

# Strefy pierwszego Ogólnego Planu Zabudowy Łodzi we współczesnej strukturze miasta



dr inż. arch.  
**ANNA ANETA TOMCZAK**  
Politechnika Łódzka  
Wydział Budownictwa Architektury  
i Inżynierii Środowiska  
**ORCID: 0000-0001-7436-5027**

Pierwszy międzywojenny Ogólny Plan Zabudowania Łodzi stanowił podstawę prawną dla rozstrzygnięć przestrzennych przez kolejnych 26 lat. Przyjęte w nim strefowanie wpłynęło na kształt miasta i jego proporcje.

Do połowy XIX wieku Łódź miała regularny układ przestrzenny. Dynamiczny wzrost ludności w drugiej połowie XIX wieku przyczynił się do chaotycznego wznoszenia zabudowań, łączenia różnych przeznaczeń oraz niekontrolowanego rozwoju. Wpływało to na krajobraz miasta, który przedstawiał formę niezaplanowaną i niedokończoną [1]. Różnorodność struktury miejskiej i częste sąsiedztwo wzajemnie sprzecznych funkcji wymagały uporządkowania i kierunkowych decyzji przestrzennych. Na początku XX wieku rozpoczęto

proces przekształcania miasta [2]. W marcu 1917 roku w łódzkim magistracie przy Wydziale Budownictwa utworzono Oddział Zabudowy Miasta. W całym okresie międzywojennym był on odpowiedzialny za prowadzenie prac planistycznych nad planem ogólnym oraz sporządzanie szczegółowych planów regulacyjnych [3]. W tym okresie powstał pierwszy Ogólny Plan Zabudowania obejmujący swoim zasięgiem całą ówczesną Łódź [4]. Jego komponentem były strefy zabudowania i zagospodarowania przestrzennego.

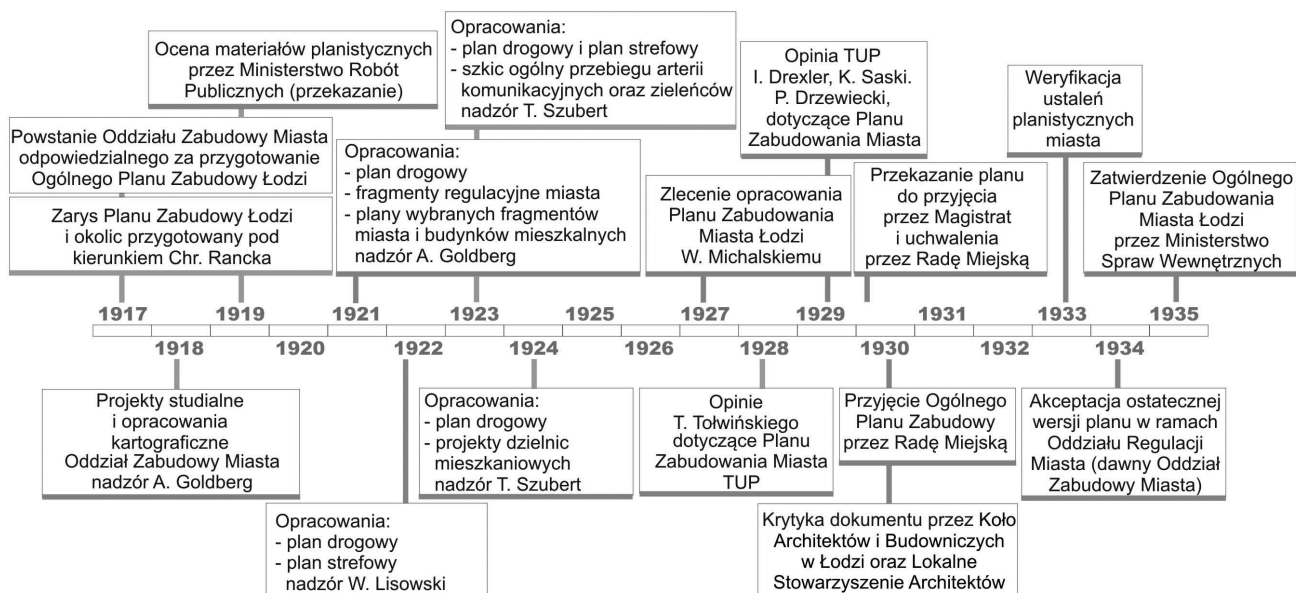
ści wypełnienie stref planistycznych oraz zielone przestrzenie publiczne. Badania obejmowały dokumenty planistyczne z okresu międzywojennego [4], [5] oraz akty prawne stanowiące podstawę kształtowania przestrzeni [6], [7]. Sprawdzono stopień realizacji historycznych założeń pierwszego Ogólnego Planu Łodzi oraz zasięg zmian przestrzennych. Badania wykonano w Zakładzie Urbanistyki i Rewitalizacji Miast w Instytucie Architektury i Urbanistyki na Politechnice Łódzkiej.

