica - bulwar miejski z tramwajem	0,00 zł
przestrzeń publiczna	2 152 046,71 zł
przestrzeń publiczna przylegająca do ulicy	0,00 zł
ciąg pieszo-jezdny	0,00 zł
ciąg pieszy	0,00 zł
zieleń parkowa	151 268,84 zł
nieruchomość pod wykup	0,00 zł
ŁĄCZNIE	3 152 915,55 zł

ROK	SUMA
2024	3 152 915,55 zł
2025	0,00 zł
2026	0,00 zł
2027	0,00 zł
DO WYZNACZENIA	0,00 zł
ŁĄCZNIE	3 152 915,55 zł

narzędzia/ plany miejscowe

Plany miejscowe jako narzędzie wykonawcze koncepcji Zielonego Polesia

Program Zielone Polesie powstał jako materiał koncepcyjny dla dzielnicy Stare Polesie poprzedzający opracowanie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on łącznik pomiędzy zbyt ogólną skalą Studium, nie pochylającego się nad zagadnieniami organizacji dzielnicy, a szczegółowością miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decydującego o możliwościach przekształceń każdej konkretnej działki.

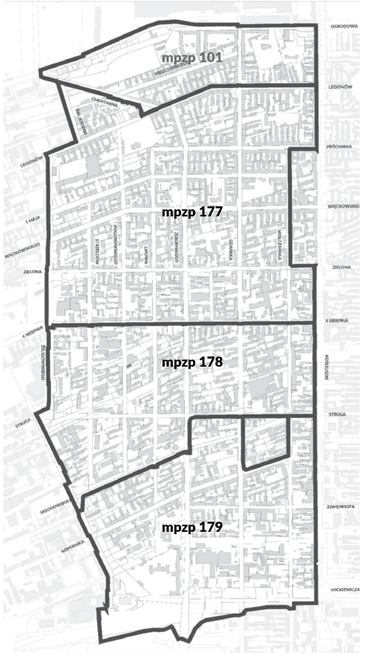
Koncepcja zagospodarowania przestrzennego dzielnicy w postaci modelu, rozwiązania sektorowe - komunikacja, przestrzeń publiczna, zieleń, zabytki, projekty specjalne - zostały bezpośrednio zapisane w planach miejscowych do takiego stopnia, do jakiego pozwala ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projektach planów zawarto m.in. zapisy dotyczące ustaleń dla zabytków umożliwiających ich dopasowanie do potrzeb XXI wieku, ustalenia dla nowej zabudowy, zgodnie z typologią zabudowy, możliwe przeznaczenia terenu zgodne z koncepcją dla dzielnicy, wysokości zabudowy w zależności od typologii ulic i przestrzeni publicznych, hierarchię układu drogowego, sposób zagospodarowania terenów zieleni i ulic - ogrodów, tereny pod przeniesienie hal Zielonego Rynku, zapisy w zakresie ograniczania zanieczyszczenia świetlnego, i wiele innych elementów programu Zielone Polesie.

PLANY MIEJSCOWE STANOWIĄ NARZĘDZIE WYKONAWCZE MIEJSKIEGO PROGRAMU ODNOWY ZIELONEGO POLESIA

Plany miejscowe jako narzędzie służące realizacji inwestycji miejskich

Realizacja wielu inwestycji ujętych w programie Zielone Polesie nie jest możliwa bez wejścia w życie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zależy od tego m.in: możliwość realizacji ulic - ogrodów (związana ze zdeklasowaniem dróg w obszarze opracowania), możliwość pozyskania terenów pod zieleń publiczną - np. parki kieszonkowe, ciągi piesze udrażniające kwartały, możliwość zabezpieczenia płyty placu Barlickiego na potrzeby czterdziestotysięcznej lokalnej społeczności, możliwość przeprowadzenia tunelu średnicowego, możliwość stosowania zmniejszonych odległości pomiędzy budynkami (jak dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z warunkami technicznymi), możliwość wprowadzenia zabudowy jednorodzinnej itd.

przykład bezpośredniego przeniesienia typologii zabudowy na wyznaczenie terenów w mpzp

