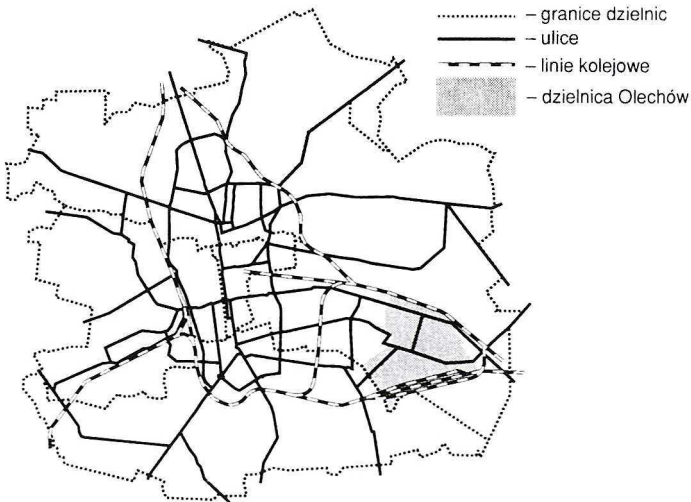


KATARZYNA MILEWSKA

## ZAGOSPODAROWANIE DZIELNICY – PRZYKŁAD OLECHOWA W ŁODZI\*

### Wprowadzenie

Jednostki urbanistyczne tworzące Olechów są położone we wschodniej części Łodzi w obrębie pętli kolei obwodowej Łódź Widzew – Łódź Olechów – Łódź Chojny (ryc. 1). Północną granicę tego terenu



Ryc. 1. Lokalizacja dzielnicy Olechów w przestrzeni Łodzi

Źródło: Opracowanie własne.

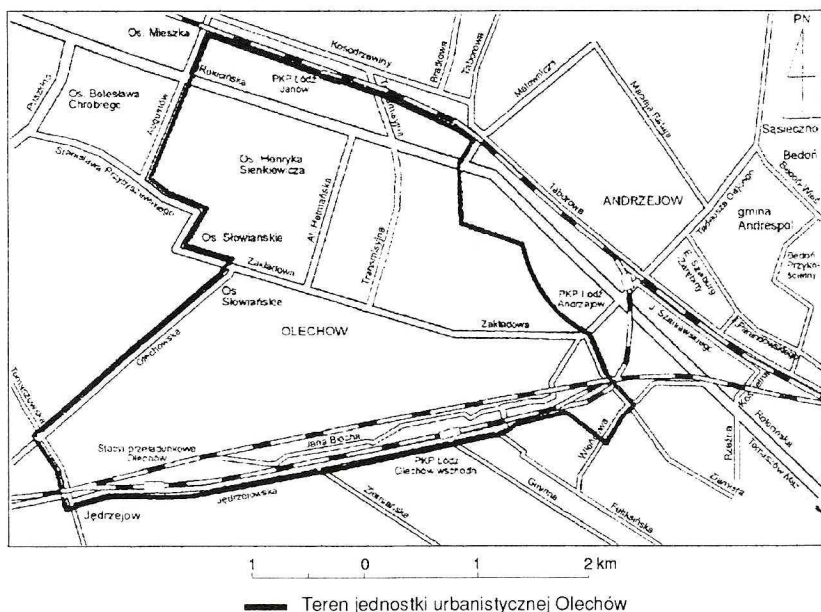
<sup>1</sup> W opracowaniu wykorzystano m.in. dane z pracy magisterskiej Katarzyny Marcinkowskiej *Zagospodarowanie przestrzenne i możliwości rozwoju Olechowa*, wykonanej w Zakładzie Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego, 1998.

stanowi linia PKP (Łódź Fabryczna – Koluszki), zaś wschodnią ulice Kątna i Przylesie, które oddzielają go od Andrzejowa. Południowa granica przebiega śladem ulicy Jędrzejowskiej położonej bezpośrednio na południe od Lokomotywni Łódź-Olechów.

