

**WERONIKA WIŚNIEWSKA**  
Instytut Architektury i Urbanistyki  
Politechniki Łódzkiej

## **INNOWACYJNA KONCEPCJA ROZWIĄZANIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W HISTORYCZNIE UKSZTAŁTOWANEJ STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ŚRÓDMIEŚCIA ŁODZI**

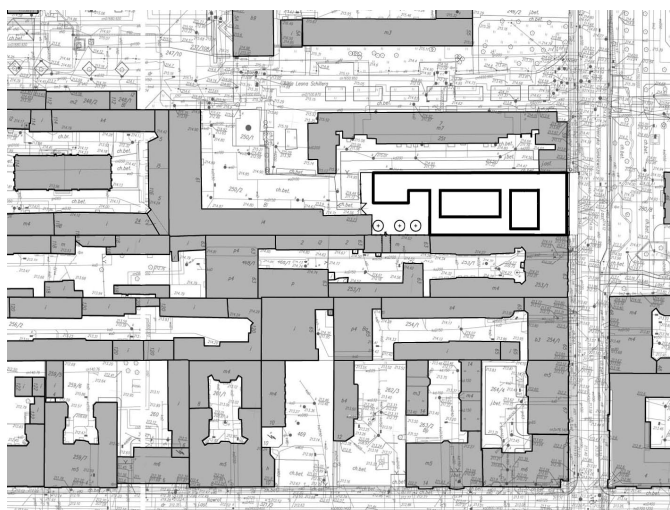
Opiniodawca: **prof. dr hab. Janusz Andrzej Włodarczyk**

*Wydaje się, że poszukiwanie możliwości kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze śródmieścia historycznego Łodzi, nie tylko respektujących genius loci, lecz także zgodnych z wymaganiami konserwatorskimi jest tematem wyeksploatowanym. A jednak wykonana w Instytucie Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej, obroniona w sesji zimowej 2008 praca dyplomowa zatytułowana „Studium zagospodarowania działki śródmiejskiej w Łodzi” na przykładzie działki przy ulicy Sienkiewicza 63, wnosi świeżość spojrzenia na tę problematykę i, moim zdaniem, w pełni zasługuje na odnotowanie.*

Śródmiejska, dziewiętnastowieczna działka łódzka ma niespotykane w innych miastach tego okresu proporcje i rozmiary. U źródła tej wyjątkowości leży wiejska geneza układu przestrzennego zapoczątkowana parcelacją terenu pod osadę rękodzielniczą w latach 20. XIX wieku. Ustalona wówczas szerokość działki mniej więcej 23-24 m pozwalała na wygodne rozplanowanie części frontowej wraz z podwórzem gospodarczym, za którym rozciągał się ogród i długie, kilkusetmetrowe pole uprawne.

Żywość osady rękodzielniczej był jednak krótki. Rękodzielnictwo wyparł przemysł, a parterowe, wiejskie domki tkaczy i prządek zastąpiły domy piętrowe: najpierw niewielkie, małomiasteczkowe, lecz wkrótce prawdziwie miejskie, wielopiętrowe kamienice, z oficynami podążającymi za linią granicy działek. Rezultatem tego ewolucyjnego procesu są specyficzne dla Łodzi wydłużone, obustronnie obudowane podwórza, lecz za sprawą wtórnych podziałów często krótsze niż pierwotna działka wiejska i wówczas niejednokrotnie zamknięte od strony wnętrza kwartału oficyną poprzeczną

[1], [2]. Oś podłużna działek przebiega na linii wschód-zachód, zatem oficyna położona po stronie południowej ma ekspozycję północną. Jak wynika z dotychczasowego doświadczenia, upośledzenie to, mimo dopuszczanych już odstępstw od normatywu uniemożliwia pełne wykorzystanie tej części działki do funkcji mieszkaniowej. Byłoby możliwe jedynie pod warunkiem scalenia sąsiednich własności i traktowania złączonych oficyn jako jeden organizm z mieszkaniami wykorzystującymi dostępność do światła sąsiadujących ze sobą podwórzy – lecz takiej realizacji jeszcze nie podjęto.