## Od celu do metody

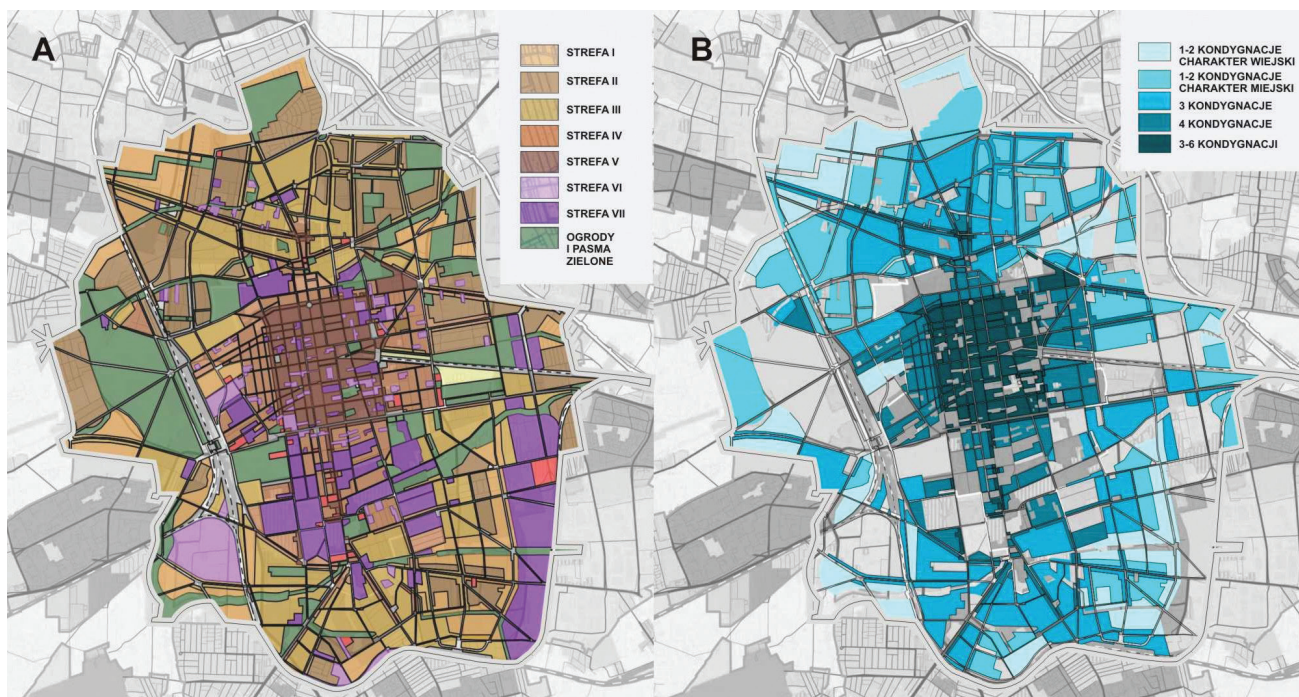
W publikacji określono współczesny stopień realizacji założeń pierwszego Ogólnego Planu Zabudowania Łodzi z 1935 roku. Przyjęto metodę porównawczą, zestawiając ze sobą dokumenty planistyczne z okresu międzywojennego oraz współczesną strukturę przestrzenną. Wykorzystano tryb szacowania, określający wielkość procentową realizacji założeń historycznych, oraz zweryfikowano strukturę miejską, w szczególności

