

# ZGIERZ



**PROGRAM REWITALIZACJI  
DOLINY RZĘKI BZURY**

*„Zgierz zmienia oblicze i wchodzi w nowe tysiąclecie  
jako miasto nad rzeką”*

# **Z G I E R Z**

## **PROGRAM REWITALIZACJI DOLINY RZEKI BZURY**

W publikacji wykorzystano materiały pt.:

**KONCEPCJA DO PROGRAMU REWITALIZACJI DOLINY RZEKI BZURY  
W OBRĘBIE GRANIC ADMINISTRACYJNYCH MIASTA ZGIERZA**

opracowane przez:

**Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „Teren” Sp. z o.o.**

90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 118

Zespół autorski:

mgr Kazimierz Bald

*upr. urb. nr 263/88*

mgr inż. arch. Ewa Krakowska

*upr. urb. nr 1099/90*

mgr Krzysztof Karski

*upr. urb. nr 219/88*

Współpraca:

dr nauk geograficznych Janusz Burchard

tech. Mariusz Nowicki

mgr Jacek Przybył

mgr inż. Mieczysław Żabicki

Koordynator prac:

mgr Mirosława Adamkiewicz

Współpraca:

Aleksandra Lubnauer

Wydawca: Zarząd Miasta Zgierza

Fotografie: Jacek Przybył, Jan Świdorski

Rycina wewnątrz publikacji ze zbiorów Muzeum Miasta Zgierza

Projekt okładki, opracowanie graficzne, łamanie:

Jan Świdorski „Tercja”, 90-113 Łódź, ul. Sienkiewicza 11/13

**ISBN 83-908739-7-4**

*Szanowni Państwo,*

Zarząd Miasta Zgierza zakończył prace związane z opracowaniem koncepcji rewitalizacji doliny rzeki Bzury.

Jest to pierwsze opracowanie, które zostało dokonane w tym zakresie na terenie naszego miasta. Zarząd realizując zadania w zakresie polityki przestrzennej wynikającej z przyjętego przez Radę Miasta Zgierza „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgierza”, a tym samym mając na celu tworzenie właściwych warunków rozwoju, tj. utrzymania równowagi przyrodniczej, racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, ochrony walorów krajobrazowych, ochrony warunków klimatycznych, a więc generalnie zasad ekorozwoju w planowaniu przestrzennym, przedstawia materiał planistyczno-fotograficzny wypełniający lukę w dotychczasowych dokonaniach planistycznych. Dolina Bzury, omijana i przemilczana w opracowaniach planistycznych i albumowych - zaistnieje. Mam nadzieję, że rozumiejąc potrzebę realizacji programu rewitalizacji doliny Bzury wspólnie urzeczywistnimy hasło:

*„Zgierz - miastem nad rzeką”.*

Doceniając uroki ziemi zgierskiej i dbając o bezpośredni kontakt z pięknem przyrody liczę na wspaniałe spotkania z mieszkańcami w zielonej dolinie rzeki.

Z wyrazami szacunku

Zbigniew Zapart



Prezydent Miasta Zgierza

## SPIS TREŚCI

Słowo od Prezydenta Miasta Zgierza .....	3
Dzieje rzeki .....	6
Wstęp .....	9
Rola doliny Bzury w polityce przestrzennej Zgierza określonej w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta” .....	10
Miejsce doliny Bzury w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, powiązania z terenami otaczającymi .....	11
1. Stan, wydzielenie charakterystycznych odcinków doliny .....	11
2. Założenia przyszłościowe .....	13
Uwarunkowania wynikające ze stanu, walorów i zagrożeń środowiska przyrodniczego .....	14
1. Warunki fizjograficzne, przyrodnicze i naturalne walory krajobrazowe ....	14
2. Warunki hydrologiczno-geologiczne .....	16
3. Atmosfera i warunki klimatyczne .....	20
Założenia koncepcji zagospodarowania doliny Bzury na terenie Zgierza .....	23
1. Założenia ogólne kształtowania zagospodarowania doliny .....	23
2. Wskazania do zagospodarowania wyróżnionych odcinków doliny .....	24
Działania przygotowawcze do realizacji koncepcji zagospodarowania doliny Bzury .....	27
Materiały źródłowe wykorzystane w opracowaniu .....	28
Summary .....	29
Tablice	

## DZIEJE RZEKI

„Jeśli kropla powiedziałaaby:  
nie jestem potrzebna,  
nie byłoby oceanu”

M. Quoist

Pierwsze zapisy o super *fluvium Brura* pochodzą z 1241 roku, później rzeka zmieniała nazwę m.in. *Brzura* (1357r.), *Bszura* (1436 r.), *Mszura* (1511 r.), *Mssura* (1520 r.), *Mdzura* (1527 r.).

Bzura jest lewym dopływem Wisły długości 166 km mającym swoje źródła w Lesie Łagiewnickim w Łodzi. Pierwszy strumień wypływa przy ul. Strykowskiej, przepływa równoleżnikowo przez południową część Lasu Łagiewnickiego tworząc szereg malowniczych stawów (Arturówek). Na całym tym odcinku Bzura płynie wąską, głęboko wciętą doliną. Pierwotna nazwa tego strumienia to Czerniec. Drugi strumień zasilający Bzurę bierze początek koło wsi Modrzew i przecina równoleżnikowo północną część lasu. W granice miasta Zgierz Bzura wpływa na Krzywiu na teren równinny na 200 m n.p.m. Od tego miejsca kieruje się ku zachodowi, zataczając łuk skierowany wypukłością ku północy. Granice miasta opuszcza na 175 m n.p.m. pod Piaskowicami.

Obecnie Bzura została zamieniona w kanał ściekowy; współcześnie udział wód naturalnych w rzece wynosi 6,2 % w Zgierzu, resztę stanowią zrzuty ścieków komunalnych i przemysłowych. Na całej kontrolowanej długości rzeki, zgodnie z perspektywicznym planem zagospodarowania, skład jej wód powinien spełniać kryteria III klasy czystości. Rzeczywista jakość jednak odbiega od planowanej i we wszystkich punktach kontrolnych nie odpowiada normie żadnej klasy.

Dolina Bzury jest najwybitniejszym elementem rzeźby Zgierza, rozcina wysoczyznę w granicach miasta na część północną i południową. Górne krawędzie doliny w centralnej i wschodniej części miasta uformowane są na wysokości 200 m n.p.m., a dno doliny w śródmieściu znajduje się na 180 m n.p.m. W dolinie uformowały się dwa poziomy terasowe, zalewowy (denny) i nadzalewowy. Długotrwała działalność gospodarcza i osadnicza spowodowała zatarcie ich pierwotnych zarysów.

Rzeka warunkowała procesy osadnicze i późniejszy rozwój przemysłowy. W rolniczym etapie rozwoju Zgierza, gdy osadnictwo skupione było w przydennej części doliny Bzury, stoki stanowiły żyzne zaplecze rolnicze. Zgierz uformował się na terasach prawobrzeżnej doliny Bzury. Dopiero w dobie uprzemysłowienia rozprzestrzenił się na stoki i przyległe powierzchnie wysoczyznowe.

W XIX wieku Zgierz obok Kalisza był największym ośrodkiem przemysłu włókienniczego, co było ściśle związane z położeniem Zgierza nad rzeką. Lokalizacja pasa przemysłu sukienniczego wzdłuż dawnych ulic Zegrzańskiej i Błotnej (obecnie Dąbrowskiego i Popieluski) była ściśle związana z przebiegiem rzeki Bzury. Duże znaczenie zasobów wody w rozwoju miast podkreślił St. Staszic, pisząc o położeniu Łodzi i jej okolic, iż jest ono „...szczególniejsze z wielu względów; znajduje się z całą okolicą pod obszernym i wyniosłym wzgórzem, z którego niezliczone tryszcza źródła. Tych zbieg wód łatwo tak kierowany być może, iż prawie przy każdym fabrykanta mieszkaniu przebiegać mogą dla jego użytku strumienie.”

O gospodarczym znaczeniu rzeki daje wyobrażenie liczba zbiorników retencyjnych i urządzeń piętrzących wodę w liczbie 26 (w tym 10 dla foluszy) na odcinku Bzury od źródeł do Łęczycy. Do dziś można spotkać ślady niektórych tych obiektów. Istnienie tych zbiorników oprócz funkcji gospodarczych miało też wpływ na krajobraz doliny Bzury, powodowały zwiększenie zasobów wód aluwialnych, co objawiało się zabagnieniem dolin. Taki krajobraz opisuje W. Surowiecki *„Jey brzegi, podobnie w większej części niskie, podmakając przez kilkanaście mil szerokie równiny zamieniają w nieużyteczne trzęsawiska i kępami zarosłe brzegi... pominąwszy inne, młyn Tumski pod Łęczycą zamienia się w rozległe bagna i strugi... Z jego po części przyczyny w iesieni i na wiosnę trzeba kołować całe mile, chcąc dojechać do Łęczycy.”*

W XIX wieku Bzura od stawu miejskiego do ul. Łódzkiej płynęła dwoma odnogami i według danych z 1869 roku miała 12 stóp szerokości i 2 stopy głębokości, a podczas wezbrań do 8 stóp głębokości. Oprócz odcinka wschodniego Bzura na całej długości biegu przez Zgierz miała koryto uregulowane, miejscami wzmocnione. Na mapach z 1910 r. poza granicami miasta we wsi Piaskowice bieg rzeki ma charakter naturalny z licznymi meandrami, o bardzo urozmaiconej linii brzegowej, wyrysowany jest też projekt regulacji tego odcinka. W latach międzywojennych śródmiejski odcinek Bzury został zakryty. W 1926 roku została przeprowadzona regulacja stawu przez ogrodnika z Główna. Staw i przyległy park stały się ośrodkiem ówczesnego życia towarzyskiego.

Tak opisuje Bzurę i jej dolinę w swoich wspomnieniach pan Antoni Piaskowski mieszkaniec ówczesnej wsi Piaskowice: *„Na zachód od Zgierza, w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w widłach bagnistej ongiś rzeki Bzury i jej południowego dopływu -Strugi „Więkczyzna” zwanej dziś Sokołówką rozsiadła się przed laty wieś Piaskowice. Jedno jest pewne - przed laty były to wielkie obszary leśne, bogate w sosnę, świerk, modrzew oraz wiekowe dęby. W lasach prócz jeleni, saren i dzików pospolitym zwierzem był wilk. Najstarsi mieszkańcy Piaskowic i okolicznych wiosek wspominali o wilczych watahach, atakujących w zimowej porze podróżnych i ludzkie obejścia.*

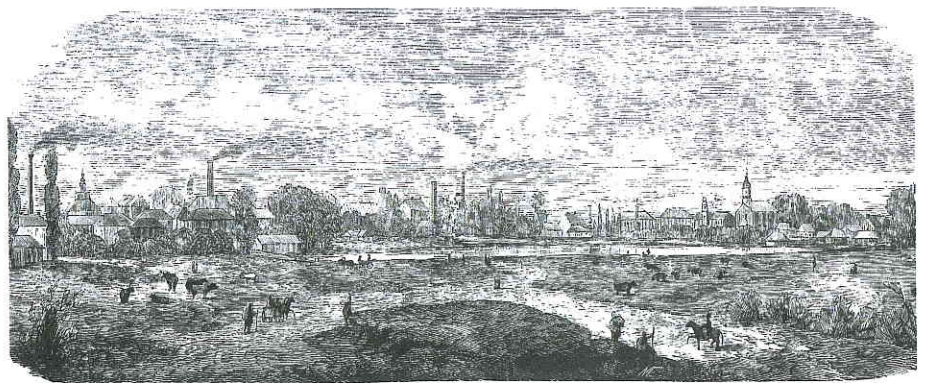
*Przy regulacji Bzury w okresie I wojny światowej wydobyto z torfowego bagna kości i czerep żubra lub tura oraz potężnych rozmiarów szerniate pnie dębu. Wykopaliska te, stanowiące nie lada sensację, zabrali Niemcy nadzorujący regulację rzeki.*

*Jeszcze w latach mojej młodości łowiliśmy w Bzurze i obrostej olszynami Sokołówe raki i ryby. Pospolita rybą były piskorze i kielbie. Trafiły się i szczupaki, szczególnie gdy wezbrane wody wiosenne przerwały stawidła miejskiego stawu w Zgierzu. W nadbrzeżnych bagnach nieuregulowanej Bzury gnieździły się ptaki wodne, szczególnie derkacze, bekasy, kurki wodne. Po łąkach brodziły bociany w poszukiwaniu żeru. Przelotnie zatrzymywały się dzikie kaczkę i gęsi. Często zabłądziły tu czaple i krzykliwe mewy czy rybitwy. W okresie przelotów wiosennych i ptasich godów rojno i gwarno było, szczególnie w pogodne dni, księżycowe wieczory, w szuwarach i oparzeliskach. Ten namiętny rozchwytał rechot żab, przejmujące i budzące grozę nawoływanie puciek, puszczyków czy sów oraz kojący śpiew słowików.*

*Tak było ongiś, jeszcze w pierwszych latach XX wieku. Pierwsze ustąpiły człowiekowi lasy i knieje. Z dawnych obszarów leśnych pozostały skromne, zdeptane i poprzerywane duktami lasy miejskie Krogulec i Chełmy oraz resztki lasu zwanego Gać, wykarczowanego przez Niemców w okresie I wojny światowej. Uregulowanie rzeki Bzury zamieniło nadbrzeżne łąki i bagna przeważnie na uprawne poletka. Ptactwo wodne pozbawione warunków opuściło te strony. Reszty dokonał rozwijający się w Zgierzu przemysł. Ścieki przemysłowe zatruty wody Bzury aż do ujścia w Wiśle. Wyginęły ryby i raki. Rzadko już słyszeć w letnie noce rechot żab. Bociany przestały odwiedzać te strony. Opustoszały pobliskie lasy. Zawita tu czasem płochliwa sarenka lub lis złodziej."*

Powrót do tego obrazu jest niemożliwy i nie o to chodzi, aby odtwarzać historyczny wizerunek Bzury, ale nadać jej nowy wymiar przystosowany do współczesnych wymagań. Istnienie rzeki, stawu w krajobrazie miasta powinno zostać wykorzystane do stworzenia zielonego azylu dla mieszkańców miasta, miejsca spotkań towarzyskich, wizytówki miasta Zgierza. Niniejsze opracowanie służy temu celowi.

1. Tadeusz Krzemiński. Regionalne możliwości modyfikacji „Programu Wisła” w środkowej Polsce. Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica 20, Łódź, 1995.
2. T. Krzemiński, S. Liszewski, J. Wiczorkowska (red.), Przewodnik wycieczek XIII ogólnopolskiego Zjazdu Polskiego Towarzystwa Geograficznego Łódź 28-30 VI 1975, Polskie Towarzystwo Geograficzne Oddział w Łodzi, Uniwersytet Łódzki, Łódź, 1975.
3. Romuald Olaczek. Przewodnik po województwie Łódzkim. Liga Ochrony Przyrody, Warszawa, 1971.
4. Ryszard Rosin (red.), Zgierz. Dzieje miasta do 1988 roku. Zarząd Miasta Zgierza, Oddział Polskiego Towarzystwa Historycznego w Łodzi, Towarzystwo Przyjaciół Zgierza, Łódź-Zgierz, 1995.
5. Praca zbiorowa, Raport o stanie środowiska województwa łódzkiego w 1997 roku, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi, Łódź, 1998.





## WSTĘP

W dniu 1 lutego 1999 roku zawarta została umowa nr 3/99 pomiędzy „Miastem Zgierz...” a „Przedsiębiorstwem Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Spółka z o.o. w Łodzi” na opracowanie „Koncepcji do programu rewitalizacji doliny rzeki Bzury w obrębie granic administracyjnych miasta”, zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza”.

Pod pojęciem rewitalizacja rozumie się, w najogólniejszym ujęciu, przywrócenie witalności, żywotności. W niniejszej „Koncepcji ...”, która posiada swoją specyfikę ze względu na wykonywanie jej przede wszystkim w nurcie planowania urbanistycznego (a nie np. biologii, botaniki, hydrografii, chemii itp.) rewitalizację doliny Bzury traktuje się jako proces zmierzający do uzyskania warunków, by dolina spełniała istotne funkcje w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i regionalnym systemie ekologicznym. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w umowie odwołującej się do ustaleń STUDIUM określających politykę przestrzenną miasta.

Swego czasu dolina Bzury odgrywała kluczową, żywotną rolę w zaopatrywaniu mieszkańców powstającego miasta w wodę, energię oraz budulec – drewno, glinę, piasek. Następnie w procesie intensywnej urbanizacji koryto rzeki zostało zdegradowane do funkcji kanału ściekowego (prowadzącego wody nie odpowiadające normom), który w części śródmiejskiej musiał być nawet zakryty. Równoleżnikowej osi miasta, którą stanowi dolina, powinna być nadana należyta ranga. Ponadto uznaje się, że dolina rzeki jako regionalny korytarz ekologiczny powinna mieć zapewnione właściwe warunki funkcjonowania, na całym swym przebiegu tj. od źródeł Bzury w Łodzi do jej ujścia (do Wisły) w rejonie Wyszogrodu.