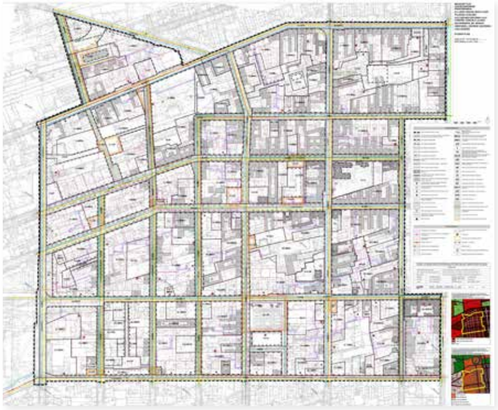


plany miejscowe opracowywane na obszarze Starego Polesia

mpzp 177

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego procedowany na podstawie Uchwały Nr XXXVI/935/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.

projektant: Anna Sokołowska



mpzp 178

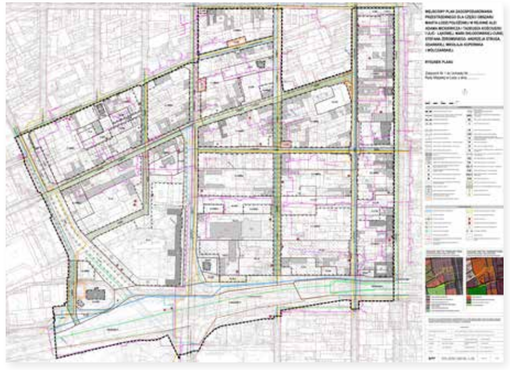
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego procedowany na podstawie Uchwały Nr XXXVI/936/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

projektant: Gerard Goszczko

mpzp 179

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego procedowany na podstawie Uchwały Nr XXXVI/937/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej

projektant: Bartłomiej Idzikowski



DALSZE KROKI: REALIZACJA

Zdjęcie tła: ulica w Bazylei, autor christinemgrant.com

realizacja/ewaluacja

Po zamknięciu projektowania programu Zielone Polesie - procesu przekształceń Starego Polesia - Miejska Pracownia Urbanistyczna przekazała program do realizacji jednostkom wykonawczym Urzędu Miasta Łodzi. Równocześnie procedowane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Poszczególne wydziały Urzędu Miasta Łodzi rozpoczęły realizację swoich zakresów programu. Z budżetu miasta przekazano pierwszą transzę finansowania projektu. Rozpoczęła się realizacja pierwszych ulic - ogrodów i parków kieszonkowych.

Pierwsze zrealizowane odcinki ulic są obecnie ewaluowane pod kątem spełenienia założeń programu.

Wyniki ww. ewaluacji zostan uwzględnione w prowadzonym obecnie programie pt. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi – etap 2", w którym cztery pilotażowe odcinki ulic będą współprojektowanie z mieszkańcami w celu wypracowania modelowego procesu partycypacji.

PROGRAM ZIELONE POLESIE WKROCZYŁ OBECNIE W FAZĘ REALIZACJI.

ROZWIĄZANIA ZAPLANOWANE W PROGRAMIE I PLANACH MIEJSCOWYCH SĄ OBECNIE PROJEKTOWANE I KOLEJNO REALIZOWANE.

Park kieszonkowy przy ul. Strzelców Kaniowskich przed przebudową/ fot. google maps

Park kieszonkowy przy ul. Strzelców Kaniowskich w trakcie przebudowy/ fot. fakt24.pl

Park kieszonkowy przy ul. Strzelców Kaniowskich po przebudowie/ fot. fakt24.pl

ul. Lipowa przed przebudową/ fot. google maps

ul. Strzelców Kaniowskich przed przebudową/ fot. google maps

ul. Lipowa - projekt przebudowy/ źródło: UMŁ/ ZIM

ul. Strzelców Kaniowskich - projekt przebudowy/ źródło: UMŁ/ ZIM

ul. Lipowa w trakcie przebudowy/ źródło: skyscrapercity.com

ul. Strzelców Kaniowskich w trakcie przebudowy/ źródło: skyscrapercity.com