## Pierwszy Ogólny Plan Zabudowy miasta Łodzi

Pierwszy projekt planu zabudowy dla Łodzi, autorstwa Miejskiego Rady Budowlanego Christophera Rancka (urbanisty z Hamburga), powstał już w 1917 roku na mocy rozporządzenia z 1916 roku [6]. Pracę nad planem kontynuowali: sprowadzony z Kolonii Radca Budowlany Adolf Arntz oraz Adolf Goldberg z Monachium (łodzianian z urodzenia). Zebrano bogaty materiał statystyczny ujęty w zestawienia i kartogramy,



Rys. 1. Historia powstania Ogólnego Planu Zabudowania Łodzi; źródło: opracowanie własne



Rys. 2. Strefy Ogólnego Planu Zabudowania Łodzi. A – podział wg funkcji i zwartości zabudowy, B – podział wg wysokości budynków oraz gęstości zabudowy działki; źródło: opracowanie własne na podstawie ikonografii z 1935 roku (współautor A. Rzesiewska)

które w sposób przejrzysty obrazowały stan miasta [9]. Rok 1918, zmiany polityczne i odejście zatrudnionych dotychczas zagranicznych specjalistów spowodowały, że dalsze prace nad planem rozciągnęły się na wiele lat. W 1924 roku władze Łodzi, rozumiejąc rolę planu w zarządzaniu przestrzenią, podjęły próbę wzmocnienia kadrowego Oddziału Zabudowy Miasta oraz zleciły opracowanie dokumentu Władysławowi Michalskiemu z Warszawy. Plan w skali 1:10 000 powstał w 1927 roku. W świetle opinii Koła Architektów i Budowniczych w Łodzi oraz lokalnego Stowarzyszenia Architektów plan nie uzyskał aprobaty, ponieważ „zbyt ogólnikowo traktował tereny przeznaczone pod rozwój” [9]. Do oceny planu powołano specjalną Komisję Regulacyjną przy Magistracie Miasta Łodzi, w skład której jako delegat Towarzystwa Urbanistów Polskich wchodził Tadeusz Tołwiński. Jego dwie opinie wpłynęły na ostateczny kształt planu. Tołwiński sugerował uzupełnienie założeń projektowych planu o szerszą skalę regionalną, racjonalne wykorzystanie terenów śródmiejskich głównie dla celów zabudowy mieszkaniowej, rozbudowę czołowego Dworca Fabrycznego i realizację łącznika kolejowego z Dworcem Kaliskim, wprowadzenie zielonych klinów o niskiej intensywności zabudowy w celu uzyskania lepszych warunków zdrowotnych oraz potrzebę wskazania nowych terenów dla publicznych celów kulturowych, społecznych i technicznych [8]. Po wprowadzeniu zmian w dniu 2 stycznia 1929 roku uznano plan za odpowiedni do uchwalenia przez Magistrat i Radę Miejską. Uprawnoczenie planu wstrzymano jednak przez