Zachodnią granicę stanowią ulice Olechowska, Książąt Polskich, Przybyszewskiego i Augustów.

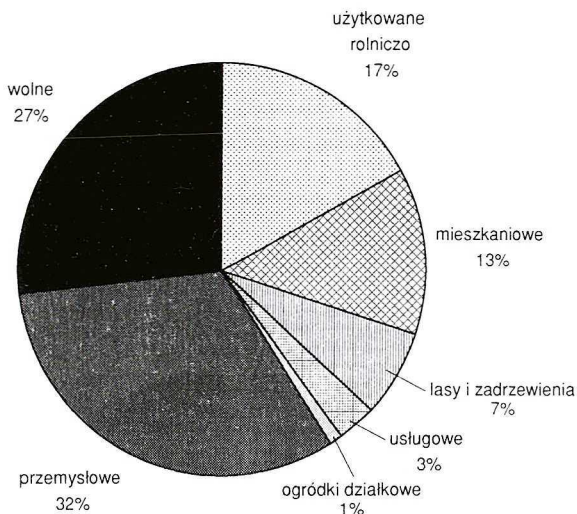
Obszar zamknięty wyżej wymienionymi granicami obejmuje 1238 ha, co stanowi 13,6% ogólnej powierzchni dzielnicy Łódź-Widzew i czyni Olechów jedną z większych jednostek miasta.

Układ komunikacyjny osiedla jest tworzony przez kilka podstawowych ulic. Przez północną część Olechowa przebiega ulica Rokicińska, droga komunikacyjna o znaczeniu krajowym, będąca trasą wylotową w kierunku Tomaszowa Mazowieckiego (ryc. 2). Ulice Przybyszewskiego i Zakładowa stanowią równoleżnikową oś komunikacyjną osiedla (droga wylotowa w kierunku Andrzejowa), zaś osią północ – południe jest ulica Hetmańska, łącząca Rokicińską i Zakładową.



Rys. 2. Ogólny plan jednostki urbanistycznej Olechów.

Źródło: Zagospodarowanie przestrzenne i możliwości rozwoju Olechowa, maszynopis pracy magisterskiej Katarzyny Marcinkowskiej, 1998.



Rys. 3. Struktura użytkowania ziemi na osiedlu Olechów

Źródło: Opracowanie własne.

### Struktura przestrzenno-funkcjonalna osiedla

Jedną z głównych cech Olechowa jest dość silne zróżnicowanie przestrzenne i funkcjonalne (ryc. 3). W planie zagospodarowania przestrzennego dość wyraźnie zaznacza się (ryc. 4) podział na część mieszkaniową w centrum i produkcyjno-komunikacyjną na obrzeżach.

### Tereny przemysłowe

Tereny przemysłowe i obsługi technicznej zajmują 388 ha. Ich największe zgrupowanie występuje w południowej i południowo-wschodniej części Olechowa (ryc. 4) i jest związane z pętlą kolei obwodowej i Stacji Kontenerowej Łódź-Olechów wraz z jednostkami obsługi i powierzchniami magazynowymi. Drugie takie skupisko znajduje się w północno-wschodniej części omawianego terenu i jest zajęte m.in. przez Przedsiębiorstwo Ogrodnicze „Janów”, największego w Łodzi producenta warzyw, Zakład Energetyczny Łódź, Zakłady Obróbki Kamienia „Labrador” produkujące kostkę granitową, płyty nagrobne stopnie schodowe czy Zakłady Produkcji Filtrów PPF „Preussang”.