## **ROLA DOLINY BZURY W POLITYCE PRZESTRZENNEJ ZGIERZA OKREŚLONEJ W „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA”**

1. Rada Miasta Zgierza podjęła Uchwałę Nr XLVI/376/98 w dniu 5 czerwca 1998 roku w sprawie przyjęcia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgierza” stwierdzając, że „Określa się zasady polityki przestrzennej Miasta Zgierza zawarte w »Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zgierza«, a składającym się z tekstu i rysunków sporządzonych na mapach w skali 1:5000 dotyczących polityki przestrzennej w zakresie: ochrony i kształtowania środowiska, przekształceń układu komunikacyjnego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, kierunków zagospodarowania i instrumentalizacji polityki przestrzennej.  
W konsekwencji „STUDIUM” stanowi dokument strategicznej polityki miasta związanej z jego rozwojem, głównie dotyczącej zagospodarowania przestrzeni miejskiej.
2. „STUDIUM” zostało wykonane zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, z 1999r. poz. 139), która w artykule 6. ust. 1 stwierdza, że „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „STUDIUM”. Stosowna uchwała Rady Miasta Nr XXIX/239/97 została podjęta w dniu 27 stycznia 1997 roku.
3. „STUDIUM” zostało opracowane przez zespół autorski pod kierunkiem generalnego projektanta mgr Kazimierza Balda w Przedsiębiorstwie Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Spółka z o.o. w Łodzi.  
W określonej w „STUDIUM” polityce przestrzennej poczesne miejsce zajmują problemy związane z doliną rzeki Bzury a szczególnie dotyczące:
  - określenia barier i sytuacji konfliktowych w stanie zagospodarowania miasta i funkcjonowaniu wielkoprzestrzennych układów przyrodniczych, do których zalicza się także korytarz Bzury,
  - określenia funkcji wielkoprzestrzennych układów przyrodniczych związanych nie tylko z samym miastem ale także i z regionem łódzkim, a w tym przede wszystkim podkreślenie roli korytarza ekologicznego Bzury,
  - wskazania na konieczność restrukturyzacji i rewitalizacji obszaru tożsamości miasta, Stary Rynek – ulica Długa – Plac Kilińskiego, który przecina zakryty kanał Bzury,
  - określenia generalnej polityki przestrzennej dotyczącej polepszenia funkcjonowania struktur zainwestowania miejskiego bezpośrednio związanych z korytarzem Bzury, ograniczenia skażenia środowiska w centralnym rejonie miasta, w tym rejon Parku Miejskiego, polepszenia standardu uzbrojenia komunalnego miasta,

- powiązania systemem kanalizacyjnym łódzkich Łagiewnik z systemem kanalizacyjnym Zgierza w celu ograniczenia skażenia Bzury w jej górnym odcinku, tj. przed jej wlotem w granice administracyjne miasta (wschodnia granica Zgierza).

## MIEJSCE DOLINY BZURY W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA, POWIĄZANIA Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

### I. Stan, wydzielenie charakterystycznych odcinków doliny

1. Dolina Bzury zajmuje eksponowane miejsce nie tylko w strukturze przyrodniczej miasta, ale także w jego aktualnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Koryto rzeki przebiega przez miasto na odcinku około 10 km w układzie równoleżnikowym (od południowo-wschodniej granicy miasta do granicy południowo-zachodniej) z pewnym odchyleniem w kierunku północnym, w części śródmiejskiej. W odcinku wschodnim rzeka jest nieuregulowana, dolina dosyć szeroka, silnie podmokła, dalej koryto uregulowane z umocnionym brzegiem.

Od torów PKP do stawu w Parku Miejskim i nieco dalej do zakrycia rzeki jej brzegi umocnione są płytami betonowymi. Poniżej ZPB „Boruta” aż do granicy miasta brzegi koryta są umocnione kamieniami i faszyną. Głębokość wody w rzece 0,5 – 1 m, szerokość 3 m. Naturalne przepływy wody są niewielkie. Tereny podmokłe występują w terasie zalewowej Bzury. Z jej doliną łączy się szereg dolinek bocznych z niewielką ilością wód.

Dolina Bzury jest widocznym elementem rzeźby terenu Zgierza, rozcinając wysoczyznę w granicach miasta na część północną i południową.

Górne krawędzie doliny w centralnej i wschodniej części miasta położone są na wysokości 200 m n.p.m., dno doliny w śródmieściu na poziomie 180 m n.p.m., a opuszczając Zgierz (po zachodniej stronie miasta) rzeka przepływa na poziomie 175 m n.p.m.

2. W układzie strukturalnym miasta związanym bezpośrednio z korytem Bzury wyróżnić można kilka odcinków charakteryzujących się odmiennością form użytkowania samej doliny oraz przyległych terenów. Wydzielono:

#### □ ODCINEK WSCHODNI

wzdłuż wschodniej granicy miasta i zachodniej granicy Łodzi do torów PKP. Są to tereny niezabudowane strefy przydennej, podmokłe, z zielenią łągową zachowującą najwięcej naturalnych cech środowiska przyrodniczego.

Widoczne są jednak procesy urbanizacyjne od strony zachodniej, coraz bardziej wkraczające w rejon doliny. Są to zespoły zabudowy jednorodzinnej Chełmy - Kasztanowa, Chełmy - Akacyjowa, Krzywie, Zegrzanki. Zgodnie z ustaleniami „STUDIUM” Zegrzanki i Chełmy-Akacyjowa wymagają ustalenia zasad zabudowy oraz programu sanacji. Uzbrojenie komunalne jest istotnym warunkiem dopełnienia zabudowy w rejonie Krzywia, Chełmy-Kasztanowa, jak i elementem programu sanacji.

Dolinę przecina (tuż przy wschodniej granicy miasta) jedna z podstawowych arterii drogowych Zgierza, ulica Długa.

## □ ODCINEK PÓŁNOCNY

od rozgałęzienia torów PKP w kierunku Kutna i Łowicza do stawu w Parku Miejskim włącznie. Są to tereny strefy przydennej o zróżnicowanych formach użytkowania terenu samej doliny, jak i rejonów bezpośrednio przyległych: zieleni urządzonej (Parku Miejskiego, ogródków działkowych, cmentarza), szpitala, struktur zabudowy przemysłowej, oraz zabudowy mieszkaniowej.

Dolina przebiega równolegle do ulicy Długiej i rejonu Nowego Miasta. Jest to obszar rejonu śródmiejskiego, wielofunkcyjnego, którego związki z podstawowym obszarem rekreacyjnym w części środkowej miasta (Park Miejski) są bliskie i najistotniejsze. Jest to równocześnie obszar szeregu sytuacji konfliktowych dla prawidłowego funkcjonowania doliny Bzury.

Całość terenów i zabudowy przylegającej do koryta rzeki wymaga modernizacji, porządkowania oraz ograniczenia ogólnego poziomu skażenia środowiska;

## □ ODCINEK ŚRODKOWY

to zakryty kanał Bzury, przebiegający przez centralną część miasta od stawu w Parku Miejskim prostopadle do ulicy Długiej aż do ulicy Armii Krajowej.

Przebieg kanału związany jest z zespołem Stare Miasto - ulica Długa - Plac Kilińskiego, tj. z obecnym centrum miasta z zespołami nowopowstałych usług.

Działania inwestycyjne (szczególnie komunikacyjne) i względy sanitarne przesądziły swego czasu o zasadności przykrycia koryta rzeki, co jednocześnie przerwało lub znacznie zawężyło korytarz ekologiczny związany z doliną Bzury oraz pogorszyło warunki przewietrzania miasta.

Całość obszaru związanego z kanałem wymaga porządkowania, zgodnie również z ustaleniami opracowania dotyczącego ulicy Długiej, które zostało przyjęte przez Radę Miasta Zgierza.

## □ ODCINEK POŁUDNIOWY

od trasy E75 do ulicy Aleksandrowskiej. Jest to fragment znacznie zabudowany, szczególnie od strony południowej zabudową o charakterze przemysłowym, komunalnym, mieszkaniowym. Dolina jest wyraźnie zawężona poprzez zabudowę substandardową zespołów Piaskowice, Śmiechowskiego, obrzeży Starego Miasta, które przewidziane są w „STUDIUM” do przebudowy, podobnie jak i poprzez kompleks usługowy w rejonie trasy E75.

W sąsiedztwie doliny znajduje się część ukształtowanych struktur miejskich związanych z „Borutą” i „Sokołowską”.

Całość stanowi jednak bardzo newralgiczny odcinek doliny.

## □ ODCINEK ZACHODNI

od ulicy Aleksandrowskiej do zachodniej granicy miasta. Obudowany jest od północy (w rejonie wschodnim) substandardową zabudową zespołu „Wiosny Ludów” oraz zespołem przemysłowym „Krogulec”. Od strony zachodniej jest wolny od uciążliwej zabudowy i otoczony terenami rolnymi wraz ze zbiorowiskami łąkowo-leśnymi o atrakcyjnym krajobrazie.

Rejon zespołu „Wiosny Ludów” może podlegać radykalnej przebudowie w przypadku realizacji dużych założeń komunikacyjnych w postaci trasy S14.

## 2. Założenia przyszłościowe

Zgodnie z przyjętymi w „STUDIUM” kierunkami zagospodarowania przestrzennego:

- ❖ dolina rzeki Bzury uznana jest za Regionalny Korytarz Ekologiczny. Stanowi obecnie element struktury miasta o różnym stopniu uporządkowania, w części zazieleniony (w różnej formie), w części zabudowany, wymagający przekształceń, przebudowy oraz określenia właściwych form użytkowania w celu:
  - uzyskania odpowiednich cech terenu o istotnym znaczeniu ekologicznym w skali miejskiej i ponadlokalnej (w tym funkcji ciągu wentylacyjnego miasta),
  - uzyskania możliwości pełnienia funkcji reprezentacyjnego bulwaru miejskiego o charakterze rekreacyjno-spacerowym,
  - umożliwienia wytworzenia z fragmentu doliny i koryta rzeki atrakcyjnego akcentu w obszarze centralnym miasta,

Cała dolina rzeki Bzury uznana została w „STUDIUM” za wyróżniony obszar w lokalnej polityce przestrzennej wymagający opracowania w celu jej rewitalizacji ze szczególnym uwzględnieniem śródmiejskiego przebiegu;

- ❖ tereny bezpośrednio związane z doliną rzeki Bzury będą (w różnym stopniu) podlegać przekształceniom, a głównie w zakresie:
  - komunalnego uzbrojenia. W „STUDIUM” komunalnemu uzbrojeniu terenów i obiektów nadano bardzo dużą rangę, podkreślając, że jest to jeden z podstawowych warunków podniesienia poziomu cywilizacyjnego miasta, warunków życia mieszkańców, ochrony środowiska, warunków rozwoju i promocji miasta;
  - zmiany formy użytkowania i zagospodarowania niektórych terenów, a uznanych głównie za:
    - elementy polityki przestrzennej państwa (droga ekspresowa S-14 w wyróżnionym południowym odcinku doliny),
    - elementy polityki przestrzennej województwa (zachodni fragment drogi regionalnej w Zgierzu – południowy odcinek doliny),
    - obszary szczególnie ważne dla strategii rozwoju miasta („Lokalna Strefa Ekonomiczna” granicząca z zachodnim odcinkiem doliny, „Miejska Strefa Komunalna i Kompleksu „Boruta”” w południowym odcinku, „Program Stary Rynek – ulica Długa – Plac Kilińskiego”, centralny odcinek doliny, „Przemysłowy Obszar Problemy” odcinek środkowy).

Zmiany te polegają mają na wprowadzeniu nowych elementów kubaturowych, uzbrojenia komunalnego i komunikacyjnego, stworzenia atrakcyjnych elementów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, poprawy funkcjonowania miasta.

# UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU, WALORÓW I ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

## 1. Warunki fizjograficzne, przyrodnicze i naturalne walory krajobrazowe

### Ukształtowanie powierzchni

Obszar administracyjny Zgierza w podziale na regiony fizjograficzne przeprowadzonym przez J. Kondrackiego położony jest na pograniczu dwóch mezoregionów: Wysoczyzny Łaskiej i Wzniesień Łódzkich. Obszary te należą do jednostek wyższego rzędu: makroregionu Niziny Południowopolskiej i makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich. Te z kolei obejmuje swoim zasięgiem region Nizin Środkowopolskich. Klasyfikacja ta wynika z ukształtowania powierzchni oraz stosunków wysokościowych występujących na obszarze Zgierza.

Najwybitniejszym elementem rzeźby Zgierza jest równoleżnikowa dolina Bzury, rozcinająca wysoczyznę plejstocенską, na której położone jest miasto, na część północną i południową. Górne granice krawędzi doliny w centralnej i wschodniej części miasta uformowane są na wysokości rzędu 200 m n.p.m., śródmiejskie dno doliny położone jest na wysokości 180 m n.p.m., a dno doliny Bzury w zachodniej części miasta położone jest na wysokości 175 m n.p.m.

Konkludując, w obrębie granic administracyjnych Zgierza obejmujących blisko 10 kilometrowy odcinek rzeki, dno jej doliny opada w kierunku zachodnim o 25 m, dając w ten sposób spadek podłużny rzędu 2,5‰ - typowy dla rzek nizinnych. Uzyskana wartość wskazuje na zmniejszenie się spadku dna doliny Bzury w obrębie Zgierza, ponieważ analogiczna wartość dla górnego odcinka rzeki do trasy Zgierz-Stryków wynosił 7‰. Oznacza to w praktyce wyhamowanie procesów erozyjnych Bzury.

Północna część miasta od Rudunek do Proboszczewic położona jest na wysoczyźnie, której maksymalna wysokość sięga 212,7 m n.p.m. (rejon ul. Bocznej). Stoki tej wysoczyzny porożcinane są palczastymi układami niecek i dolin denudacyjnych, nawiązujących do doliny rzeki Dzierżazny, która za pośrednictwem wymienionych form przejmuje spływ powierzchniowy i odwadnia obszar należący do północnego skraju miasta. Obszar Zgierza na południe od Bzury ukształtował się na nieco niższej wysoczyźnie (wysokość maksymalna 211 m n.p.m. – rejon ul. Kasztanowej), opadającej ku dolinie Bzury i drugorzędny nachyleniu na zachód. Powierzchnia wysoczyznowa urozmaicona jest rozległymi obniżeniami dolinnymi, które od osiedla Kurak biegną ku wschodowi i ku północnemu-zachodowi, gdzie nawiązują do doliny Bzury.

W obrębie doliny, w wyniku akumulacyjnej działalności rzeki uformowały się dwa poziomy terasowe: zalewowy (denny) i nadzalewowy. Terasa zalewowa wyniesiona jest 0,5 – 2,0 m nad poziom rzeki i posiada prawie płaską powierzchnię. W rejonie Śródmieścia jej pierwotna powierzchnia podniesiona została nasypami, których miąższość lokalnie przekracza 2,0 m. Natomiast we wschodniej części dolina jest podmokła i zatorfiona. Terasa nadzalewowa występuje po obu stronach rzeki i wyniesiona jest od 2,0 – 5,0 m nad poziom rzeki.

Charakteryzuje się powierzchnią płaską, o nachyleniach maksymalnych do 2 %. Jednak na skutek rozwoju osadnictwa i długotrwałej działalności gospodarczej zarysy pierwotne teras uległy zatarciu i w krajobrazie miejskim są niemal niewidoczne.

### **Walory**

Przedstawione powyżej warunki fizjograficzne rzutują na walory krajobrazowe. Najwyższe obszary w Zgierzu znajdują się w południowo-wschodniej oraz północnej części miasta (za torami PKP). Różnica wysokości między najwyższym, a najniższym punktem w Zgierzu wynosi 37,7 m. Takie wartości wysokości względnych nie są wprawdzie imponujące, ale w skali miasta stanowią lokalne urozmaicenie, podkreślone dodatkowo wspomnianymi układami nieck i dolin denudacyjnych.

### **Roślinność**

W obecnej szacie roślinnej Zgierza można wyróżnić dwie grupy zbiorowisk roślinnych, różniące się stopniem ingerencji człowieka, a mianowicie zbiorowiska zantropogenizowane, do których zaliczono lasy i łąki – grupa ta ma charakter zbliżony do naturalnych zespołów roślinnych. Druga grupa to zbiorowiska antropogeniczne, które zostały sztucznie wprowadzone przez człowieka lub utworzyły się samorzutnie na siedliskach silnie zdewastowanych.