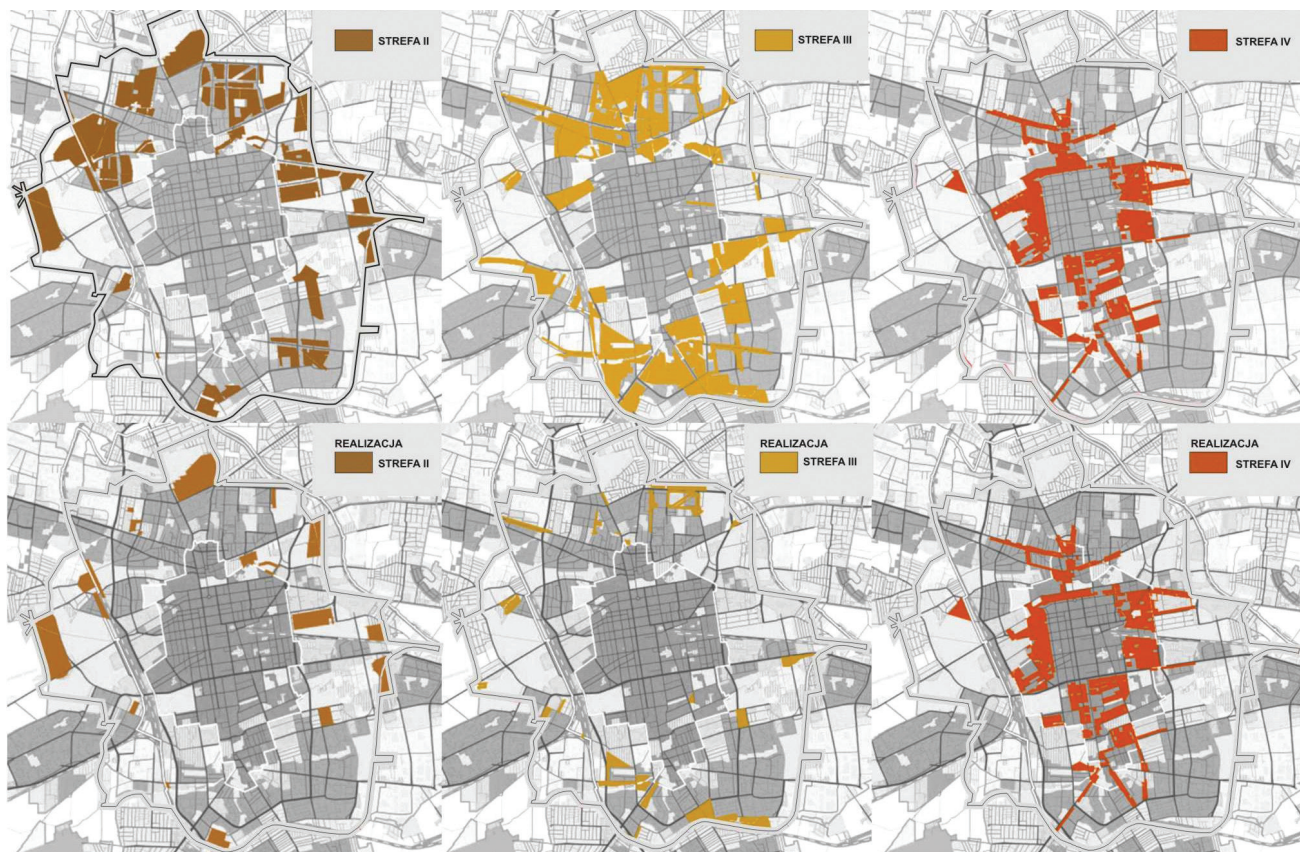
interwencję Związku Przemysłowców, który szukając argumentów do jego negowania, wystąpił o opinię do Christophera Rancka. W jego ocenie: „(...) ewentualna próba urzeczywistnienia planu nie byłaby dla Łodzi dobrodziejstwem” [9]. Okres do 1930 roku to czas potężnej batalii mającej na celu doprowadzenie założeń przestrzennych do zatwierdzenia. Plan weryfikowano po raz kolejny, ale już w Oddziale Regulacji Miasta pod kierunkiem Władysława Kwapiszewskiego przy merytorycznym udziale Tadeusza Tołwińskiego. Plan ogólny poddawany był następnym opiniom, m.in. oceniali go kolejni przedstawiciele TUP: Ignacy Drexler, Piotr Drzewiecki, Kazimierz Saski. Ostateczny wariant planu został w dniu 24 czerwca 1930 roku uchwalony przez Radę Miejską w Łodzi [4]. Nie był to jednak koniec histo-

rii powstania pierwszego ogólnego planu zabudowy. Zgodnie z rozporządzeniem prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 roku [7] plan wystawiono na widok publiczny, w wyniku czego wpłynęło do niego wiele zarzutów. Ostateczny zakres Ogólnego Planu Zabudowania Miasta Łodzi został zaakceptowany decyzją Komisarza Rządowego miasta Łodzi w dniu 30 marca 1934 roku [11]. Ustalenia zawarte w planie były realistyczne, a mimo to spotkały się ponownie ze sprzeciwem, tym razem przemysłowców łódzkich [12]. Protesty te nie wstrzymały jednak dążenia władz miasta do uzyskania akceptacji planu. Magistrat uważał, że plan nie ogranicza rozwoju przemysłu oraz nie wstrzymuje ruchu budowlanego. W dniu 28 marca 1935 roku Ministerstwo Spraw Wewnętrznych zatwierdziło plan,