## Tereny usługowe

Usługi na terenie Olechowa reprezentowane są przede wszystkim przez handel (głównie małe sklepy, zlokalizowane na parterach budynków przy ul. Hetmańskiej i Zakładowej). Rozwój terenów wykorzystywanych usługowo na obszarze Olechowa nastąpił wyjątkowo gwałtownie po 1988 r. Prywatna inicjatywa handlowo-usługowa pojawiła się wówczas m.in. na obszarze hal magazynowych i produkcyjnych dawnych zakładów przemysłowych (hurtownie i jednostki sprzedaży detalicznej; np. firma sprzedająca maszyny rolnicze „Rolmaz”). Jednym z ważniejszych obiektów usługowych jest firma spedycyjna SPEDCONT, działająca na obszarze Terminalu Kontenerowego Łódź-Olechów. Jej korzenie sięgają lat 60., kiedy powołano do życia Przedsiębiorstwo Spedycji Krajowej (PSK), w ramach którego od połowy lat 70. rozwijano kolejowy transport kontenerowy. Firma dysponuje terminalem o powierzchni 84 000 m<sup>2</sup> i obszarem składowania – 42 800 m<sup>2</sup>.

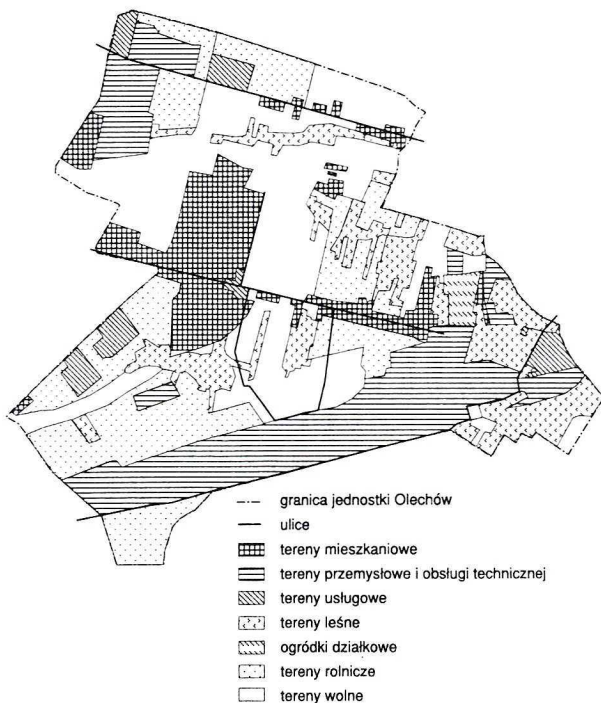
Na terenie jednostki znajdują się także nowopowstałe pawilony handlowe m.in. Hurtowni Sprzętu AGD „Zielpol” czy Salonu Samochodowego „Daewoo”. Na uwagę zasługuje to, że obiektom tym towarzyszy, odpowiednio do pełnionej funkcji, urządzone otoczenie (parkingi).

Działalność *stricte* usługowa na terenie Olechowa jest znacznie ograniczona i sprowadza się do punktów usług medycznych (ZOZ, poradnia internistyczna, stomatologiczna, gabinet EKG) i oświatowej (Szkoła podstawowa, liceum ogólnokształcące).

- granica jednostki Olechów,
- ulice,
- tereny mieszkaniowe,
- tereny przemysłowe i obsługi technicznej,
- tereny usługowe,
- tereny leśne,
- ogródki działkowe,
- tereny rolnicze,
- tereny wolne.

## Tereny mieszkaniowe

Najważniejszą funkcją na terenie Olechowa jest funkcja mieszkaniowa. Mimo że tereny przeznaczone pod tę funkcję zajmują dopiero trzecią, za przemysłowymi i niezagospodarowanymi, pozycję w struk-



Ryc. 4. Struktura przestrzenna użytkowania ziemi na terenie Olechowa  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie: K. Marcinkowska 1998, *op. cit.*

turze użytkowania ziemi, jednostka jest przez mieszkańców Łodzi postrzegana jako osiedle mieszkaniowe.

Tereny związane bezpośrednio z funkcją mieszkaniową zajmują 166 ha, a wielkość i rozmieszczenie zabudowy są bardzo nierówne. Poszczególne jednostki urbanistyczne różnią się nie tylko wielkością terenów mieszkaniowych, ale również intensywnością ich wykorzystania.