Dla doliny Bzury, stanowiącej podmiot niniejszego opracowania naturalne były zespoły olchowo-topolowe i olchowo-jesionowe, a w części wschodniej również olsy. Zbiorowiska te zostały prawie doszczętnie wytrzebione, a o ich istnieniu świadczyć mogą jedynie pojedyncze stare olchy, topole i jesiony zachowane m.in. w Parku Kościuszki i w centrum miasta. Obecnie w dolinie Bzury, przede wszystkim w jej wschodniej części, występują zbiorowiska łąkowe, które ze względu na swą specyfikę w większym stopniu niż lasy straciły swój naturalny charakter. Są to przeważnie przekształcone łągi i łąki pobagiennie z uregulowanymi stosunkami wodnymi, podlegające stałym zabiegom agrotechnicznym. Również w tej części doliny występują zadrzewienia łąkowe reprezentowane głównie przez olszę czarną, w wieku ok. 30-40 lat. Powierzchnia zbiorowisk łąkowych, typowych dla Bzury, stanowi kilka procent powierzchni miasta i ulega ciąglem zmniejszaniu na korzyść pól, sadów, ogrodów lub przeznaczeń pod zabudowę. Dno doliny Bzury stanowi także lokalizację kilku zorganizowanych ogródków działkowych.

W zadrzewieniach przyulicznych towarzyszących rzece występują głównie klony, topole, kasztanowce i brzozy.

Szata roślinna jako biotyczny składnik środowiska przyrodniczego nie stanowi w warunkach Zgierza elementu zasadniczo różnicującego i warunkującego politykę przestrzenną w mieście. Podstawową biotyczną barierą dla urbanizacji stanowią trzy duże kompleksy lasów miejskich (Krogulec, Pod Dąbrówkami i Chełmy). Ich występowanie jednak nie obejmuje samej doliny Bzury, gdyż jest charakterystyczne dla partii wysoczyznowych miasta.

#### **Przeciwdziałanie:**

- rekonstrukcja zbiorowisk roślinnych,
- obszary poza zabudowaniami wskazane pod użytki zielone,
- nie wskazane zadrzewianie i zalesianie, gdyż powodowałoby one stagnację powietrza i utrzymywanie wilgoci.

## Gleby

W granicach administracyjnych Zgierza występują cztery typy gleb: brunatne kwaśne i wylugowane, pseudobielicowe, czarne ziemie zdegradowane oraz gleby hydrogeniczne. Ostatnie dwie z wymienionych grup są charakterystyczne dla doliny Bzury.

Czarne ziemie zdegradowane zdecydowanie dominują w dolinie Bzury. Powstają one przy udziale roślinności łąkowej, rzadziej leśnej, zwykle przy znacznym uwilgotnieniu. W dnie doliny Bzury wytworzyły się one na piaskach mułkowatych. Z rolniczego punktu widzenia wartość czarnych ziem zdegradowanych mieści się w bardzo szerokich granicach i zależy m.in. od składu mechanicznego i od stopnia degradacji.

Na obszarze Zgierza ten typ gleb zaliczany jest do ośmiu kompleksów rolniczej przydatności, od dobrych (pszennego wadliwego) do słabych (zbożowo-pastewny słaby). Gleby hydrogeniczne zajmują mniejsze powierzchnie głównie we wschodniej części dna doliny Bzury.

Wytworzyły się one na osadach organicznych, torfach i namulach torfiastych przy współdziałaniu roślinności łąkowej lub leśnej typu olsu czy lasu łąkowego. Ich przydatność rolnicza zależy przede wszystkim od stosunków wodno-powietrznych. Obecnie na glebach hydrogenicznych znajdują się przede wszystkim łąki i pastwiska.

### **Zagrożenia:**

- zmiany procesów glebowych i parametrów mechaniczno-chemicznych gleb poprzez wapniowanie, głęboką orkę, budownictwo, działalność przemysłową człowieka (zanieczyszczenie wód i powietrza). Intensywność tych zmian i ich kierunków zależą przede wszystkim od rozsądnej gospodarki człowieka.

### **Przeciwdziałanie:**

- umiarkowane stosowanie nawozów sztucznych,
- kategoryczny zakaz odprowadzania zanieczyszczeń stałych jak i płynnych do gruntu.

## 2. Warunki hydrologiczno-geologiczne

### Geologia

W budowie geologicznej Zgierza, podobnie jak w całej Polsce Środkowej, uczestniczą utwory mezozoiczne (jura, kreda) pochodzenia morskiego, trzeciorzędowe powstałe w warunkach sedymentacji lądowej oraz czwartorzędowe zdeponowane podczas zlodowaceń, a także późniejszych przekształceń rzecznych i eolicznych. Jednak na obecny wygląd obszaru Zgierza, położenie przypowierzchniowych wód podziemnych, gleby i szatę roślinną największy wpływ mają utwory powierzchniowe pochodzenia czwartorzędowego. Są to utwory związane z okresem zlodowacenia środkowopolskiego, a konkretnie jego stadium odrzańskie (głina zwałowa ciemnoszara, piaski i żwiry wodnolodowcowe) oraz stadium warciańskiego (głina zwałowa brązowa oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe związane z ostatnim postojem lądolodu na tym obszarze). Osady akumulowane przez lądolód sprzyjają utrzymywaniu się w nich horyzontu wodonośnego, dostępnego do wykorzystania przy pomocy cembrowanych studni. Dla dna doliny Bzury najbardziej charakterystyczne są piaski i muły terasy dennej wyściełające tereny



przykorytowe rzeki. Utwory te osiągają miąższość około 10 m i sprzyjają płytkiemu zaleganiu zwierciadła wód podziemnych. Wymierną konsekwencją budowy geologicznej są sprzyjające warunki do pozyskiwania surowców budowlanych, głównie gliny do wyrobu cegły oraz piasków i żwirów – Piaskowice.

## Hydrologia

### Wody powierzchniowe

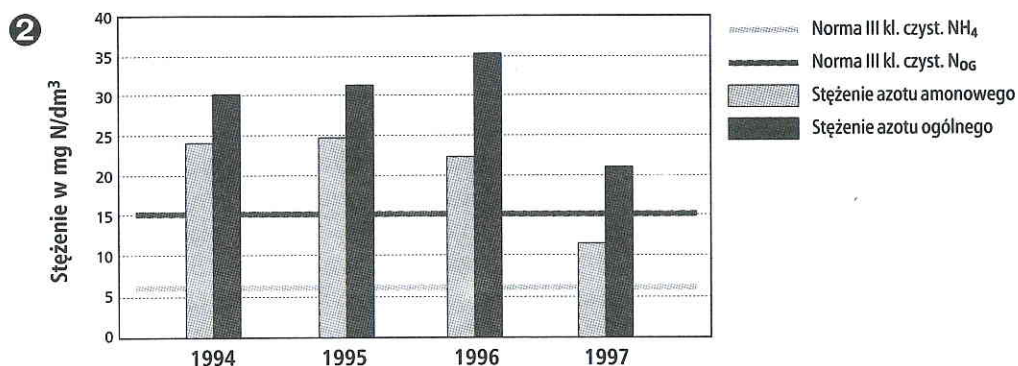
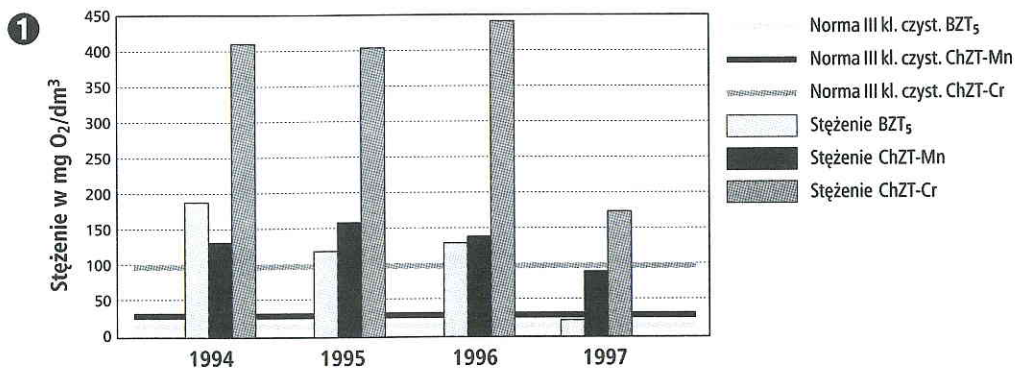
Bzura stanowiąca hydrograficzną oś miasta wypływa z Lasu Łagiewnickiego na wysokości ok. 235 m n.p.m. z piasków i żwirów plejstoceńskich w postaci dwóch ramion źródłowych. Południowe ramię Bzury (Czerniec) ma długość w granicach Łodzi ok. 6 km, zaś ramię północne (Łagiewniczanka) około 3,6 km. Ramiona te łączą się przy wschodniej granicy Zgierza, przy czym w czasie długotrwałego braku opadów atmosferycznych północne ramię – Łagiewniczanka jest suche.

Bzura po przepłynięciu ok. 4 km osiąga od strony południowo-wschodniej obszar administracyjny Zgierza. Początkowo płynie ona korytem nieuregulowanym i towarzyszą jej tereny silnie podmokłe. Dalej koryto jest uregulowane i wyprostowane, a brzegi umocnione. Odcinek rzeki od torów PKP do Stawu Miejskiego przy ul. Barlickiego ma brzegi umocnione płytami betonowymi. Po opuszczeniu Stawu Miejskiego Bzura prowadzi swe wody podziemnym kanałem (2,0 x 1,4 m) pod ulicami: Długą, 3 Maja i Armii Krajowej, po czym ponownie wypływa na powierzchnię. Następnie na odcinku poniżej ZPB „Boruta” aż do zachodniej granicy miasta płynie korytem, którego brzegi są umocnione kamieniami i faszyną. Licząc od miejsca wpływu Bzury w granice Zgierza w Krzywiu do miejsca opuszczenia miasta przez rzekę pod Piaskowicami liczy ona 10 km. Bzura w swych odcinkach źródłowych płynie w wąskich, głęboko wciętych dolinach. Przepływy naturalne obu strumieni źródłowych Bzury są małe i wynoszą odpowiednio: około 15,0 i 10,0 dm<sup>3</sup>/s<sup>-1</sup>. Głębokość Bzury wynosi około 0,5-1 m, zaś wielkości przepływów są bardzo zmienne, szczególnie poniżej zakładów „Boruta”. Szacuje się, że w przepływie Bzury w Zgierzu udział wód naturalnych wynosi około 6,2%. Świadczy to o silnym zrzucie zanieczyszczeń do rzeki.

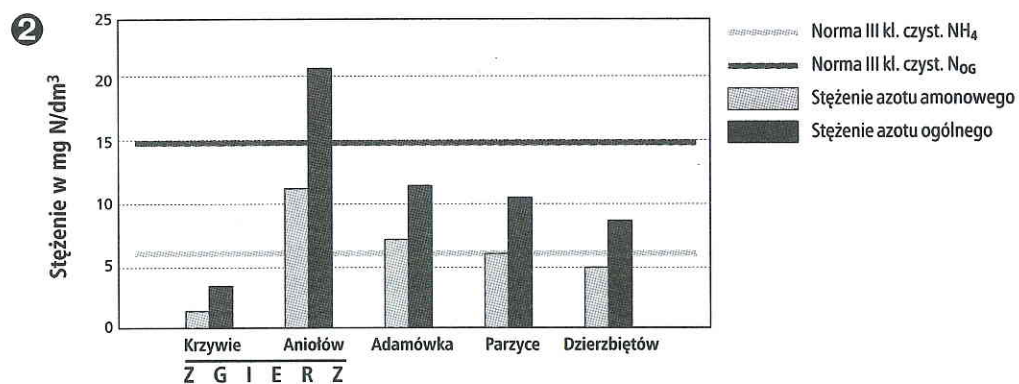
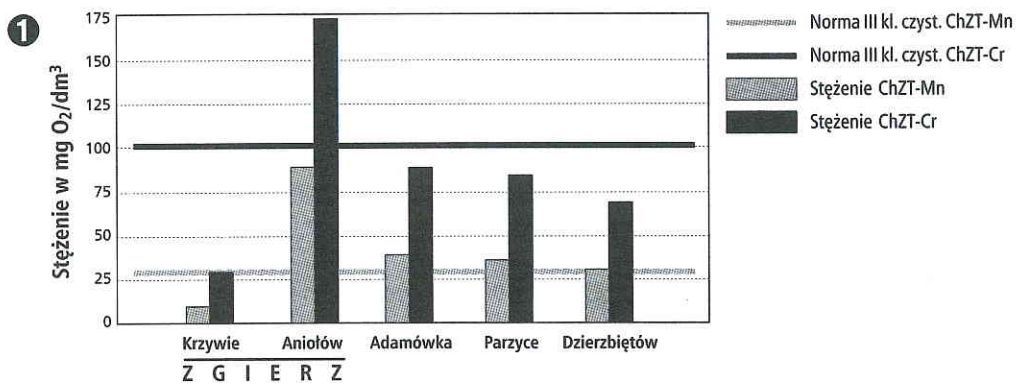
Do scharakteryzowania poziomu zanieczyszczenia Bzury posłużyć mogą wyniki badań i pomiarów czystości wód przeprowadzone w profilach pomiarowych na Krzywiu (gdzie Bzura wpływa w granice Zgierza) oraz w Aniołowie (w którym Bzura opuszcza Zgierz). Dzięki takiemu położeniu profili pomiarowych określić można ładunek zanieczyszczeń wnoszonych przez Bzurę do Zgierza oraz w chwili opuszczania miasta przez rzekę (*wykresy na str. 18*).

Na całej kontrolowanej długości rzeki, zgodnie z planem zagospodarowania, skład wód Bzury powinien spełniać kryteria III klasy czystości. Rzeczywista jakość odbiega jednak od planowanego zarówno w punkcie kontrolnym w Krzywiu jak i w Aniołowie. W górnym biegu rzeki (posterunek w Krzywiu), o pozaklasowym charakterze wody przesądziły azotyny i fosfor ogólny. Na dalszym odcinku skład rzeki kształtował się pod wpływem ścieków odprowadzanych poprzez Miejską Oczyszczalnię Ścieków w Zgierzu (ścieki miejskie i ścieki z ZPB „Boruta”). Po przejściu ładunku zanieczyszczeń, stężenia wyższe od wymaganych przyjmowały wskaźniki ze wszystkich grup zanieczyszczeń (substancje organiczne, miano Coli, zawiesiny itd.).

## ZMIANY STĘŻEŃ WSKAŹNIKÓW TLENOCHŁONNYCH ① ORAZ $\text{NH}_4$ I $\text{N}_{\text{OG}}$ ② W PPK BZURA-ANIOŁÓW W LATACH 1994-1997 (STĘŻENIA ŚRĘDNI ROCZNE)



## ROZKŁAD STĘŻEŃ ChZT-Mn I ChZT-Cr ① ORAZ $\text{NH}_4$ I $\text{N}_{\text{OG}}$ ② WZDŁUŻ RZĘKI BZURY W ROKU 1997 (STĘŻENIA ŚRĘDNI ROCZNE)



Źródło: Raport o stanie środowiska województwa łódzkiego w 1997 roku, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Łódź 1998

Jednak po przeanalizowaniu stężeń wskaźników tlenochłonnych w posterunku Bzura-Aniołów w ujęciu dynamicznym, rysuje się wyraźna tendencja korzystnych zmian zachodzących w jakości wody. Uruchomienie w 1996 r. Miejskiej Oczyszczalni Ścieków dla miasta Zgierza i ZPB „Boruta” spowodowało systematyczne obniżanie się niektórych wskaźników (OWO, substancje rozpuszczone, zasadowość, fosfor ogólny, żelazo, fenole), a w przypadku innych w roku 1997 uzyskano stężenia najkorzystniejsze z całego okresu czteroletniego. Wymienić tu należy BZT<sub>5</sub>, CHZT-MN, CHZT-Cr, chlorki, twardość, Ca, K, NH<sub>4</sub>, N<sub>og.</sub>, Zn, Cu, Pb. Pomimo zakwalifikowania Bzury na odcinku miasta do rzek niosących wody nie odpowiadające normom, uznano ją za średnio zanieczyszczoną w grupie rzek pozaklasowych. Dopiero Bzura poniżej Zgierza mieści się w kategoriach rzek bardzo zanieczyszczonych. Uzupełnieniem powyższych informacji jest fakt, iż źródłowy odcinek Bzury (posterunek pomiarowy przy ul. Wycieczkowej), jako jeden z czterech w wytypowanych do badań 23 profili pomiarowych spełniał przewidzianą docelową klasę czystości. Należał on jednocześnie do jednych z najczystszych odcinków rzek, gdyż jego wody kwalifikowały się generalnie do II klasy czystości, a pod względem zanieczyszczeń zawiesinami nawet do klasy I.

W obrębie zgierskiego odcinka Bzury znajduje się również kilka stawów, z których należy wymienić: Staw Miejski położony przy ul. Barlickiego, Stawy Majewskiego i grupę stawów na północ od osiedla Pietrusińskiego. Zbiorniki te leżą w obrębie terasy zalewowej Bzury, a ich poziom wody związany jest z wahaniami stanu wody w rzece. Największy ze stawów, Staw Miejski (ok. 3,75 ha) utworzony został dzięki jazowi zastawkowemu  $h = 2,0$  m,  $b = 3 \times 1,55$  m, który piętrzy wody wypełniające nieckę stawu. Zbiornik ten jest silnie zanieczyszczony przez namuły i piaski niesione korytem rzeki z górnej części zlewni rzeki Bzury.