Rys. 1. Struktura zagospodarowania działki na tle zabudowy w kwartale

Fig. 1. The relationship of the development within the plot to its urban block

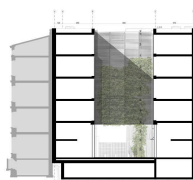
Innowacyjność koncepcji projektowej zaprezentowanej w pracy dyplomowej tkwi w wykorzystaniu możliwości płynących z zastosowania (zgodnych zresztą z duchem miejsca) oficyn poprzecznych, a więc usytuowanych na osi północ-południe co gwarantuje doskonałe nasłonecznienie od strony wschodniej i zachodniej pod warunkiem zachowania odpowiedniego dystansu pomiędzy oficynami (proporcje 1:1,8). Oficyny poprzeczne, również mieszkaniowe, stosowane co prawda w przeszłości (także w wersji modernistycznej okresu międzywojennego) były jednak w istocie pełnoprogramowymi kamienicami tyle, że nie frontowymi – podczas gdy w oficynach poprzecznych proponowanych w projekcie przewidziany jest jedynie niekonwencjonalny pokój dzienny (powierzchnia około 36 m<sup>2</sup>). Łączy on część intymną mieszkania, sypialną z pomieszczeniami pomocniczymi po stronie południowej działki (a zatem nienasłonecznionej) z częścią „dzienną” (po stronie północnej,

czyli nasłonecznionej), na którą składa się obszerny hall, przestronna kuchnia z jadalnią oraz „gabinet” lub tzw. „pokój gościnny”. Mieszkania są przestronne a ich powierzchnia waha się pomiędzy 120-160 m<sup>2</sup>. Rozkład przypomina plan domu atrialnego co sprzyja uzyskaniu prywatności, której brakuje mieszkańcom tradycyjnych oficyn: kształt zbliżony do litery „c” sprawia, że okna po przeciwnych stronach podwórza należą do jednego użytkownika. Wysokość oficyn w zabudowie istniejącej osiąga nierzadko wysokość równą kamienicy frontowej – w tym wypadku 17 m.



Rys. 2. Wizualizacja projektu w kontekście tkanki istniejącej

Fig. 2. The artist's impression of the project within its urban block



Rys. 3. Proporcje wnętrza – przekrój poprzeczny

Fig. 3. Interior proportion – cross section

Proporcje przekroju poprzecznego działki obudowanej obustronnie wykazują zatem nieprzydatność dolnych kondygnacji dla funkcji mieszkania, która ze względu na prawidłowe nasłonecznienie może znaleźć się dopiero na wyższych piętrach i jak wynika z analizy nasłonecznienia – na wysokości 5 metrów

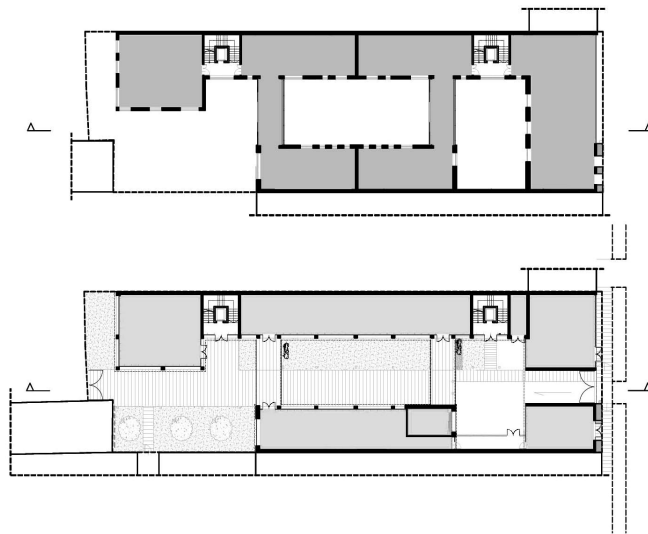
nad poziomem podwórza. Ta przesłanka jest zresztą zbieżna z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. Podwórze na całej swej długości musi być dostępne dla wozów strażackich a zatem oficyna poprzeczna, mieszkaniowa, przybierając formę łącznika-mostu łączącego oficyny, pozostawia wolny przejazd pięciometrowej wysokości. Wybrana jako temat pracy dyplomowej działka, ma oprócz łączności z ulicą Sienkiewicza, dostęp do przestrzeni publicznej przebiegającego równoległe do niej pasażu Schillera, co jest wyjątkowym w skali śródmieścia ułatwieniem. Najczęściej dostęp do przestrzeni publicznej jest jednostronny, co przy pełnym wykorzystaniu możliwości obudowy działki uniemożliwia spełnienie wymogu zapewnienia powierzchni manewrowej wozu strażackiego. Płyne stąd wniosek, że dla optymalnego wykorzystania powierzchni działek śródmiejskich konieczne jest ustanawianie służebności przejazdu na całej ich długości pomiędzy ulicami o układzie wschód – zachód, co jest osiągalne przy stosowaniu poprzecznych „wiszących” oficyn. Zespół garażowy znajduje się w podziemiu i niełatwo go rozwiązać bez zastosowania windy. W projekcie dopuszczono taką możliwość, choć wiadomo, że byłoby to rozwiązanie kosztowne. Podziemny zaś parking wyklucza wprowadzenie zieleni wysokiej do wnętrza podwórza. Zastosowano więc pnącza, które zazielenią wschodnią ścianę oficyn poprzecznych, w których od tej strony nie przewidziano otworów dla zapewnienia intymności wnętrza pokoju dziennego od strony sąsiada.