Rys. 3. Tereny przeznaczone do urbanizacji na tle współczesnych granic administracyjnych miasta. A – Plan Ogólny Zabudowania uchwalony przez Radę Miasta Łodzi w dniu 24 czerwca 1930 roku (uchwała nr VII, protokół nr XVI), B – obecna polityka przestrzenna przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała Rady Miasta Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 roku); źródło: opracowanie własne (współautor A. Lipińska)





Rys. 4 . Realizacja wybranych stref (II, III, IV) – opracowanie graficzne; źródło: opracowanie własne (współautor A. Rzesiewska).

ale na skutek wcześniejszego sprzeciwu przemysłowców z zatwierdzenia wyłączono wybrane tereny przemysłowe i drogowe. Plan ten był pierwszym w dziejach Łodzi dokumentem urbanistycznym obejmującym swoim zasięgiem całe miasto, opracowanym w pełnej problematyce zgodnie z obowiązującymi przepisami (rys. 1). Przez kolejnych 26 lat był jedyną kierunkową podstawą do podejmowania decyzji przestrzennych.

### Planistyczne strefowanie miasta

Plan objął obszarem budowlanym niecałe 3300 ha (z powierzchni 5875 ha obszaru miasta) [13]. Jednym z podstawowych jego zadań był podział miasta na strefy „według

sposobu zabudowania” (art. 10, ust. 2 [7]). Wyznaczono siedem stref budowlanych (rys. 2A). Ich zakres oraz lokalizacja uzależnione były od istniejącego sposobu zagospodarowania, rozmiarów i kształtów działek oraz przeznaczenia i gabarytów zabudowy (rys. 2B).

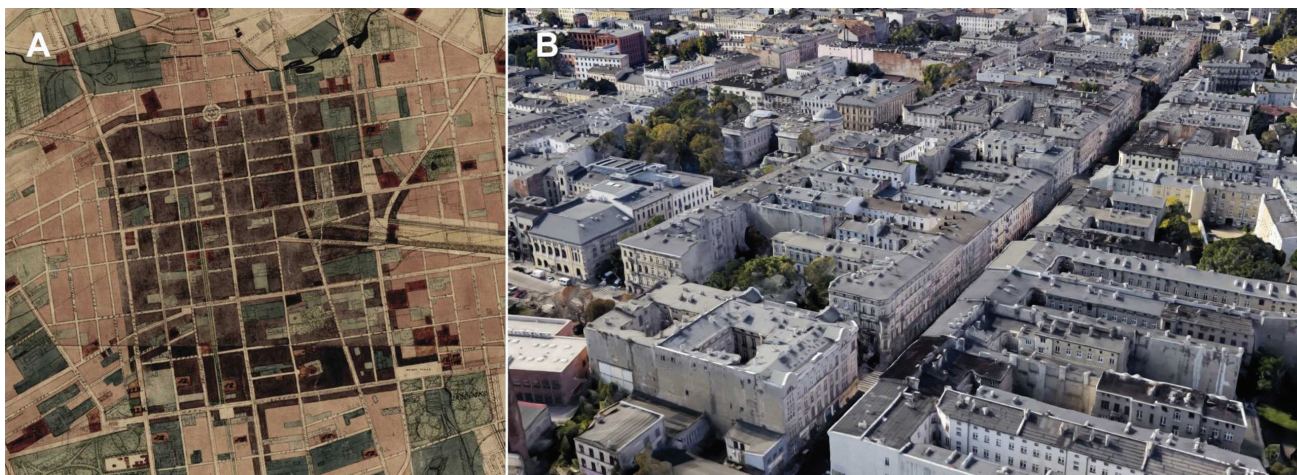
Pierwsza strefa (I – 513,4 ha) odznaczała się wiejskim charakterem, z domami o wysokości do 8 metrów. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki mógł wynosić 10%. Były to tereny o dużych wartościach przestrzennych, które miały stanowić obszar o rozluźnionej zabudowie. Tworzyły korytarze ekologiczne i realizowały ideę przewietrzania miasta. Druga strefa (II – 653,3 ha) miała charakter

wyłącznie mieszkaniowy i miała zapewniać właściwe standardy zdrowotne. Zabudowa na tym terenie była luźna oraz niska (1 lub 2 kondygnacje do 8 m wysokości). Powierzchnia zabudowana na działce nie mogła przekraczać 20%. Kolejna strefa (III – 738,3 ha) spełniała funkcję mieszkaniowo-handlową z dopuszczeniem przemysłu nieszkodliwego. Dominowała zabudowa zwarta lub półzwarta do 3 kondygnacji (12 m wysokości). W drugiej i trzeciej strefie, w szczególnych sytuacjach, możliwe było wznoszenie wyższych zabudowań, pod warunkiem że spełniały one wymóg większej liczby mieszkań. Czwarty obręb (IV – 445,1 ha) powielał założenia trzeciej strefy, ale zapisy pozwalały na wznosze-