## **Wody gruntowe**

Wody gruntowe występujące w dolinie Bzury można podzielić na wody występujące w obrębie terasy zalewowej oraz w obrębie den dolin bocznych. Wody te występują płytko – poniżej 1,0 m i pozostają w ścisłym związku hydraulicznym z ciekami. Warstwą wodonośną wód terasy zalewowej są torfy, namuły i piaski luźne, zaś wód den dolin bocznych piaski plejstoceniowe. Konsekwencją płytkiego zalegania poziomu wód gruntowych doliny Bzury jest ich bardzo silne zanieczyszczenie bakteriologiczne eliminujące wykorzystanie ich nawet dla potrzeb gospodarczych.

### **Zagrożenia dla warunków hydrologiczno-geologicznych:**

Podsumowując powyższe rozważania należy wskazać główne zagrożenia wpływające na warunki sanitarno-zdrowotne w obrębie doliny Bzury, są to:

- okresowe wylewy Bzury w czasie roztopów wiosennych. Problem ten dotyczy jednak tylko odcinka Bzury położonego na południe od ul. Długiej, a wylewy ograniczają się wówczas do terasy zalewowej (strefa przykorytowa Bzury),
- duży stopień zagrożeń zanieczyszczeniem wód podziemnych, na skutek kontaktu hydraulicznego wód czwartorzędowych i kredowych oraz słabego stopnia osłonięcia poziomu wodonośnego utworami

o słabej przepuszczalności (brak izolacji <10m, lub izolacja częściowa 10-40 m). Zagrożenie infiltracji z powierzchni zanieczyszczeń do wód podziemnych szczególnie istotne ze względu na ujęcia wody i Główny Zbiornik Wód Podziemnych objęty najwyższą ochroną,

- niski poziom zalegania wód gruntowych, wpływający na ich znaczny stopień zanieczyszczenia, a także na niekorzystne warunki dla budownictwa (posadowienie budynków),
- zanieczyszczenie rzeki Bzury. Pomimo tendencji zmniejszania związków toksycznych w wodach Bzury nadal nie klasyfikuje się ona w żadnej z trzech klas czystości,
- wzrost powierzchni nieprzepuszczalnych powodujących redukcję infiltracji wód opadowych i wzrost wartości przepływów kulminacyjnych.

#### **Przeciwdziałanie zagrożeniom:**

- systematyczna likwidacja dołów chłonnych i uszczelnianie szamb,
- pełna kanalizacja wschodniej części doliny Bzury,
- budowa po obu stronach brzegu Bzury kolektora zbierającego zanieczyszczenia płynne z terenów o zwartej zabudowie, jak również z obiektów „rozproszonych” znajdujących się w pobliżu linii przebiegu kolektora,
- skierowaniu ścieków do istniejących oczyszczalni,
- zakaz lokalizacji inwestycji odprowadzających zanieczyszczenia do wód powierzchniowych i gleb,
- rozwiązanie problemu osadników Boruty, np. poprzez metodę naturalizacji technicznych,
- rygorystyczny zakaz bezpośredniego odprowadzania ścieków i nieczystości do wód powierzchniowych i gruntu,
- zakaz lokalizacji wysypisk i inwestycji uciążliwych (osadniki itp.) w dnie rzeki.

#### **Walory**

Poprawiający się stan wody w Bzurze, na co szczególny wpływ miało oddanie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w 1996r. obsługującej ścieki miejskie oraz ścieki z ZPB „Boruta”, a także spadek intensywności produkcji w sektorze włókienniczym.

### **3. Atmosfera i warunki klimatyczne**

Warunki klimatyczne Zgierza są podobne do obszaru województwa łódzkiego. Charakteryzuje je zmienność stanów pogodowych spowodowana przez napływ różnych mas powietrza, którego nie ograniczają większe wyniesienia terenu.

Rzeźba powierzchni miasta ułatwia przepływ powietrza w kierunku równoleżnikowym, stąd dominacja wiatrów z sektora zachodniego (40%). Są to przeważnie wiatry słabe. Częste są tu cisze, średnio ok. 13% rocznie. W zachodniej części doliny Bzury prędkość wiatru jest większa co związane jest z dynamicznymi i termicznymi modyfikacjami lokalnych warunków środowiska powodowanymi przez zabudowę.

Średnia roczna temperatura powietrza w Zgierzu wynosi ok. 7,5°C, najcieplejszym miesiącem jest lipiec – powyżej 17°C, zaś najchłodniejszym luty – średnia temperatura -3°C. Roczne sumy opadów na terenie Zgierza mieszczą się w granicach 570-604 mm z wyraźnym lipcowym maksimum i zimowym minimum przypadającym na okres styczeń-marzec.

Dolina rzeki Bzury stanowi silny obszar inwersyjny, ponadto charakteryzuje się dłuższym zaleganiem zimnego i wilgotnego powietrza, szczególnie podczas bezchmurnych i bezwietrznych nocy. Typowe są tu również (w porównaniu do okolicznych wysoczyzn) niższe temperatury, większa wilgotność względna powietrza, częstsze przymrozki oraz występowanie mgieł.

Działalność gospodarcza na terenie Zgierza oddziałuje na warunki klimatyczne, m.in. w dolinie Bzury, w sposób pośredni i bezpośredni. Do scharakteryzowania stopnia zanieczyszczenia powietrza w obrębie doliny Bzury wykorzystano dane z czterech stacji sieci lokalnej Wojewódzkiego Inspektoratu Środowiska, leżących w dolinie Bzury tj.: przy ul. Sienkiewicza 10, Dąbrowskiego 12, Łąkowej, Struga 30. Dane te obejmowały średnioroczne wartości stężeń pyłu zawieszonego, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> oraz HCHO (tabela).

**Średnioroczne wartości stężeń zanieczyszczeń powietrza doliny Bzury**  
(obliczone na podstawie wartości stężeń średniodobowych mierzonych metodą naturalną)

		WYBRANE STACJE POMIAROWE WIOŚ				Max. wartość dopuszczalna
		Sienkiewicza	Dąbrowskiego	Struga	Łąkowa	
1990	pył	—	45,7	20,9	—	50,0
	SO <sub>2</sub>	—	54,6	75,7	—	32,0
	NO <sub>2</sub>	—	38,5	21,0	—	50,0
	HCHO	—	—	—	—	3,8
1993	pył	32,5	58,1	22,9	40,9	50,0
	SO <sub>2</sub>	38,0	37,1	33,0	30,4	32,0
	NO <sub>2</sub>	14,9	43,3	11,3	11,1	50,0
	HCHO	—	—	—	—	3,8
1994	pył	25,3	57,3	26,0	43,5	50,0
	SO <sub>2</sub>	22,1	25,8	29,0	29,7	32,0
	NO <sub>2</sub>	17,6	46,7	12,7	12,6	50,0
	HCHO	—	13,4	—	—	3,8
1995	pył	27,7	38,3	21,2	43,5	50,0
	SO <sub>2</sub>	20,9	25,5	—	31,7	32,0
	NO <sub>2</sub>	15,4	31,3	15,3	16,6	50,0
	HCHO	—	8,5	—	—	3,8
1997	pył	25,0	38,2	19,4	22,0	50,0
	SO <sub>2</sub>	13,2	17,5	24,0	17,0	32,0
	NO <sub>2</sub>	24,0	33,9	25,0	—	50,0
	HCHO	—	6,3	—	—	3,8

Źródło: „Raport o stanie środowiska województwa łódzkiego” 1990, 1993, 1994, 1995 i 1997 r.

Należy stwierdzić, iż w żadnym z posterunków pomiarowych średnioroczne wartości zanieczyszczeń nie przekraczały wartości dopuszczalnych. Największe wartości stężeń zanieczyszczeń odnotowano na ul. Dąbrowskiego, zaś na ul. Sienkiewicza stężenia przyjmowały najniższe wartości. W przypadku stężeń średniodobowych pyłu zawieszonego również na stacji przy ul. Dąbrowskiego notowano najwyższe wartości – blisko 4% wyników ( $D_{24}$ ) przekraczało maksymalne dopuszczalne wartości, zaś przy ul. Łąkowej, Sienkiewicza i Struga wynosiły one odpowiednio: 1,8%, 1,1%, 0,9%. Stąd wniosek, że najmocniej skażone powietrze jest w środkowym biegu zgierskiego odcinka doliny Bzury. Za stan ten odpowiada koncentracja zakładów przemysłowych w tej części miasta.

W ujęciu dynamicznym (lata 1990-97) obserwuje się znaczną poprawę jakości powietrza, w szczególności w zakresie pyłu zawieszonego i  $SO_2$ . Niepokojącym zjawiskiem jest systematyczny wzrost  $NO_2$  poza centrum miasta (ulice Sienkiewicza i Struga). Świadczy to o rozprzestrzenianiu się obszaru wysokich wartości  $NO_2$  na peryferyjne obszary Zgierza. Powodem tej sytuacji jest zapewne zwiększony w ostatnich latach ruch samochodowy, będącym głównym dostarczycielem związków azotu do atmosfery.

Zjawiskiem wzmacniającym uciążliwość warunków klimatycznych jest ukształtowanie powierzchni i zabudowa przyczyniająca się do zmniejszenia prędkości wiatrów, a w efekcie powodująca stagnację i koncentracje aerozoli w powietrzu. Zjawisko to dodatkowo nasilane jest przez częste i silne inwersje termiczne w dolinie Bzury. Wymiernym skutkiem zanieczyszczenia atmosfery jest zmniejszenie energii słonecznej docierającej do ziemi, przy jednoczesnym zwiększeniu promieniowania zwrotnego atmosfery. Wszystko to powoduje modyfikacje termiczne (wzrost temperatury) potęgowane przez zmiany w naturalnym podłożu (duże obszary zabudowane) oraz wydzielanie ciepła antropogenicznego powstającego w procesach produkcji i w gospodarstwach domowych. Zwiększenie temperatury z kolei wzmacnia konwekcję co w powiązaniu z dużą ilością zanieczyszczeń stałych w atmosferze wpływa na wzrost zachmurzenia i zwiększenie opadów.

#### **Walory:**

- poprawa jakości powietrza (Tab. 1),
- dolina Bzury ułatwiająca przewietrzanie miasta,
- na ogół korzystne warunki insolacyjne.

#### **Zagrożenia:**

- rozprzestrzenianie się obszaru podniesionej wartości dwutlenku azotu,
- mało korzystne warunki wilgotnościowe dla funkcji mieszkaniowej,
- inwersje temperatur sprzyjające stagnacji aerozoli,
- duże zamglenia.

#### **Przeciwdziałania:**

- ograniczenie powierzchni nieprzepuszczalnych,
- zakaz zabudowy wysokiej w dolinie Bzury,
- zakaz lokalizacji nowych emitorów,
- rozluźnienie zabudowy,
- wprowadzenie zieleni.

Z przedstawionych powyżej warunków przyrodniczych, głównie abiotyczne elementy środowiska występujące w dolinie Bzury, stanowią podstawę wyróżniających się cech i zjawisk decydujących o specyfice i zróżnicowaniu jednostek przestrzennych warunkujących jednocześnie rozwój miasta.

W uchwalonym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zgierza” dolina Bzury wykluczona jest z zabudowy ze względów wcześniej już przytoczonych. Na podkreślenie zasługuje fakt bardzo dużego zagrożenia wód podziemnych, kwalifikujący dolinę Bzury do objęcia ochroną szczególną typu „OWO” (obszar wysokiej ochrony) wraz z idącymi za tym konsekwencjami.

„Studium uwarunkowań...” wiąże renaturalizację doliny Bzury z przywróceniem uprzednich walorów przyrodniczo-funkcjonalnych i cech biotycznych poprzez przekształcenia przestrzenne polegające głównie na uwalnianiu przydennych stref doliny od wszelkiej zabudowy, oczyszczania wód w ciekach oraz rekonstrukcji zbiorowisk roślinnych.

## **ZAŁOŻENIA KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA DOLINY BZURY**

### **1. Założenia ogólne kształtowania zagospodarowania doliny**

Jako konsekwencją przyjętego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza” ustalenia, że dolina Bzury to regionalny korytarz ekologiczny w niniejszej „Koncepcji...” uznano, że kształtując kierunki zagospodarowania doliny należy w maksymalnym stopniu dążyć do:

- eliminacji występującej w dolinie działalności będącej w kolizji z jej wiodącą funkcją – funkcją ekologiczną,
- utrzymania i wzbogacenia występujących w dolinie wartości przyrodniczych,
- zachowania pasów terenu o szerokości minimum 10-15 m (po obu brzegach koryta rzeki) wolnych od ogrodzeń. Tereny o szczególnych walorach ekologicznych nie powinny być w ogóle ogradzane,
- nie przegradzania swobodnego przepływu wody korytem rzeki, nie przegradzania doliny terenami budowlanymi, które mogłyby stwarzać hamujące zapory dla przepływu powietrza,
- wzbogacania walorów krajobrazowych i wypoczynkowych doliny w celu podkreślenie, że oś doliny to bardzo istotny element w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta, stwarzający możliwość zagospodarowania także pod względem wypoczynkowym, dydaktycznym, promującym miasto,
- uporządkowania gospodarki ściekowej poprzez likwidację wlotów do koryta rzeki, kanałów, rowów itp. urządzeń odprowadzających nieoczyszczone ścieki komunalne i przemysłowe. Wyjątek stanowi kanał odprowadzający oczyszczone ścieki z Miejskiej Oczyszczalni Ścieków,
- uporządkowania kanalizacji deszczowej wraz z jej wyposażeniem w niezbędne urządzenia (zbiorniki sedymentacyjne, separatory) przy założeniu, że funkcją koryta Bzury jest także pełnienie roli odbiornika wód, w trakcie intensywnych opadów,

- wykorzystania (tam, gdzie jest to możliwe bez szwanku dla podstawowej funkcji ekologicznej) strefy nadbrzeżnej dla urządzenia tras pieszych, turystycznych rowerowych, spacerowych, dydaktycznych,
- zabezpieczenia swobodnego dostępu do urządzeń inżynierskich związanych z technologią funkcjonowania rzeki,

Powyższe kierunki polityki przestrzennej stanowią rozwinięcie przedstawionych w punkcie II.2. „założeń przyszłościowych” wynikających ze „STUDIUM”, a stanowiących podstawę do dalszych faz projektowych.

## 2. Wskazania do zagospodarowania wyróżnionych odcinków doliny

W przebiegu doliny Bzury wyróżniono pięć charakterystycznych odcinków, które zostały scharakteryzowane w rozdziale „Miejsce doliny Bzury ...” na str. 11., a przedstawione na tablicach barwnych stanowiących opracowania komplementarne z tekstem.

Stan zagospodarowania tych odcinków i otoczenia, ich walory przyrodnicze i krajobrazowe, zasadność i możliwość przekształceń zastanego stanu, a więc różnorodności cech fragmentów doliny nie mogą naruszać podstawowych zasad rewitalizacji całości doliny na obszarze miasta dla pełnienia przez nią funkcji ekologicznej i podstawowej osi funkcjonalno-przestrzennej miasta, jego podstawowego elementu strukturalnego.

Stąd oprócz różnic w podejściu do zagospodarowania poszczególnych odcinków – w rezultacie realizacji zakładanych założeń powinno uzyskać się spójną całość, a nie oderwane fragmenty.

Tylko całościowe rozpatrywanie i rozpropagowanie zagospodarowania doliny może uzyskać akceptację społeczną i partycypację społeczeństwa miasta i jego przyjaciół dla realizacji inicjatyw władz samorządowych.

Poniżej sformułowano wskazania do zagospodarowania:

- traktując dolinę całościowo odwołując się do założeń dotyczących całego układu funkcjonalno-strukturalnego,
- stwarzanie warunków dla rozpatrywania problemów związanych z poszczególnymi odcinkami doliny (na tle całości),

Powyższe podejście stwarza potencjalne przesłanki do zrealizowania przyjętych generalistów, że:

*„Zgierz ma szansę zmiany swego oblicza  
jako miasta o krajobrazie przemysłowym i wejścia  
w nowe tysiąclecie jako miasto nad rzeką.”*

oraz, że:

*„Dolina Bzury – ważna przestrzeń publiczna,  
spinająca poszczególne elementy struktury miasta,  
świadczy o jego  
prospołecznym i proekologicznym charakterze.”*



## □ ODCINEK WSCHODNI – wskazania do zagospodarowania

Z uwagi na bliskie sąsiedztwo obszaru źródłowego Bzury obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru doliny, z wyłączeniem wszelkich form działalności gospodarczej. Wskazaniem jest opracowanie programu oczyszczenia doliny i jej ochrony przed przypadkowymi zanieczyszczeniami. Niezbędna jest potrzeba wprowadzenia skojarzonego programu zabezpieczeń wraz z władzami samorządowymi Łodzi z uwagi na fakt, iż granica administracyjna przebiega wzdłuż rzeki.