Można wyróżnić dwa podstawowe typy zabudowy: wielorodzinną (blokową lub szeregową) oraz jednorodzinną wolnostojącą, której często towarzyszą zabudowania gospodarcze. Zabudowa blokowa jest charakterystyczna przede wszystkim dla zachodniej części Olechowa. Typ ten reprezentowany jest przez 3 osiedla: dwa wybudowane w drugiej połowie lat 80. przez Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową

„Bawełna” (Osiedle Słowiańskie i Osiedle Sienkiewicza) oraz, realizowane głównie przez miasto, Osiedle Domów Komunalnych „Janów”. Budynki tworzące te osiedla znacznie różnią się fizjonomią. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy należy upatrywać w tym, że powstawały one w różnych latach, z wykorzystaniem metod budowlanych charakterystycznych dla tych okresów.

Bloki na osiedlach spółdzielczych są w większości czteropiętrowe, tylko przy zbiegu ulic Zakładowej, Hetmańskiej i Jagiellonki znajduje się pięć budynków ośmiopiętrowych. Budowane były w technologii wielkiej płyty i mają wygląd charakterystyczny dla wszystkich bloków z tego czasu. Część bloków osiedla Słowiańskiego (ul. Zakładowa i Hetmańska) mających pomieszczenia na parterach jest przeznaczonych na lokale handlowe i usługowe.

Między zabudową spółdzielczą spotkać można także budynki należące do gminy (bloki 301, 302, 306, 308). Pierwsze bloki komunalne na obszarze Olechowa powstawały jednocześnie z budynkami spółdzielni Bawełna. Ich realizacja rozpoczęła się już w latach 80., a do użytku zostały oddane w 1993 r. Charakterystyczne jest to, że mimo, że same budynki należą do miasta stoją na gruntach będących nadal własnością Skarbu Państwa.

Najmłodszym z trzech wymienionych olechowskich osiedli jest Janów. Na powierzchni 59 ha swoje koncepcje mieszkaniowe zrealizowało lub realizuje aż 7 inwestorów.

Dominujący udział ma tu zabudowa komunalna. Tyko w latach 1994-1998 wybudowano na tym terenie i oddano do użytku 9 budynków. Przygotowania pod budowę osiedla rozpoczęły się w końcu 1993 r., kiedy Rada Miejska włączyła do zasobów komunalnych grunty położone przy ul. Janowskiej i Rokicińskiej przeznaczając je jednocześnie na realizację zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego. Tereny te uzbrojono w kanalizację sanitarną i deszczową, wodociągi, gazociągi, sieć energetyczną oraz podstawową sieć drogową. Ponieważ gmina nie była w stanie samodzielnie zagospodarować całości przejętego terenu podzielono go na trzy jednostki: A (o powierzchni 22,6 ha), B (16,4 ha) i C (6,2 ha). W obrębie przeznaczonej pod budownictwo komunalne jednostki C tylko do 1998 r. powstało 7 nowoczesnych budynków.

Jednostki A i B zostały przeznaczone pod zabudowę jedno- lub wielorodzinną, a ich grunty są sprzedawane przez gminę indywidualnym inwestorom na zasadzie przetargu.

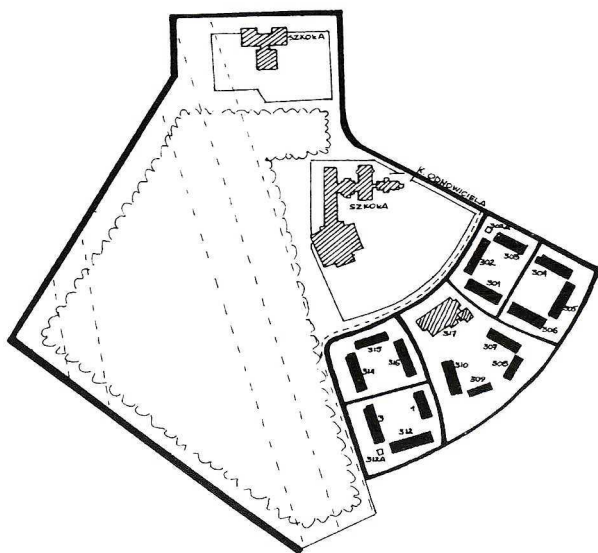
W ramach jednostki A wyznaczono obszar w okolicach ul. Rokicińskiej, o powierzchni 48 753 m<sup>2</sup>, na którym inwestorem jest Widzew-