Tab. 1. Realizacja stref budowlanych wskazywanych w Ogólnym Planie Zabudowania z 1935 roku w obecnej tkance miasta Łodzi; źródło: opracowanie własne

Parametr/wielkość	Jednostka	Strefa I	Strefa II	Strefa III	Strefa IV	Strefa V	Strefa VI	Strefa VII
Forma zabudowy*	[typ]	L	L	P,Z	PZ	Z	L,PZ	L,PZ
Maksymalna wysokość zabudowy	[m]	8,0	8,0	12,0	16,0	16,0-22,0	–	–
Maksymalna powierzchnia zabudowy działki	[m <sup>2</sup> ]	10	20	40	60	60	80	100
Powierzchnia strefy (Ogólny Plan Zabudowania)	[m <sup>2</sup> ]	513,4	653,3	738,3	445,1	216,1	162,5	564,8
Powierzchnia zabudowy wg strefy współcześnie	[m <sup>2</sup> ]	95,5	254	115	414	213	83	82
Stopień realizacji zabudowy w strefie	[%]	18,6	38,8	15,6	93,0	98,6	51,1	14,5

\*Forma zabudowy: luźna (L), półzwarta (P), zwarta (Z)



Rys. 5 . Przykład struktury przestrzennej strefy V, A – Ogólny Plan Zabudowania, B – zachowana tkanka miasta Łodzi; źródło: opracowanie własne

nie wyższych zabudowań do 4 kondygnacji, łącznie do 16 m wysokości. Gęstość zabudowy działki mogła być większa i wynosić do 60% powierzchni. Piąta strefa (V – 216,1 ha) obejmowała funkcje handlowo-przemysłowo-mieszkaniowe z dopuszczeniem przemysłu mało szkodliwego, jeżeli na 1 działkę przypadało co najmniej 100 zatrudnionych robotników. Dominowała w niej zwarta zabudowa o wysokości do 6 kondygnacji (od 16 m do 22 m). Był to typ dzielnicy o charakterze przemysłowo-mieszkalnym, w której zakłady produkcyjne występowały na przemian z budynkami mieszkalnymi. Strefa szósta (VI – 162,5 ha) przeznaczona była pod przemysł nieszkodliwy. Nie obowiązywały tu ograniczenia wysokości budynków, a gęstość budowlana mogła dochodzić do 80%. Na początku XX wieku przemysł nieszkodliwy występował w całym mieście, dlatego w strefach miesz-

nych (III–VI) ustalono dla niego program ochrony, co miało zapewniać dostęp do miejsc pracy. W I oraz II strefie zakładano natomiast jego likwidację. Ostatnia, siódma strefa (VII – 564,8 ha) rozciągała się w południowo-wschodniej części miasta – wzdłuż torów kolejowych od dworca Łódź Chojny do Łódź Widzew. Strefa obejmowała przemysł szkodliwy, co skutkowało brakiem ograniczeń dla wysokości zabudowy, a gęstość miejscami sięgała 100%. Docelowo przewidywano jej powiększenie poza ówczesne granice Łodzi. Wprowadzenie siedmiu stref o różnej specyfice budowlanej umożliwiło różnicowanie zagęszczenia zabudowy, od największego wskaźnika intensywności w centrum do najmniejszego na obrzeżach miasta (rys. 2B). W ten sposób realizowano politykę, która zapobiegała przeludnieniu na wybranych obszarach oraz gwarantowała utrzymanie terenów otwartych i publicznych [13].