Występuje celowość utrzymania naturalnego charakteru istniejących tu łąk, z bogatą roślinnością bagienną. Niezbędne rygorystyczne zahamowanie procesów urbanizacji do granic wykazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zgierza.

Wymagane szczegółowe opracowanie dotyczące regulacji stosunków wodnych. Wskazania w sposób bezpośredni nawiązują do ogólnych założeń eliminacji działalności będącej w kolizji z funkcją ekologiczną, utrzymaniem występujących wartości przyrodniczych.

## □ ODCINEK PÓŁNOCNY – wskazania do zagospodarowania

Całość obszaru odcinka północnego proponowana jest do zagospodarowania zielenią parkową łącznie z obszarem międzytorza. Zagospodarowanie to powinno stanowić kontynuację i nawiązanie do istniejącego Parku Miejskiego, wraz z urządzeniem alei spacerowych i ścieżek rowerowych. Dopuszcza się wznoszenie drobnych obiektów usługowych związanych ze wzbogaceniem programu rekreacyjnego bądź, bezpośrednio z obsługą terenu. Przewiduje się zmianę charakteru istniejących ogrodów działkowych na zielenią parkową ogólnodostępną. Zaleca się wytworzenie zielonych parawanów izolacyjnych od zaplecza działek mieszkaniowych istniejących przy północnej granicy obszaru doliny. W trakcie restrukturyzacji terenów przemysłowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie doliny należy dążyć zarówno do zmniejszenia terenów przemysłowych – tj. odsunięcia się od dna doliny, jak i do odpowiedniego doboru programu, z zaleceniem wprowadzenia programu usługowego. Istniejące i przyszłe wloty kanalizacji deszczowej należy połączyć w jeden system wyposażony w separatory na końcowych odcinkach kanałów deszczowych.

Powyższe wskazania stanowią formę wprowadzenia w życie ogólnych założeń dotyczących: eliminacji kolizji z podstawową funkcją doliny, wzbogacania walorów przyrodniczych i krajobrazowych, uporządkowania gospodarki ściekowej, w tym kanalizacji deszczowej, wykorzystania możliwości dla przeprowadzenia tras pieszych i ścieżek rowerowych. Uregulowanie form użytkowania terenu wymagać będzie bardzo zdecydowanego działania władz samorządowych w kształtowaniu opinii społecznej, rozszerzaniu terenów zieleni parkowej oraz partycypacji społecznej w realizacji zadań. Istnieje bowiem duża szansa, by w tej części miasta powstał park miejski zagospodarowany w różnego rodzaju obiekty rozrywki i wypoczynku.

Konieczność opracowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego w oparciu o niniejsze wskazania.

## □ ODCINEK ŚRODKOWY – wskazania do zagospodarowania

Odcinek przebiegający w całości przez obszar zurbanizowany centrum miasta wymaga radykalnej przemiany. Wnioskuje się o odkrycie kanału i poprowadzenie Bzury uregulowanym odcinkiem wzdłuż promenady śródmiejskiej łączącej Park Miejski z centralnym ciągiem usługowym wzdłuż ulicy Długiej, zespołem usługowym złożonym z hali targowej, obiektu Mc Donald's, stacji benzynowej przy trasie A1 oraz obiektami bankowymi i handlowymi prowadząc dalej do nowego parku planowanego w południowym odcinku doliny.

Obowiązuje poszanowanie przyjętych rozwiązań w ramach programu specjalnego „Zgierz – ulica Długa”. Realizacja takiego zamierzenia wymaga nieznacznych zmian granic nieruchomości oraz wyburzeń obiektów o najgorszym stanie techniczno-użytkowym, ale jednocześnie odcinek ten zdecyduje o odbiorze Zgierza jako miasta nad rzeką.

Wskazania w sposób bezpośredni nawiązują do ogólnych założeń i wzbogacania walorów krajobrazowych, wyraźnego podkreślenia, że oś doliny to bardzo istotny element układu funkcjonalno-przestrzennego miasta. odsłonięcie koryta rzeki w układzie centralnym miasta, wzbogaci je atrakcyjnie formami architektonicznymi może wpływać na odbudowanie opinii, że Zgierz faktycznie leży nad rzeką.

Wzbogacenie ciekawymi elementami zagospodarowania i urządzenia tego odcinka doliny daje szansę atrakcyjnej oprawy centralnej części miasta, obszaru jego tożsamości.

## □ ODCINEK POŁUDNIOWY – wskazania do zagospodarowania

Na obszarze tego odcinka doliny Bzury na wschód od ulicy Miroszewskiej proponuje się utworzenie Nowego Parku Miejskiego oddzielającego kompleks przemysłowy „Boruta”, od środkowej i staromiejskiej struktury Zgierza. Wnioskuje się o przekształcenie w zielen parkową istniejących ogródków działkowych oraz przeprowadzenie pełnej rekultywacji starego wysypiska odpadów poprzemysłowych. Teren ten z uwagi na swoje ukształtowanie stać się powinien atrakcyjny dla sportów rowerowych, saneczkowych itp., co wymaga odpowiedniego przystosowania do funkcji rozrywkowo-sportowej. Należy dążyć do eliminacji istniejących form zabudowy, jako sprzecznych z funkcją doliny. Od strony południowej na wysokości zakładów Boruta należy dążyć do wytworzenia pasa zagospodarowanego zielenią, który stanowić będzie podkreślenie południowego brzegu rzeki. Teren między ulicami Miroszewską i Aleksandrowską należy zagospodarować w formie zieleni izolacyjnej z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo miejskiej oczyszczalni ścieków. Właściwy dobór gatunków zieleni powinien zapewnić zachowanie funkcji wentylacyjnej doliny.

Wskazania w sposób bezpośredni nawiązują do ogólnych założeń: eliminacji sytuacji konfliktowych będących w kolizji z wiodącą funkcją ekologiczną, wzbogacenia walorów krajobrazowych i wypoczynkowych, znacznego wzbogacenia wartości przyrodniczych, uporządkowania gospodarki ściekowej.

Istotnymi elementami proponowanych zamierzeń są: koncepcja urządzenia nowego parku miejskiego na znacznej powierzchni, wykorzystania starego wysypiska odpadów poprzemysłowych dla atrakcji

sportowo-rekreacyjnych. Realizacja propozycji stworzyć może wartości w tej części miasta posiadającej charakter mało atrakcyjnego krajobrazu przemysłowego, bo w znacznym stopniu zdewastowanego.

#### **□ ODCINEK ZACHODNI – wskazania do zagospodarowania**

Od projektowanego przecięcia doliny drogą szybkiego ruchu przewidzieć należy maksymalne utrzymanie naturalnego charakteru doliny, z wyłączeniem z użytkowania gospodarczego. W bezpośrednim sąsiedztwie preferować należy rolnictwo ekologiczne. Ewentualna budowa niewielkiego zbiornika retencyjnego na wysokości lasu Krogulec w nawiązaniu do potencjalnego zespołu rekreacyjno-turystycznego. Wskazane jest urządzenie pieszej ścieżki turystyczno-dydaktycznej łączącej lasy grotnickie i las Krogulec z doliną Bzury, oraz Zgierz z Aleksandrowem wzdłuż tej doliny. W konsekwencji można będzie uzyskać malowniczą trasę spacerową o unikalnych wartościach przybliżającą realizację programu „Zasobny i przyjazny Zgierz otwarciem łódzkiego zespołu metropolitalnego”.

Wskazania w sposób bezpośredni nawiązują do ogólnych założeń eliminacji działalności będącej w kolizji z funkcją ekologiczną, wzbogacaniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych nawiązujących do zespołu rekreacyjno-turystycznego i zespołów tego typu poza granicami miasta stanowiących możliwość uwzględnienia wędrówek pieszych i rowerowych.

Elementem atrakcyjnym krajobrazowo i potrzebnym w rozwiązywaniu problemów gospodarki wodnej mógłby stać się proponowany niewielki zbiornik retencyjny.

Duże założenia komunikacyjne – trasa S-14 i inne – muszą respektować ogólne założenia dotyczące nie przegradzania swobodnego przepływu wód korytarzem rzeki ani tworzenia przegród powodujących hamujące zapory dla przepływu powietrza w kierunków zachód-wschód.

## **DZIAŁANIA PRZYGOTOWAWCZE DO REALIZACJI KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA DOLINY BZURY**

Uznaje się, że w celu zbliżenia koncepcji do programu rewitalizacji doliny rzeki Bzury wypracowanej w niniejszym opracowaniu, do procesu działań realizacyjnych należy przyjąć:

- szeroką akcję promocyjną „Koncepcji” w celu pozyskania sprzyjającej opinii społeczności miasta, bez której realizacja ogólnych idei i tak rozległych założeń byłaby bardzo trudna,
- opracowanie wieloletniej polityki terenowej, jak powinna być prowadzona przez samorząd lokalny w odniesieniu do doliny Bzury, a w tym w szczególności prac formalno-prawnych wiążących się z polityką nieruchomości, dążeniem do komunalizacji oraz przejmowania i wykupu poszczególnych terenów,
- podejmowanie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych, wyodrębnionych odcinków doliny,

- prace związane z wyborem najbardziej odpowiednich elementów przyrodniczych dla kształtowania strefy nadbrzeżnej, parków, zasad utrzymania środowisk podmokłych,
- prace związane z wyborem najbardziej korzystnych działań technicznych związanych z kształtowaniem i zapewnieniem drożności koryta rzeki, zbiorników retencyjnych, rozwiązań problemów kanalizacji deszczowej, zabezpieczeniem wody rzeki przed zanieczyszczeniami obszarowymi,
- ustalenia orientacyjnych kosztów przedsięwzięć oraz sposobu finansowania,
- ustalenia dotyczące etapowania działań, zakresu niezbędnych prac projektowych i rewitalizacyjnych,

Materiały źródłowe wykorzystane w opracowaniu:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza”, wykonane przez Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” w 1998r., pod kierunkiem Kazimierza Balda,
- „Opracowanie fizjograficzne ogólne dla planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Zgierza”, wykonane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne w 1988r.,
- „Miejscowy Szczegółowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Parku Miejskiego w Zgierzu” opracowany przez BR i PRL, 1984r., pod kierunkiem Bogdana Dubickiego,
- „Koncepcja Miejskiego Zespołu Rekreacyjnego w Zgierzu”, opracowana przez firmę „Gorgul i Wiśniewski” – Urbanistyka i Architektura Sp. z o.o, 1995r., pod kierunkiem Jana Gorgula,
- „Raport o stanie środowiska województwa łódzkiego” z lat 1990, 1993, 1994, 1995, 1997, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska,
- „Wody powierzchniowe i podziemne Zgierza”, autor Janusz Burchard (maszynopis powielany),
- „Przyrodnicze tło rozwoju przestrzennego Zgierza” autor Tadeusz Krzemiński, Grażyna Bezkowska, (maszynopis powielany).

## SUMMARY

Some time ago the Bzura was very important to Zgierz. The river was the source of water and the source of building materials: clay and sand. Intensive urban process changed the Bzura into gutter, which had to be hidden under streets because of its bad influence on health and air in the city. Now it is approved that the river should be revitalized and it can be the great value for inhabitants of Zgierz.

### **The place of the the Bzura valley in the area structure of the city and itsconnections with the region.**

The Bzura valley is exposed not only in the city but also in a functional-area structure.

The river-bed is running evenly with the parallel of latitude through the city in a distance of 10 kms. In its east section without regulation, the valley is quite wide, strongly wet, but later its banks are reinforced with stones and fascine. The river is 0.5-1 m deep and 3 m wide. A wet area can be found in a water-meadow, where many smaller valleys with a small amount of water join the valley.

There are several different sections of the the Bzura valley:

#### **the east section**

(along the east border of Łódź to railway) - wet, with marshy meadow preserving the most natural features of environment, but urban process enters the valley from the west with one-family houses. The most urgent is territorial development, which will make possible further land development.

Here, because of the Bzura's head, a natural character of the valley should be preserved and all forms of enterprise and urbanization should be interdicted. Here, the cooperation with Łódź authorities is necessary as the Bzura is a border between Łódź and Zgierz.

#### **the north section**

(including branching of railways to Kutno and Łowicz direction to the pond in the City Park)- parallel to Długa Street and New Town area. This is the central part of the city and here the degree of the air and environment pollution affects the Bzura. To stop this modernisation of sewage system and reducing of environment polluting must be undertaken. The whole area should correspond to the City Park. Therefore the whole area, with intertrack space, should have lanes, paths among trees and bushes. There should be pathe for bicycle riders and pedestrians, cafeterias. The existing now allotment gardens should be turned into park - admittable for everyone. One-family buildings will be separated from this recreative area by screen made by vendure. The existing and future rain-water drainage should be provided in separators.

#### **the middle section**

is crossing the centre of the city. There was a time when this part of the Bzura had to be covered, because of its pollution and smell, but it obviously made worse conditions of airing the city. This section should be radically changed. The canal should be uncovered and the Bzura led along the passage connecting the City Park with Długa Street and McDonald's, heading towards new park in the south section of the valley. The realisation of above described plans demands a lot of determination and consequencey, but the chance of creating a nice place for recreation can not be postponed.

#### **the south section**

- narrowed and surrounded by buildings, mainly industrial and communal. In neighbourhood is situated "BORUTA". As a whole it is a very sore point in valley. Creating of New City Park will separate „BORUTA" from the middle and old-town structure in Zgierz. It is suggested to turn allotment gardens into park and refuse dump should be recultivated. This area because of its configuration is attractive to bicycles and sledging, which need some adaptations of this area.

The existing kind of building should be eliminated as it is discrepant with valley's function.

From the south, at the level of "BORUTA" a green belt would emphasize the south side of the river. The area between Miroszewska and Aleksandrowska Street should be managed as insulation verdure because of Purifying Plant. The proper choice of the greening should provide a good ventilation for the valley.

the west section

- in the north surrounded by "Wiosna Ludów" and "Krogulec" buildings. From the west side meadows and woods, a very attractive landscape. Though cut by speed-way, the natural character of valley should be maintained and no enterprise should be started.

There should be build a path connecting woods in Grotniki and Krogulec with the Bzura valley and Zgierz with Aleksandrów along this valley. As a result there could be a beautiful route, pride of the region.

### **Natural, physiographic conditions and natural landscape values.**

The Bzura valley, the most precious element of Zgierz configuration, divides the city into south and north part, cutting the pleistocene Height, on which the city is located.

The north of the city from Rudunki to Proboszczewice is situated on height (extreme height 212,7 m). The hill-side is cut with synclines and denudative valleys, referring to Dzierżązna River, which accepts soil-fluction and drains the area belonging to the north part of the city.

The south part of Zgierz is situated on Height sloping to the Bzura valley. The Height is diversified with large valley depressions, which refer to the Bzura valley. The highest areas are situated in south-east and north of Zgierz. Generally, heights give more variety to the city.

The Bzura's head is formed by two springs (Czerniec and Łagiewniczanka) in woods in Łagiewniki at level 235 ms. Two springs meet at the east border of Zgierz, but very often, in case of lacking rainfall, the north branch of the Bzura is completely dry.

After 4 kms the Bzura reaches the south-east side the area of Zgierz. At the beginning the Bzura's bed is not regulated and its surroundings are very wet, but later the river is regulated, and from the railway to the pond in the City Park its banks are covered with concrete. After leaving the pond the Bzura flows in canal under the Długa 3-Maja and Rewolucja Streets, and then it appears again near „Boruta" and flows in regulated bed, with banks covered with slabs and fascine. The upper ledge of the valley in the east and center part of the city is situated at 200 ms over the sea level, the bottom of the valley is at 180 ms over the sea level and leaving Zgierz the river flows at 175 ms over the sea level. 10 kms of The Bzura in Zgierz is a typical, lowland river, with limited erosion process.

In the Bzura valley bottom and deluge terraces are formed, but during the land development they became obliterated and now can hardly be noticed.

For the Bzura valley were natural groups of alders, poplars, ash-trees, and in the east alder swamps. Now they are extirpated and only single trees can be found in Kościuszko Park and in the center of the city. Nowadays in the Bzura valley, in its east part, we can find meadows, regulated and cultivated. In this part we can also find 30-40 years old alders. The area of meadows is changed into fields, gardens or, even is used for buildings and allotment gardens.

There are four kinds of soils: brown acid and leached, pseudomugs, humus and hydrogenics. The last two are characteristic for the Bzura valley. Humus is the dominating soil in valley. They are formed on muddy sands.

Hydrogenic soil are mainly in east part of valley's bottom. They are formed on organic mud, peat with the help from meadow flora and trees (alder-swamps). On these soils are pastures and meadows.

Dangers:

- industrial activity (air and water pollution)
- changing soil parameters through liming, deep ploughing, building;

Protection:

- clever using of fertilizers
- prohibition of leading waste matter and waste water into ground, outside the sewerage system.