Rys. 4. Proporcje wnętrza – przekrój podłużny

Fig. 4. Interior proportion – long section

Dla inwestora optymalne wykorzystanie działki równoznaczne jest z uzyskaniem wysokiego współczynnika intensywności zabudowy. Spełnienie tego warunku jest dzisiaj decydujące – inwestycja musi być rentowna. W projekcie uzyskano wartość 2,7 lecz nie mały w tym udział dostępnych z podwórza dwukondygnacyjnych usług. Ale nawet bez tej powierzchni wskaźnik oscyluje wokół wartości 2, co jest standardową intensywnością nowobudowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej na obszarze łódzkiego, historycznego śródmieścia.



Rys. 5. Plan przyziemia i piętra (z oznaczeniem struktury mieszkań)

Fig. 5. From top: 1st floor plan and basement plan

Wykorzystanie terenów śródmiejskich dla funkcji mieszkaniowej jest zgodne z tradycją miejsca. Co prawda, przez kilka powojennych dziesięcioleci mieszkańcy kamienic opuszczali je bez żalu na rzecz mieszkań w blokach. Powodów było kilka. Pierwszy z nich to trwające co najmniej dwie powojenne dekady drastyczne przegęszczenie, wynikające z rozlokowania wielu rodzin w jednym „przedwojennym” mieszkaniu, dzielonym według zasady, że mieszkaniem jest pokój lub pokoje przy wspólnym korytarzu przypisane do wspólnej kuchni oraz łazienki. Następny – to niewygody wynikające z braku centralnego ogrzewania, instalacji gazowej i ciepłej wody. A wreszcie taki, że nadal w śródmieściu pracowały fabryki dymiące jak w wieku dziewiętnastym. Z pewnością wówczas miasto nie było nowoczesne. Kiedy więc zaczęto budowę osiedli, w których mieszkania co prawda były małe lub bardzo małe ale własne, z bieżącą wodą i centralnym ogrzewaniem, mieszkańców w śródmieściu zaczęło ubywać. Proces był powolny, limitowany ilością i tempem budowy bloków. Jedno pewne – do przemiany ustrojowej 1990 roku nie było w śródmieściu niezamieszkałych kamienic. Dzisiaj jest ich niemało, dlatego że ponad stuletnie i często zdewastowane grożą katastrofą, a lokatorzy znaleźli mieszkanie gdzie indziej a także dlatego, że liczba ludności w Łodzi znacznie spadła. Spadek liczby ludności nie znaczy jednak, że ilość mieszkań jest już wystarczająca a przede wszystkim ich standard zadowalający.