### Realizacja strefowych założeń budowlanych

Czas zweryfikował założenia przyjęte w pierwszym planie Łodzi (rys. 3.). Największy stopień zachowania struktury zabudowy oraz jej funkcji stwierdzono w strefach IV i V, czyli na terenach, na których w chwili przyjmowania planu istniała już w znacznym stopniu tkanka miejska o zdefiniowanej formie przestrzennej. Świadczy to o niskim stopniu przekształcenia tych części miasta w okresie powojennym. Najwięcej (98,6%) przetrwało zabudowy o mieszanej funkcji (mieszkaniowo-usługowej) o wysokości do 6 kondygnacji z elementami pofabrycznej tkanki (rys. 5.). W większym stopniu (93%) przekształciła się struktura typowo mieszkaniowa o zabudowie do 4 kondygnacji. Można obecnie zauważyć, że w granicach Łodzi z okresu międzywojnia wskazany wyżej charakter zabudowy występuje bardzo



Rys. 6. Tereny zieleni publicznej, A – przyjęte w Ogólnym Planie Zabudowy Miasta Łodzi, B – zrealizowane we współczesnej przestrzeni miasta; źródło: opracowanie własne (współautor A. Rzesiewska)



Rys. 7. Przykład terenu zieleni publicznej. A – Ogólny Plan Zabudowania, B – przeznaczenie zrealizowane w tkance miasta Łodzi (park Baden-Powella, park 3 Maja); źródło: opracowanie własne

często (rys. 4.). Szczęśliwie najmniej (14,5%) zrealizowano założeń w strefie VII, której celem było wprowadzenie uciążliwego przemysłu. Możliwe, że przyczyną było odstąpienie od objęcia terenów przemysłowych ustaleniami Ogólnego Planu Zabudowy (tab. 1).

### Realizacja stref zieleni publicznej

Przemysłowy charakter Łodzi i silnie zanieczyszczone powietrze wymagały na początku XX wieku stworzenia warunków przewietrzania miasta oraz dużej powierzchni terenów zieleni. W Ogólnym Planie Zabudowania proponowano połączenie wszystkich wolnych od zabudowy przestrzeni w jeden system, co mogło gwarantować wprowadzanie zieleni promieniście z krańców miasta do centrum. W planie wyznaczono 743,2 ha terenów zieleni, z czego 99,5 ha to obszary cmentarzy, które po dłuższym czasie nieużytkowania planowano przekształcić w zielenie. Plan Ogólny opracowano z założeniem czasu realizacji na okres około 30 lat (przyjęto, że w tym czasie liczba ludności wzrośnie do około 1 220 000 osób [12]). W ten sposób wskazano, że powierzchnia terenów zielonych na 1 mieszkańca powinna w przyszłości wynosić ponad 6,0 m<sup>2</sup>. W celu wzmocnienia polityki zazieleniania miasta Zarząd Miasta powołał w roku 1928 Wydział Plantacji Miejskich, który odpowiedzialny był za tworzenie i realizację projektów publicznego przestrzeni zielonych. Wyniki pracy można było zaobserwować już po kilku latach działalności.

Badania wykazały wysoki stopień realizacji (69%) planowanych publicznych założeń zielonych (rys. 6.). W przestrzeni miasta z obszarów, które dedykowane zostały pod tereny zieleni publicznej, zachowanych i nowo realizowanych istnieje obecnie 512,6 ha. Pozostałe obszary przekształcono w tereny budowlane lub pozostawiono nieużytkowane.

### Podsumowanie

Osiemnaście lat prac nad pierwszym planem zabudowania miasta doprowadziło do powstania dokumentu, który stanowił podsta-

wę prawną dla rozstrzygnięć przestrzennych aż do 1961 roku. Strefowanie wpłynęło na kształt miasta i jego proporcje. Obecnie w jego strukturze z założeń międzywojennych odnaleźć można największe tereny zieleni publicznej oraz zachowanej zabudowy zwartej o wysokości od 3 do 6 kondygnacji. Planowany na początku XX wieku obraz Łodzi w jej ówczesnych granicach administracyjnych jest nadal czytelny w dzisiejszej formie miasta.