skie Towarzystwo Budownictwa Społecznego powstałe w wyniku przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Zabudowa osiedla Janów jest, jak już wspomniano, realizowana według nowych standardów. Trzypiętrowe budynki o konstrukcji przemysłowo-tradycyjnej powstają w technologiach mieszanych i charakteryzują się odmiennym, do dotychczas obowiązującego, wykończeniem (kolorystyka, balkony). Innowacyjne jest także ich rozmieszczenie (ryc. 5 i 6). Zgrupowane są zazwyczaj w wieloboki z zielenicami, zadarszeniami z ławeczkami i placami zabaw dla dzieci w środku.

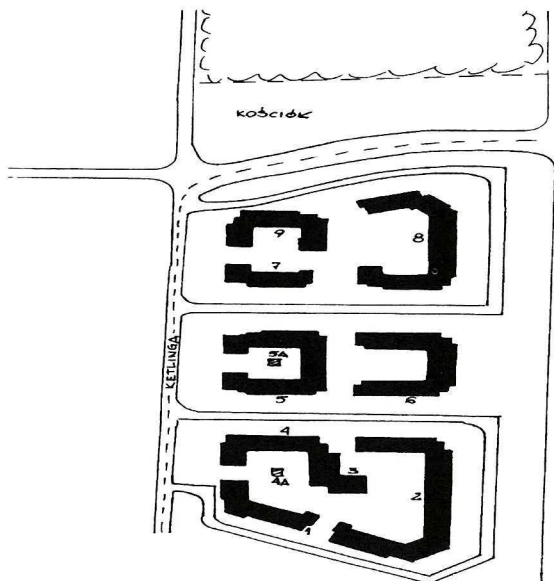
Zabudowa jednorodzinna szeregowa dominuje na osiedlu Grażyny Bacewicz przy ul. Augustów oraz na osiedlu w kwartale ulic Zakładowej i Księżąt Polskich. Zabudowę tworzą jednorodzinne budynki dwukondygnacyjne, którym towarzyszą niewielkie przydomowe ogródki.

Osobną grupę tworzą budynki jednorodzinne położone wzdłuż ulic Zakładowej i Olechowskiej. Dominuje tu zabudowa ekstensywna, jednorodzinna z towarzyszącymi jej zabudowaniami gospodarczymi. Ten typ związany jest z rolniczym użytkowaniem ziemi i ma charakter zabudowy siedlisk podmiejskich.



Ryc. 5. Rozmieszczenie bloków komunalnych na osiedlu Olechów

Źródło: Plan osiedla Olechów według arch. L. Nowickiego.



Ryc. 6. Rozmieszczenie budynków komunalnych na osiedlu Janów-Zachód

Źródło: Plan osiedla Janów-Zachód, UMŁ.

### Tereny rolne

Grunty użytkowane rolniczo stanowią 215 ha i są zlokalizowane przede wszystkim w zachodniej części jednostki, wzdłuż ulicy Olechowskiej i terenów stacji Kontenerowej Łódź-Olechów (ryc. 4). Drugi obszar użytkowany rolniczo graniczy od zachodu z ulicą Transmisyjną, zaś trzecia grupa terenów rolniczych przylega do ulicy Rokicińskiej i jest w większości użytkowana pod pastwiska i łąki. Tak znaczny udział terenów wykorzystywanych rolniczo w granicach miasta jest dość rzadkim zjawiskiem i świadczy o specyficznym charakterze dzielnicy.