### **Hydrological-and geological conditions.**

Geological structure of Zgierz exist mesozoic formations (jurassic and cretaceous) of sea origin, tertiary originated in continental sedimentation and quaternary deposited during glaciation and later fluvial and eolic transformations. Nevertheless the greatest influence have superficial formations of quaternary origin: sands and mud of bottom terrace, covering areas close to the bed of the Bzura. These formations reach 10 m thickness and are conducive to the occurrence of subsoil water. As the result of geological structure there is a lot of clay, sand and gravel (Piaskowice).

Below 1 m. appear ground - waters connected with leaks. As a consequence of their shallow occurrence a strong bacteriological pollution makes their use impossible. The main dangers to health-sanitary conditions in the Bzura valley are:

- periodical overflows of the Bzura
- high degree of underground waters
- shallowness of underground waters' occurrence (pollution) affecting also buildings
- pollution of the Bzura

increasment of impervious surfaces which results with reduction of rainfall infiltration and increasing of culminant flows.

Counteractions:

- liquidation of absorptive pits and sealin up of septic tanks
- full sewerage in south part of the Bzura valley
- rising of collector for liquid polluting substances from settlements on both sides of the Bzura
- conducting municipal sewage to the existing Purification Plants
- strict injunction not to localize investments draining sewage to soil and subsoil waters-solving the problem of BORUTA refuses
- strict injunction of not draining sewage to the ground- and subsoil waters
- strict injunction not to localize refuses etc. at the bottom of the river

The Bzura in its head flows in narrow, deep valleys. Natural flow of both springs are small: 15-10 dm<sup>3</sup>/s-1. The Bzura is not deep: 0,5-1 m, and its flow degree is variable, especially below „Boruta". It is estimated that only 6,2% of natural water takes part in the Bzura's flow through Zgierz. This proves how heavily the Bzura is polluted. On its whole length the river should be classified as III class of purity. The reality looks awful. The river is very polluted, though after launching the City's Purification Plant, the condition of the Bzura has slightly improved. It is interesting that the head of the Bzura belongs to the purest waters.

There are several ponds in Zgierz. The biggest-the City Pond is impured with sand and mud from the upper part of The Bzura.

### **Atmosphere and climate conditions**

The air in Zgierz moves towards parallel of latitude. That is why west winds dominate. Generally they are weak. The average temperature of the year is 7,5° C. The warmest month is July-over 17°C, the coldest is February: -3°C, annual rainfalls can be placed between 570-604 mm, with maximum in July and mini-

mum in January/February. The Bzura valley is an inversive area. Here, cold and wet air stays longer, very often temperature is lower, sometimes fog and ground frost appear. The air pollution in the Bzura valley does not exceed admissible level. But it must be known that the biggest air pollution is in the middle section of the Bzura in Zgierz. It is the result of accumulation of industry objects in this part of the city.

Through 1990-1997 we can observe thoroughly improvement of air quality, especially as far as dust and  $\text{SO}_2$  is concerned. But increasment of  $\text{NO}_2$  is observed both in the centre and in the suburbs. The reason of this is intensive vehicles' traffic. The configuration and buildings stop winds and it causes concentration of aerosols in the air. This occurrence is stronger when inversion appears in the Bzura valley.

Counteractions:

- reduction of impermeable surfaces
- strict injunctions not to build high houses in the Bzura valley  
strict injunctions not to locate new emitors
- loosening of buildings
- vendure
- protection of engineering devices helping in maintainance of the river

### **Management of the the Bzura valley**

In present publication it was mentioned already that in management of valley some important factors should be taken under the consideration:

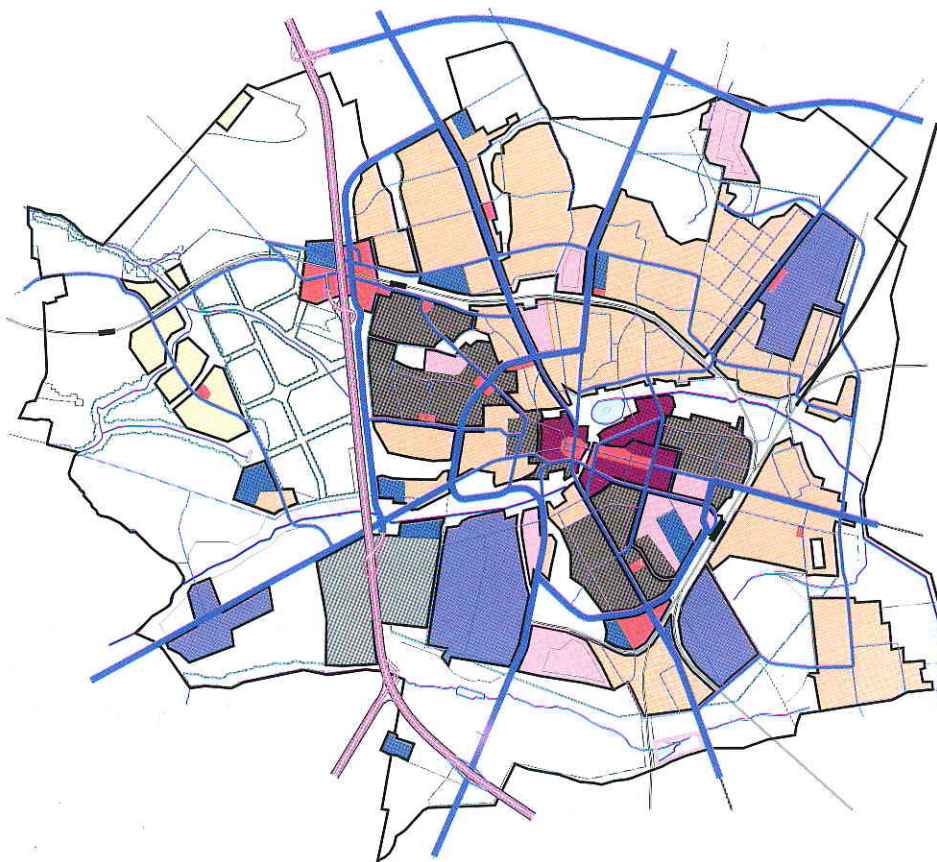
- excluding activities disturbing ecological function of the Bzura
- keeping belts 10-15 ms wide free from enclosure, areas with special ecological values shouldn't be enclosed
- strict injunctions not to disturb the river's flow by buildings, which could stop the free airing of this area
- enrichment of landscape and recreative valeurs in order to show the importance of the valley as the heart of the city, promoting the city
- improvement of sewage system: strict injunction not to use the river for municipal sewage and industrial wages. The exception is the drainage from the Purification Plant carrying awayalready purified sewages.
- improvement of storm drains (sedimentation and separation tanks) as the river's function is also collecting the rainfall water.
- organisation of places for pedestrians, bicycles, etc.

The Bzura Valley, has a chance of getting the society approval and understanding, which will lead to realization of plans concerning the Bzura. The Bzura valley is excluded from buildings, very carefully protected through purification of water in leaks and flora reconstruction, will come to its previous shape, its natural and functional values. Zgierz can change its view: from industrial city can become a city at the river.



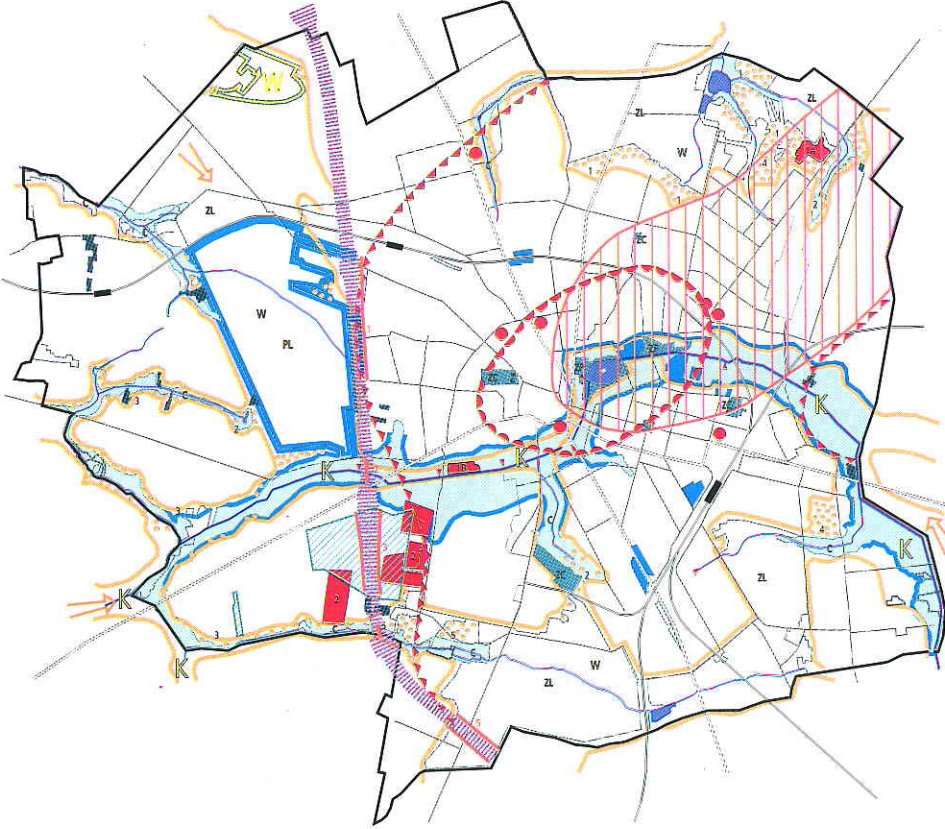
# ZGIERZ - POLITYKA PRZESTRZENNA

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA



- BUDOWNICTWO MIESZK. WIELORODZINNE
- BUDOWNICTWO MIESZK. JEDNORODZINNE
- ZESPÓŁY USŁUGOWE
- CENTRA USŁUGOWE
- WIELOFUNKCYJNA ZABUDOWA USŁUGOWA
- TERENY PRZEMYSŁOWE
- TERENY GOSPODARCZO - USŁUGOWE
- MIEJSKA STREFA KOMUNALNA
- BUDOWNICTWO REZYDENCJALNE
- REKREACYJNA ZIELEŃ MIEJSKA
- TERENY LEŚNE
- DOLINA RZĘKI BZURY
- DROGA EKSPRESOWA S-14
- ULICE GŁÓWNE I RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE LOKALNE
- LINIE KOLEJOWE ISTNIĄCE
- PROJEKTOWANA LINIA PKP ŁÓDŹ-ZGIERZ-PIŁIŃ

## KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA



- I. OBSZARY CHRONIONE PRZYRODNICZO I PRAWNIE**  
- wyłączone dla urbanizacji
- Lasy miejskie
  - Zieleni leśna
  - Zieleni miejska urzędowa (ZP - parkowa, ZC - cmentarna)
  - Pomniki przyrody
  - Zespół środowiskowy wzdłuż stróżdżowych
  - Strefy przydome dolin rzecznych
  - Obszary środowiskowe cieków powierzchniowych
  - Zbiorniki wodne na ciekach powierzchniowych
  - Udokumentowane surowce
- II. OBSZARY REKONSTRUOWANE I PRZEKSZTAŁCANE PRZESTRZENNIE I FUNKCYJNALNIE W CELU PRZYWRÓCENIA WALORÓW PRZYRODNICZYCH I POPRAWY WARUNKÓW ŻYCIA**
- Strefa doliny rzeki Bzury
  - Ogrody działkowe w strefach stałego zagrożenia aerasanitarne
  - Las KROGULEC - przekształcenie do funkcji parku leśnego
- III. OBSZARY PRZEKSZTAŁCANE Z DOMINACJĄ ŚRODKÓW TECHNICZNYCH W CELU OGRANICZENIA ZAGROZEŃ DLA WARUNKÓW PRZYRODNICZO - SANITARNYCH**
- Strefa wskazująca do ograniczenia emisji z lokalnych źródeł w I etapie
  - Strefa wskazująca do realizacji kanalizacji z uwagi na duże zagrożenie wód podziemnych
- w tym:
- Strefa wskazująca do realizacji w I etapie
  - Wskazanie ograniczeń (mimalizowania wpływu) istniejących i potencjalnych zagrożeń środowiska oraz zagrożeń dla warunków życia, powodowanych przez:
  - Wysypisko odpadów 1A, 1B do kłówek
  - Osiedli "BORUTY"
  - Zręty z kanalizacji deszcz. do Bzury i innych cieków powierzchniowych
  - Występowanie obiektów specjalnie chronionych w strefach uciążliwych akustycznie
  - Projektowana trasa S14 - wskazanie zabezpieczenia:
- 1) do 0,05-0,05 (paszport akustyki lub zleń strażnic)
  - 2) dolina Bzury (estakada)
  - 3) istniejąca i rozbudowana ekspozycja rzeźby sumoków w Parku Miejskim
  - 4) dolina cieków bez kanału w lasie Choleg (estakada)
  - 5) las Choleg - minimalizacja wpływu środowiska
- STRATEGICZNA KONCEPCJA KSZTAŁTOWANIA EKOLOGICZNEGO SYSTEMU FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNEGO**
- Podstawowy SYSTEM EKOLOGICZNY o funkcjach biologicznych, wentylacyjnych i hydrologicznych
- w tym:
- 1) kieszonki elementu SYSTEMU
  - 2) Korystanie ekologiczne o znaczeniu regionalnym
  - 3) Ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym
  - 4) Obszary węzłowe
  - 5) Kierunki nawietrzania i strefy migracji zwierząt
- 2) Projektowane (dopasujące) elementy SYSTEMU w nawiązaniu do predispozycji przyrodniczych obszarów
  - 3) Strefy doleśń lub koncentracji zieleni wysokiej
  - 4) Zbiorniki małej retencji

# ZGIERZ - DOLINA BZURY

KONCEPCJA DO PROGRAMU REWITALIZACJI

## STAN ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY

	TERENY ZABUD. MIESZK. WIELORODZINNEJ		TERENY HURTOWNI
	TERENY ZABUD. MIESZK. JEDNORODZINNEJ		TERENY ZESPÓŁÓW GARAŻOWYCH
	TERENY ZABUD. MIESZK. MIESZANEJ		TERENY LASÓW
	TERENY ZABUD. MIESZK. LETNISKOWEJ		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ZABUD. MIESZK. ZAGRODOWEJ		TERENY ZIELENI ŁĘGOWEJ
	TERENY USŁUG		TERENY SADÓW I UPRAW OGRÓDNICZYCH
	TERENY PRZEMYSŁOWE		TERENY ROLNE
	TERENY MAGAZYNOWO - SKŁADOWE		NIEUŻYTKI
	TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ MIASTA		RZEKI I ZBIORNIKI WODNE



Staw Miejski - przyjemne miejsce rekreacji i wypoczynku, zielona oaza w mieście. Ostoja m.in. kaczek. Jeden z najprzyjemniejszych odcinków Bzury.



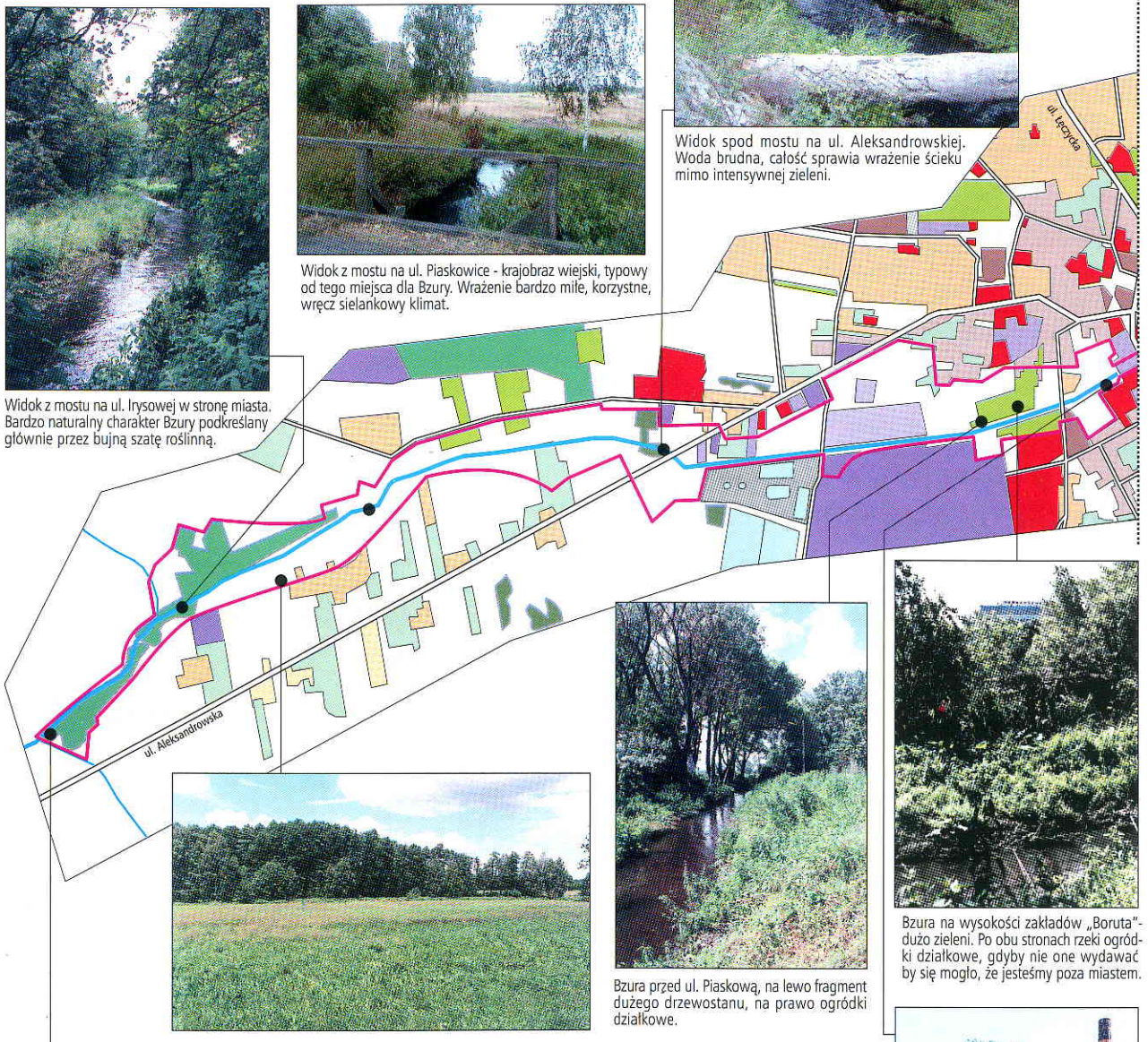
Widok z mostu na ul. Irysowej w stronę miasta. Bardzo naturalny charakter Bzury podkreślany głównie przez bujną szatę roślinną.