### Podziękowanie

*Autorka dziękuje Pani Agacie Rzesiewskiej za merytoryczny wkład w przeprowadzone badania.*

### Bibliografia:

- [1] Ginsbert A., Łódź, Studium monograficzne, Wydawnictwo Łódzkie, Łódź 1962.
- [2] Koter M., Kształtowanie się tkanki miejskiej Łodzi do 1918 r., w: Łódź, monografia miasta, Wydawnictwo ŁTN, Łódź 2009.
- [3] Samorząd Miasta Łodzi, Sprawozdanie z działalności Zarządu Miejskiego w Łodzi w latach 1933–1937, Łódź 1938
- [4] Plan Ogólny Zabudowania (wersja ostateczna z dnia 28 marca 1935 r. przyjęta przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w Warszawie, uchwalona przez Radę Miejską Łodzi w dniu 24 czerwca 1930 r., uchwała nr VII, protokół nr XVI), Archiwum Państwowe (AP) w Łodzi.
- [5] Plan Zabudowania dla Miasta Łodzi – szkic projektu (wersja z 1917 r. opracowana pod kierunkiem Christophera Rancka), AP w Łodzi.
- [6] Rozporządzenie z dnia 29 listopada 1916 r. dotyczącego sporządzania planów zabudowy (Dz. Rozp. Gen. Gub. Warsz. Nr 58).
- [7] Szymkiewicz G., Prawo budowlane i zabudowanie osiedli, Państwowa Ustawa Budowlana, Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 lutego 1928 r., Komentarz do prawa, Warszawa 1928.
- [8] Szkic regulacyjny miasta Łodzi – opinia Tadeusza Totwińskiego z dnia 10 stycznia 1928 roku; Plan regulacyjny miasta Łodzi – opinia Tadeusza Totwińskiego z 12 listopada 1928 roku, dokumentacja archiwalna, maszynopis 1928, AP w Łodzi.
- [9] Jastrzębska E., Rozwój myśli urbanistycznej i zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym m. Łodzi, cz. I 1917–1939, Łódź 1982, maszynopis, AP w Łodzi.
- [10] Sprawozdanie delegacji, powołanej przez Łódzkie Zrzeszenie Architektów w sprawie (...) planu regulacyjnego m. Łodzi, 8 lutego 1929 r., AP w Łodzi.
- [11] Decyzja Komisarza Rządowego m. Łodzi W. Wojewódzkiego nr 514 z dnia 30 marca 1934 r., AP w Łodzi.
- [12] Jastrzębska E., Rozwój myśli urbanistycznej i zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym m. Łodzi, dokumentacja archiwalna, Łódź 1983, maszynopis, s. 36, s. 95–99, [12a] s. 106, AP w Łodzi.
- [13] Samorząd Miasta Łodzi, Sprawozdanie z Zarządu Miejskiego w latach 1928–1933, Łódź 1933, s. 155.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.9790

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA  
Tomczak Anna Aneta, 2022, Strefy pierwszego Ogólnego Planu Zabudowy Łodzi we współczesnej strukturze miasta, „Builder” 10 (303). DOI: 10.5604/01.3001.0015.9790

**Streszczenie:** Łódź z okresu międzywojennego była miastem o wielofunkcyjnej, ale niedokończonej strukturze przestrzennej. Wymagała uporządkowania i wprowadzenia zasad określających dalsze kierunki rozwoju. Zdefiniowano je w pierwszym Ogólnym Planie Zabudowania Miasta, który był dokumentem obowiązującym przez 26 lat (do 1935 do 1961 roku). Wprowadzone w nim strefowanie przestrzeni miasta wpłynęło na jego obecny kształt i proporcje. Współcześnie przeprowadzono badania, które wykazały zakres realizacji założeń pierwszego Ogólnego Planu Zabudowy Miasta. Najwięcej w przestrzeni Łodzi pozostało terenów zieleni publicznej i zwartej zabudowy śródmiejskiej.

**Słowa kluczowe:** plan ogólny, strefy przestrzenne, okres międzywojenny, Łódź

**Abstract:** THE ZONES OF THE FIRST GENERAL DEVELOPMENT PLAN FOR ŁÓDŹ IN THE PRESENT STRUCTURE OF THE CITY. Łódź from the interwar period was a city with a multifunctional but unfinished spatial structure. It required to order and the introduction of principles for further development. It was included in the first General Development Plan for Łódź, which was valid for 26 years (until 1935-1961). Zones of the city space were introduced, what influenced the shape and proportions of the city these days. As well nowadays studies have been conducted to show the extent to which the first General Development Plan has been implemented. Most of the areas that still exist in Łódź are public green spaces and closed inner-city buildings.

**Keywords:** general plan; spatial zones, Interwar, Łódź