### Tereny zielone

Bardzo istotnym elementem zagospodarowania przestrzeni Olechowa są także tereny zielone. Oprócz funkcji estetycznych odgrywają one również rolę naturalnych stref ochronnych. Zieleń urządzona jest reprezentowana przede wszystkim przez pracownicze ogródki działkowe występujące we wschodniej części jednostki na północ od ulicy

Zakładowej (ryc. 4) oraz w części północno-zachodniej przy ul. Janowskiej.

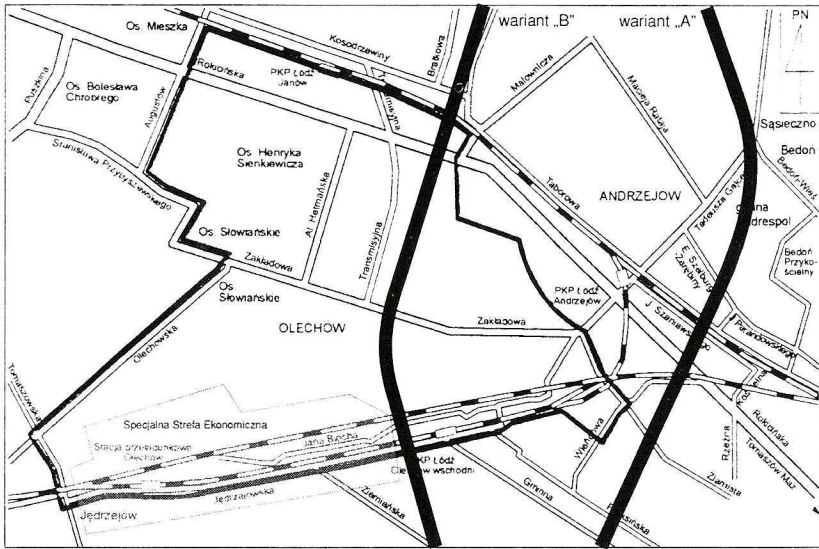
Na tereny lasów i zadrzewień (192 ha) składają się głównie młode kompleksy leśne w południowo-wschodniej części Olechowa oraz zespoły zadrzewień przy ulicach Transmisyjnej i Nery. Drzewostan jest w przewadze sosnowy, z niewielką domieszką brzozy. Wzdłuż doliny Olechówki występują zbiorowiska charakterystyczne dla terenów podmokłych (łąki turzycowe i zbiorowiska leśne z widoczną przewagą olszy czarnej).

## Podsumowanie

Perspektywy rozwoju zagospodarowania Olechowa nawiązują do stanu istniejącego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jednostka Olechów jest określana jako teren o dominującej funkcji mieszkaniowej. Decydującą rolę będą nadal odgrywały domy czynszowe realizowane przez samorząd gminny. Jako towarzyszące mają powstawać obiekty o charakterze usługowym, ze szczególnym uwzględnieniem turystyki i wypoczynku w związku z planowaną budową śluzy na Olechówce i włączeniem terenów na północ od ulicy Przybyszewskiego do granicy z Andrzejowem i po południowo-wschodniej stronie ulicy Olechowskiej w system ekologiczny miasta.

Pod funkcję produkcji przemysłowej i obsługi technicznej są zarezerwowane tereny wokół Stacji Kontenerowej Łódź-Olechów. Zakłada się powstanie specjalnych stref przedsiębiorczości w celu pełniejszego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej. Tereny przemysłowo-składowe, zakładów przemysłowych i obsługi technicznej rezerwuje się na północno-zachodnich peryferiach jednostki. Obszar ten miał zostać objęty specjalną strefą ekonomiczną.