Widok z mostu na ul. Piaskowice - krajobraz wiejski, typowy od tego miejsca dla Bzury. Wrażenie bardzo miłe, korzystne, wręcz sielankowy klimat.



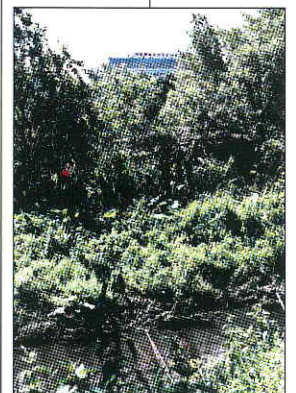
Widok spod mostu na ul. Aleksandrowskiej. Woda brudna, całość sprawia wrażenie ścieku mimo intensywnej zieleni.



Widok z ul. Piaskowice w stronę Bzury. Linia drzew wyznacza bieg rzeki, teren podmokły, wykorzystywany do wypasu bydła, brak dostępu do samej rzeki.



Bzura przed ul. Piaskową, na lewo fragment dużego drzewostanu, na prawo ogródki działkowe.



Bzura na wysokości zakładów „Boruta” - dużo zieleni. Po obu stronach rzeki ogródki działkowe, gdyby nie one wydawać by się mogło, że jesteśmy poza miastem.

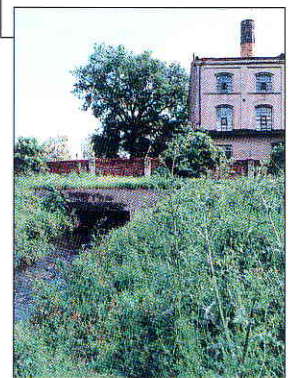


Tu rzeka opuszcza granice miasta. Widok w stronę zach. miasta. Bliżej Bzury teren niedostępny, podmokły, ale bardzo urokliwy (siedliska zwierzęcy, ptactwa, itp.)

Bzura pokazuje się znów na powierzchni. Nurt dość szybki, brzegi strome i gęsto zarosnięte. Szerokość cieku 2 m, głębokość ponad 0,5 m.

*Rzeka Bzura odgrywająca niegdyś kluczową rolę w zaopatrywaniu powstającego miasta w wodę, energię i budulec stanowi obecnie mało wykorzystany element struktury miasta.*

*W wyniku rewitalizacji może ona odegrać znaczącą rolę jako podstawowy element systemu ekonomicznego, wpływający na warunki życia i tam przestrzenny miasta.*





Widok z wiaduktu PKP nad Bzurą. Z lewej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z prawej ogródki działkowe.



Widok z mostu na ulicy Dubois. Koryto wąskie - ok. 1 m, brzegi strome, kolor wody zbliżony do naturalnego z lewej i prawej strony rzeki ogródki działkowe. W głębi wiadukt kolejowy.



Perspektywa z szerokim, porośniętym dnem doliny, w głębi widoczny emitor zanieczyszczeń. Na lewo os. Pietrusińskiego i fragment ogródków działkowych.



Widok z wiaduktu kolejowego w stronę peryferii. Naturalny charakter Bzury, typowa roślinność dolinna. Potencjalnie dobry teren do wykorzystania na cele rekreacyjne.



Widok z mostu na ul. 1. Maja w stronę Stawu Miejskiego. Charakterystyczny wybetonowany odcinek Bzury. Zarośnięte dno doliny stwarza wrażenie ogólnego zaniedbania.



Widok z kładki. Bzura coraz bardziej czysta, ale dno nadal silnie zarośnięte, pojawiają się większe zbiorowiska leśne - ogólne wrażenie bardzo miłe.

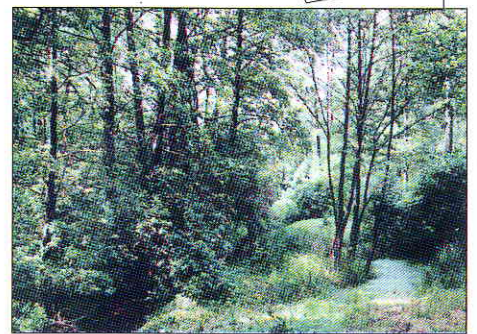
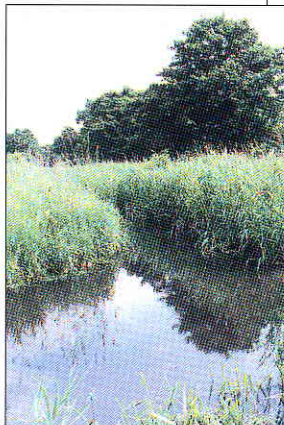


Ujście Bzury ze Stawu Miejskiego. Do zniknięcia w kanale podziemnym rzeka płynie takim korytem. Teren Parku Miejskiego zadbane i sprzyjający wypoczynkowi.



Widok z mostu na ulicy 1. Maja w stronę wschodnią. Koryto zwężone, brzegi porośnięte, wzmocnione płytami, brak dostępu do wody. Od tego miejsca zarysowuje się bardziej naturalny charakter rzeki.

Widok z mostu na ulicy Mrówczej na południe. Cichy zakątek, spokój, w okolicy willowe posiadłości. Sympatyczne miejsce do zamieszkania.



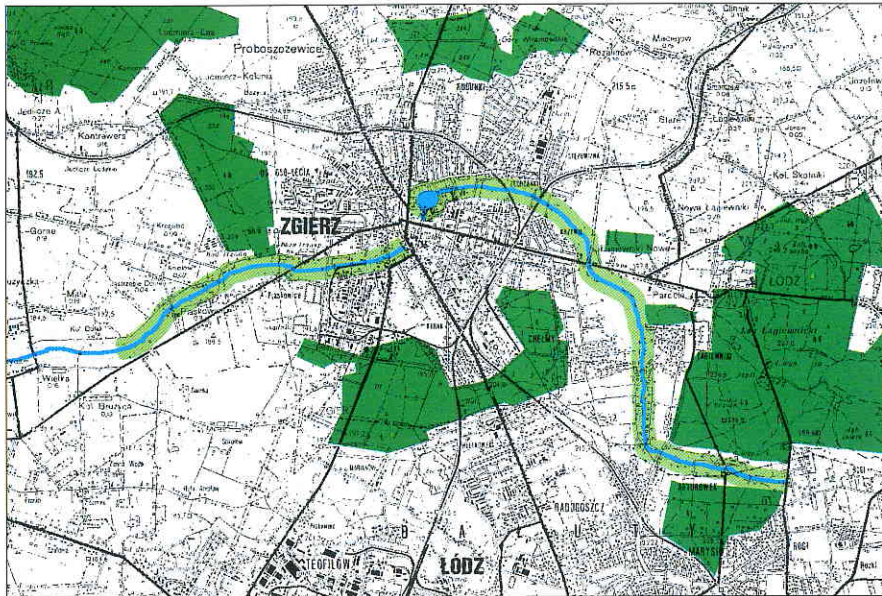
Teren silnie podmokły, zarośnięty - trudny do wykorzystania, mimo płaskich brzegów.

Odcinek Bzury najbardziej zbliżony do naturalnego - typowe zbiorowisko leśne. Na prawo widoczny fragment starorzecza.

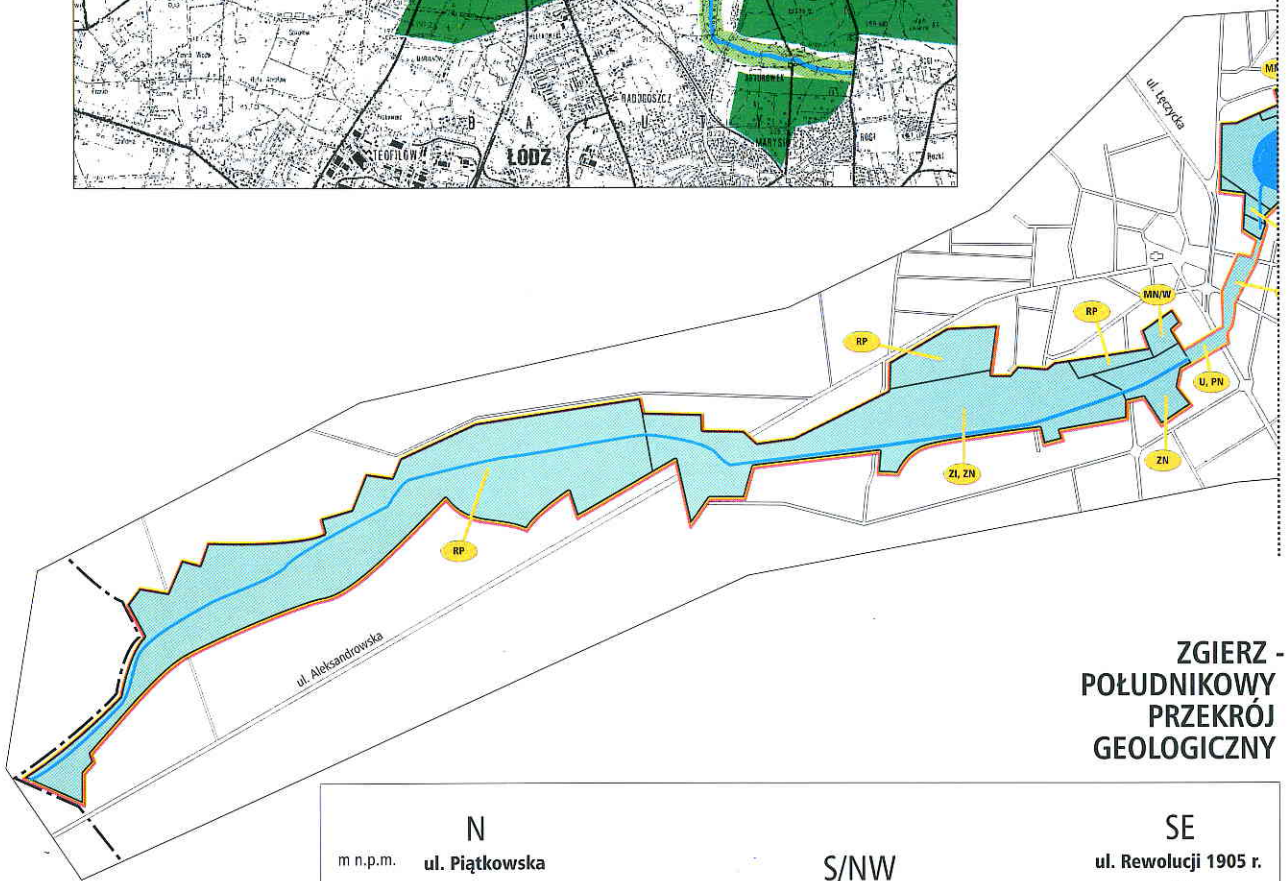
# ZGIERZ - DOLINA BZURY

KONCEPCJA DO PROGRAMU REWITALIZACJI

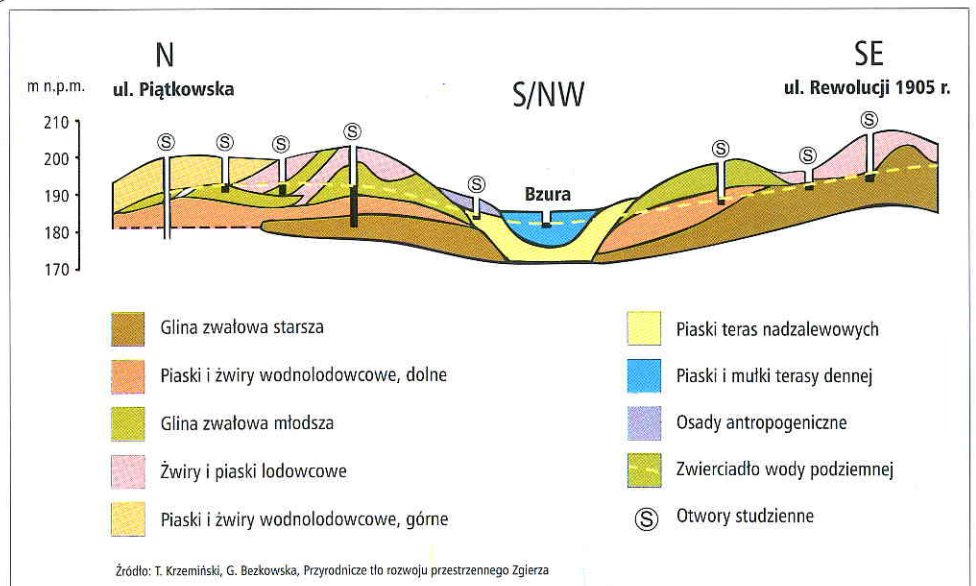
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANISTYCZNE



DOLINA BZURY  
W REGIONALNYM  
SYSTEMIE  
EKOLOGICZNYM

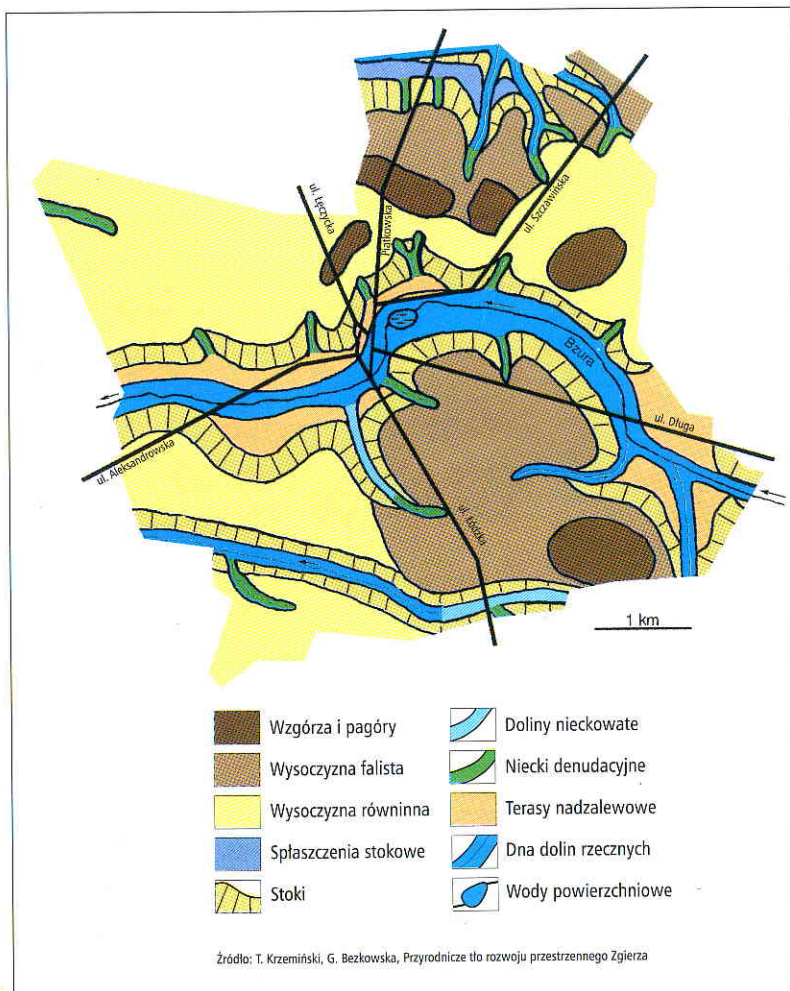


ZGIERZ -  
POŁUDNIKOWY  
PRZEKRÓJ  
GEOLOGICZNY



Użytkowanie terenu wg STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGIERZA

Użytkowanie terenu wg PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGIERZA sprzeczne z ustaleniami STUDIUM I KONCEPCJĄ DO PROGRAMU REWITALIZACJI BZURY



**ZGIERZ-  
SZKIC GEOMORFOLOGICZNY**

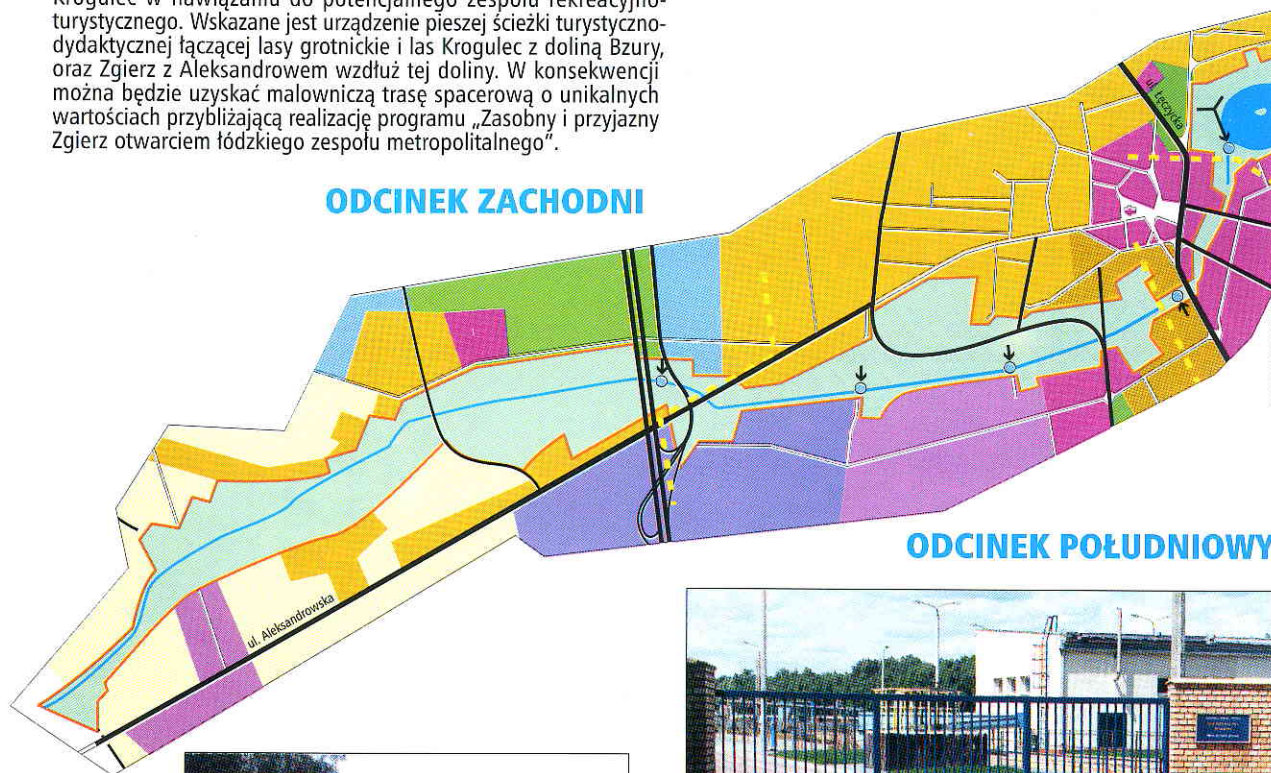
# ZGIERZ - DOLINA BZURY

KONCEPCJA DO PROGRAMU REWITALIZACJI

## OBSZAR DOLINY W STRUKTURZE MIASTA

Od projektowanego przecięcia doliny drogą szybkiego ruchu przewidzieć należy maksymalne utrzymanie naturalnego charakteru doliny, z wyłączeniem z użytkowania gospodarczego. W bezpośrednim sąsiedztwie preferować należy rolnictwo ekologiczne. Ewentualna budowa niewielkiego zbiornika retencyjnego na wysokości lasu Krogulec w nawiązaniu do potencjalnego zespołu rekreacyjno-turystycznego. Wskazane jest urządzenie pieszej ścieżki turystyczno-dydaktycznej łączącej lasy grotnickie i las Krogulec z doliną Bzury, oraz Zgierz z Aleksandrowem wzdłuż tej doliny. W konsekwencji można będzie uzyskać malowniczą trasę spacerową o unikalnych wartościach przybliżającą realizację programu „Zasobny i przyjazny Zgierz otwarciem łódzkiego zespołu metropolitalnego”.

### ODCINEK ZACHODNI



Odcinek przebiegający w całości przez obszar zurbanizowany centrum miasta wymaga radykalnej przemiany. Wnioskuje się o odkrycie kanału i poprowadzenie Bzury uregulowanym odcinkiem wzdłuż promenady śródmiejskiej łączącej Park Miejski z centralnym ciągiem usługowym wzdłuż ulicy Długiej, zespołem usługowym złożonym z hali targowej, obiektu Mc Donald's, stacji benzynowej przy trasie A1 oraz obiektami bankowymi i handlowymi, prowadząc dalej do nowego parku planowanego w południowym odcinku doliny.

Obowiązuje poszanowanie przyjętych rozwiązań w ramach programu specjalnego „Zgierz – ulica Długa”. Realizacja takiego zamierzenia wymaga nieznacznych zmian granic nieruchomości oraz wyburzeń obiektów o najgorszym stanie techniczno-użytkowym, ale jednocześnie odcinek ten zdecyduje o odbiorze Zgierza jako miasta nad rzeką.

### ODCINEK ŚRODKOWY

### ODCINEK POŁUDNIOWY

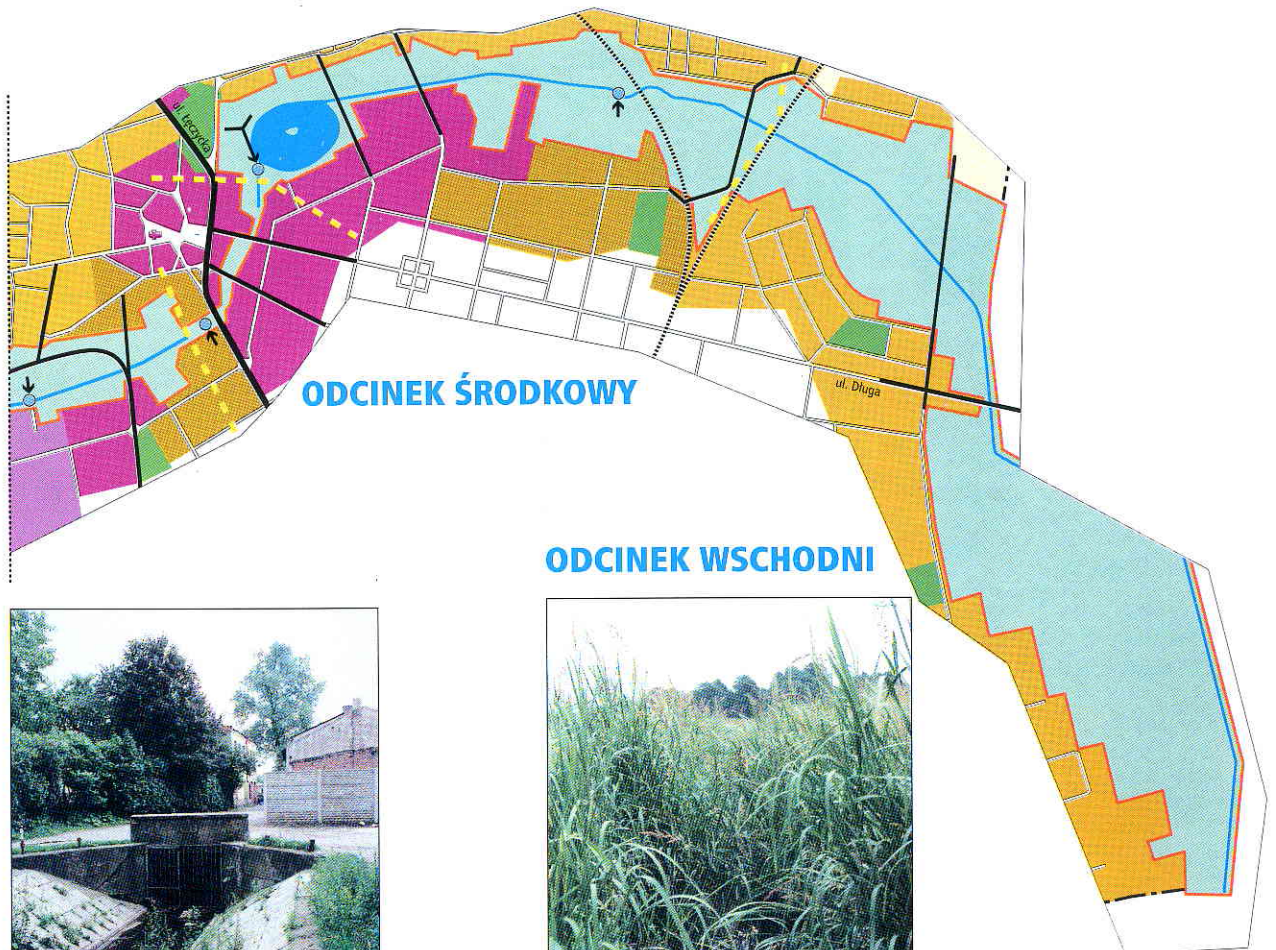


Na obszarze tego odcinka doliny Bzury, na wschód od ulicy Miroszewskiej proponuje się utworzenie Nowego Parku Miejskiego, oddzielającego kompleks przemysłowy „Boruta” od środkowej i staromiejskiej struktury Zgierza. Wnioskuje się o przekształcenie w zieleni parkową istniejących ogródków działkowych oraz przeprowadzenie pełnej rekultywacji starego wysypiska odpadów poprzemysłowych. Teren ten z uwagi na swoje ukształtowanie stać się powinien atrakcyjny dla sportów rowerowych, saneczkowych itp., co wymaga odpowiedniego przystosowania do funkcji rozrywkowo-sportowej. Należy dążyć do eliminacji istniejących form zabudowy, jako sprzecznych z funkcją doliny. Od strony południowej, na wysokości zakładów Boruta należy dążyć do wytworzenia pasa zagospodarowanego zielenią, który stanowić będzie podkreślenie południowego brzegu rzeki. Teren między ulicami Miroszewską i Aleksandrowską należy zagospodarować w formie zieleni izolacyjnej z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo miejskiej oczyszczalni ścieków. Właściwy dobór gatunków zieleni powinien zapewnić zachowanie funkcji wentylacyjnej doliny.



## ODCINEK PÓŁNOCNY

Całość obszaru odcinka północnego proponowana jest do zagospodarowania zielenią parkową łącznie z obszarem międzytorza. Zagospodarowanie to powinno stanowić kontynuację i nawiązanie do istniejącego Parku Miejskiego, wraz z urządzeniem alei spacerowych i ścieżek rowerowych. Dopuszcza się wznoszenie drobnych obiektów usługowych związanych ze wzbogaceniem programu rekreacyjnego, bądź bezpośrednio z obsługą terenu. Przewiduje się zmianę charakteru istniejących ogrodów działkowych na zieleni parkową ogólnodostępną. Zaleca się wytworzenie zielonych parawanów izolacyjnych od zaplecza działek mieszkaniowych, istniejących przy północnej granicy obszaru doliny. W trakcie restrukturyzacji terenów przemysłowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie doliny należy dążyć zarówno do zmniejszenia terenów przemysłowych – tj. odsunięcia się od dna doliny, jak i do odpowiedniego doboru programu, tj. zaleceniem wprowadzenie programu usługowego. Istniejące i przyszłe wloty kanalizacji deszczowej należy połączyć w jeden system wyposażony w separatory na końcowych odcinkach kanałów deszczowych.



Z uwagi na bliskie sąsiedztwo obszaru źródłowego Bzury obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru doliny, z wyłączeniem wszelkich form działalności gospodarczej. Wskazany jest opracowanie programu oczyszczenia doliny i jej ochrony przed przypadkowymi zanieczyszczeniami. Niezbędna jest potrzeba wprowadzenia skójarzonego programu zabezpieczeń wraz z władzami samorządowymi łądzi z uwagi na fakt, iż granica administracyjna przebiega wzdłuż rzeki.

Występuje celowość utrzymania naturalnego charakteru istniejących tu łąk, z bogatą roślinnością bagienną. Niezbędne rygorystyczne zahamowanie procesów urbanizacji do granic wykazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zgierza.

# ZGIERZ - DOLINA BZURY

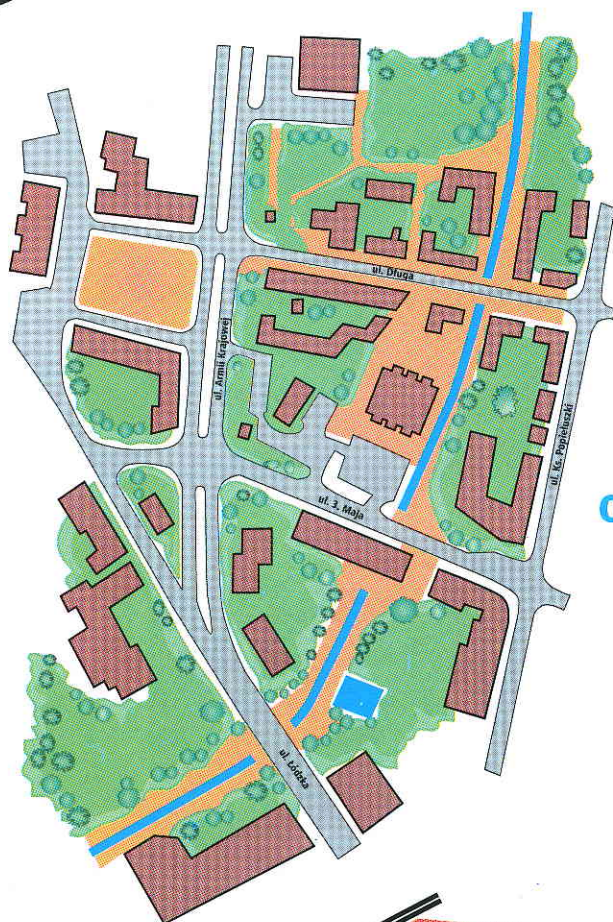
KONCEPCJA DO PROGRAMU REWITALIZACJI

WYTYCZNE DO PROGRAMU ZAGOSPODAROWANIA

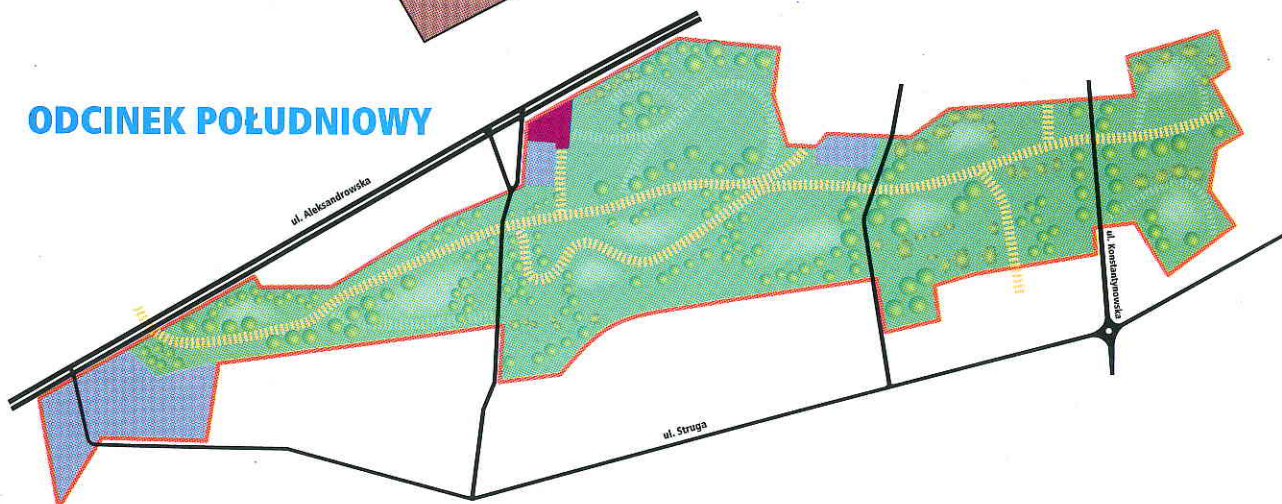
## ODCINEK PÓŁNOCNY



## ODCINEK ŚRODKOWY



## ODCINEK POŁUDNIOWY





*„Zgierz zmienia oblicze  
i wchodzi w nowe tysiąclecie  
jako miasto nad rzeką”*

ISBN 83-908739-7-4