W pracy doktorskiej na temat możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowej na obszarze śródmieścia Łodzi, którą pisałam na przełomie lat 70-80., szukałam między innymi odpowiedzi na pytanie: czy przy zachowaniu charakterystycznych właściwości dziewiętnastowiecznej tkanki możliwe jest uzyskanie optymalnych warunków mieszkania, zbliżonych do obowiązujących wówczas standardów. Wnioski oczywiście jednoznacznie wskazywały na konieczność usankcjonowania odstępstw od normatywów obowiązujących w osiedlach budowanych na „surowym korzeniu” co wówczas było progiem nie do pokonania a dzisiaj jest stosowane. Wskazywały również, że proporcje udziału mieszkań dużych i małych nie mogą być ustalane na podstawie wytycznych „centralnych, odgórnych”, lecz wypływać powinny z uwarunkowań miejsca – co można było przy odrobinie rozsądku przeprowadzić a jak wiemy, dzisiaj wielkość budowanych mieszkań warunkowana jest jedynie popytem. A wreszcie – czego już nie trzeba udowadniać – że obszar śródmieścia jest zbyt rozległy aby marzyć o tym, że wypełnią go galerie sztuki, kawiarnie, restauracje i inne ogólnomiejskie a niemieszkaniowe funkcje (*nota bene* w tamtych czasach również programowane i planowane skąpo a „odgórnie”). Historyczną zaś zabudowę podwórek potraktowałam jako bezdyskusyjną, która powinna być poddana rehabilitacji i utrzymana jako walor decydujący o tożsamości miasta. I ten ostatni wniosek – dzisiaj oczywisty – jest nadal aktualny [3].

W wolnym kraju, w gospodarce rynkowej, kiedy już nie obowiązują normatywy określające wielkość mieszkania stosownie do liczby lokatorów, każdy, kogo na to stać, poszukuje mieszkania komfortowego: w willi za miastem lub apartamentu w mieście. Możliwość „ucieczki z miasta” do domu z ogrodem na jego obrzeżu, w tym nawet dalekim, w PRL do końca lat 70. ograniczona do jednostkowych przypadków, nasiliła się w latach 80. a spotęgowana w III RP, spowodowała sytuację niekorzystną w skali miasta i trudną z punktu widzenia prawidłowej polityki przestrzennej zapewniającej realizację zasad zrównoważonego rozwoju. Zasięg strefy uważanej za zurbanizowaną jest nieproporcjonalny do stopnia jej wykorzystania: w pełni uzbrojone śródmieście dysponuje znacznymi rezerwami, natomiast ekstensywnie zagospodarowane obrzeża są niedoinwestowane. Taka sytuacja zagraża zachwianiem równowagi rozwojowej.

W ostatnich latach obserwujemy wzrost zainteresowania inwestorów terenami śródmiejskimi jako terenami rozwoju funkcji mieszkaniowej. Budowane są pojedyncze domy (w tym ekskluzywne „apartamentowce”), niewielkie osiedla na terenach poprzemysłowych oraz szykowne lofty. Wszystkie te inwestycje zlokalizowane na terenach śródmiejskich dowodzą, że mieszkanie w śródmieściu może być (i jest) atrakcyjne. W świetle zarysowującej się tendencji, należy się spodziewać, że z czasem przyjdzie kolej na kompleksową rewitalizację/rehabilitację czynszowej zabudowy śródmiejskiej. Ta zaś, zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi, będzie podporządkowana rygorom respektowania historycznego układu. Dlatego podejmowanie podobnych jak w zaprezentowanej pracy dyplomowej prób – interpretacji lub

reinterpretacji systemu zagospodarowania działki śródmiejskiej jest w pełni uzasadnione i potrzebne.

### LITERATURA

- [1] **Popławska I.:** Architektura mieszkaniowa Łodzi w XIX wieku. PWN, Warszawa, 1992.
- [1] **Rynkowska A.:** Ulica Piotrkowska. Wydawnictwo Łódzkie, Łódź, 1970.
- [1] **Wiśniewska W.:** Możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowych w strukturze dziewiętnastowiecznych kwartałów śródmiejskich na przykładzie Łodzi. Rozprawa doktorska, maszynopis, 1987.

Ilustracje wg projektu dyplomowego rysowali: Kalina Szałuba i Jeremiasz Ślęzak. W rysunku 2 wykorzystano fotografię Jacka Kusińskiego.

## INNOVATIVE CONCEPT OF SOLVING THE RESIDENTIAL AREAS IN THE HISTORICALLY SHAPED SPATIAL STRUCTURE OF THE ŁÓDŹ CITY CENTER

### Summary

It seems that searching for possibilities for shaping the new residential areas in the Łódź city center (not only respecting the *genius loci* but also in accordance with the conservational requirements) is an exploited topic. However, the thesis entitled 'The case study of the Łódź city center area arrangement plan', which was prepared in the Institute of Architecture and Civil Engineering of the Technical University of Łódź and defended in the winter exam session of 2008 on the example of the lot at 63, Sienkiewicza Street, brings in the freshness into the given problems. In my opinion it deserves to be noted.