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna została powołana rozporządzeniem Rady Ministrów z 15 kwietnia 1997 r. (Dz.U, nr 46/47 z 14 maja 1997 r., poz. 289). Obejmuje ona podstrefy łódzką, zgierską, ozorkowską i pabianicką. Podstrefa łódzka składa się z kompleksów Centrum, Nowy Józefów-Srebrna i Dąbrowa. Na terenie Olechowa miał początkowo powstać jeden z kompleksów podstrefy (ryc. 7), który miał stanowić całość z zatwierdzonym kompleksem „Dąbrowa”. Wstępna koncepcja dotyczyła zajęcia pod inwestycje terenów stacji kontenerowej. Teren ten ma w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego



- — — — — granice jednostki urbanistycznej Olechów
- — — — — planowane trasy przebiegu autostrady A-1 – wariant wschodni (A) i wariant zachodni (B)
- ▨ ▨ ▨ ▨ ▨ teren Specjalnej Strefy Ekonomicznej (podstrefa Olechów)

Ryc. 7. Lokalizacja planowanej strefy ekonomicznej i przebiegu autostrady A-1 na Olechowie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: K. Marcinkowska 1998, *op. cit.*

imienną rezerwację pod inwestycje miejskie, o podstawowej funkcji produkcyjnej lub obsługi technicznej, przeznaczone pod strefę ekonomiczną. Decyzja o powołaniu strefy nie została jednak zatwierdzona.

Praktyka często wskazuje jednak na konieczność zweryfikowania niektórych wytycznych planistycznych. Część obszarów jednostki, np. tereny zarezerwowane w planie pod zabudowę mieszkaniową po wschodniej stronie ulicy Hetmańskiej, nie zostanie zagospodarowana w sposób przewidziany planem ze względu na planowany przebieg autostrady A-1. Będą one stanowić strefę ochronną. Wskazania lokalizacyjne pod autostradę przewidują wariant wschodni i zachodni na odcinku węzła „Brzeziny-Romanów” (ryc. 7).

- granice jednostki urbanistycznej Olechów
- planowane trasy przebiegu autostrady A-1 – wariant wschodni (A) i wariant zachodni (B)

- teren Specjalnej Strefy Ekonomicznej (podstrefa Olechów)

W planie zagospodarowania przestrzennego została zamieszczona koncepcja „A” – wschodnia, omijająca jednostkę Olechów. Wariant wschodni został wyznaczony jeszcze w latach 70., jednak ze względu na konieczność wykupień działek, wyburzenia na intensywnie zagospodarowanych terenach Andrzejowa i Feliksina kilkudziesięciu budynków mieszkalnych, wysiedlenia ok. 400 osób oraz powstania zagrożeń i uciążliwości dla kilkuset budynków, postanowiono od niego odejść. Opracowano zachodni wariant trasy, przesunięty w kierunku zabudowy miejskiej i przecinający teren Olechowa w odległości ok. 1100 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej osiedla. Spowoduje to mniejszą kolizję z istniejącą zabudową ze względu na przebieg trasy przez tereny o ekstensywnym zagospodarowaniu oraz zmniejszy koszty budowy dróg dojazdowych do autostrady. Koncepcja spotkała się jednak z silnymi protestami społecznymi ze strony mieszkańców Olechowa, którzy widzą w niej źródło znacznego obniżenia komfortu zamieszkania.

Na wniosek wojewody łódzkiego opracowano wariant pośredni, najmniej kolizyjny w stosunku do dużych skupisk osadniczych na Olechowie i w Andrzejowie.

Mimo że, jak wskazują doświadczenia ostatnich lat obowiązujące w tym zakresie ustalenia mogą jeszcze wielokrotnie ulec zmianom, istnienie autostrady na terenie dzielnicy (czy też na terenie z nią bezpośrednio sąsiadującym) wywrze niewątpliwie znaczny wpływ na przyszły kształt jej przestrzeni.

## Literatura

- Jeziorska K., 1997, *Budownictwo czynszowe w łodzi*, [w:] Ziemia Łódzka 9/97.  
*Ocena oddziaływania autostrady A-1 na środowisko*, 1995, Transport Gdański sp. z o.o.  
Sadowska J., 1997, *Strefa przywilejów i nadziei*, [w:] *Łódź – co, gdzie, kiedy* nr 4/97.