

KATARZYNA MILEWSKA

Uniwersytet Łódzki

ZABUDOWA PLOMBOWA JAKO ELEMENT ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM ŁÓDZI – PRZYKŁAD UL. PIOTRKOWSKIEJ

Abstract: Infill Buildings as an Element of Housing Development in Piotrkowska Street in Lodz. This article discusses an important issue relating to the development of Piotrkowska Street – Lodz's representative street and the main axis of the city – the „fillings” built between the existing older buildings.

The fillings constructed in Piotrkowska Street after the Second World War are a continuation of tenement housing. Their uneven distribution in the very centre is due to the historical structure of the city and its transformations (in particular the partitioning processes that building lots have been subjected to since the early 19th century). Since they are added to the existing 19th century urban fabric, buildings of this type need to be designed individually so as to achieve architectural coordination and harmonisation despite their modern form and different construction technologies.

Since construction of the city along one axis resulted in concentration of all administrative, commercial, service, production and residential functions in the central part of Piotrkowska Street, the article addresses the question of evolution of functional construction and continuation of the prevailing model integrating residential uses on upper storeys with commercial and other uses on the ground or ground and first floor in „fillings” constructed after 1945.

Piotrkowska Street continues to attract investors, so construction projects should be designed so as to make this part of the city more attractive by creating a well arranged public space harmoniously comprised of historical buildings, „filling” constructions and open spaces.

1. Rozwój zabudowy śródmieścia Łodzi

Ulica Piotrkowska jest nie tylko reprezentacyjną ulicą Łodzi, ale i osią urbanistyczną miasta. Na długości 4,17 km znajduje się 228 posesji (111 po stronie zachodniej i 117 po wschodniej), z których 65% ma oficyny.

Do lat 20. XIX w. rolniczo-rzemieślnicze miasteczko położone wśród lasów, jakim była Łódź, przecinał tzw. trakt piotrkowski. W wyniku jego regulacji pod osadę fabryczną i wydzielenia działek w 1821 r. powstała ul. Piotrkowska.

W latach 1821-1823 powstała osada sukiennicza Nowe Miasto (dzisiejszy plac Wolności), a w latach 1824-1828 osada przemysłowa dla tkaczy lnu i bawełny Łódka, ciągnąca się po obu stronach traktu¹. Po pierwszej regulacji Łodzi dokonanej przez komisarza rządu ds. uprzemysłowienia Rajmunda Rembalińskiego oddzielono Piotrkowską jako dzielnicę mieszkaniową od terenów przemysłowych wytyczonych na południowym krańcu traktu i wzdłuż rzeki Jasień.

Rozwijający się przemysł przekształcił pojedyncze warsztaty rzemieślnicze w scentralizowane manufaktury, a z czasem uprzemysłowienie objęło główną ulicę miasta, najpierw osadę Łódkę, a po kryzysie sukiennictwa także jej północny fragment. Stopniowo coraz więcej zakładów przemysłowych lokowano w podwórkach. Pracowały tu tkalnie, zakłady apreturowe, drukarnie, przędzalnie.

Handel na Piotrkowskiej zaczął rozwijać się dopiero po 1850 r., gdy wzrosło jej znaczenie, liczba ludności, ruch uliczny, i objął przede wszystkim partery budynków oraz podwórza. Piotrkowska z ulicy rękodzielników stawała się coraz bogatsza i bardziej reprezentacyjna. Ubożający tkacze i wyrobnicy przenosili się na boczne ulice odstępując swoje place zamożniejszym. Wprowadzone po powstaniu styczniowym cła na rynkach wschodnich oraz ograniczenie produkcji sukienniczej spowodowały burzliwy rozwój Łodzi wieloprzemysłowej². Miasto stało się centrum największego na ziemiach polskich włókienniczego okręgu przemysłowego.

Intensywny rozwój Łodzi powodował deficyt terenów budowlanych. Efektem była szybka parcelacja działek tkaczy i sukienników, dobudowywanie kolejnych, bocznych oficyn, a drewniane domy ustępowały miejsca wielokondygnacyjnym kamienicom. Rozwój budownictwa na ulicy Piotrkowskiej przebiegał na ogół zgodnie ze schematem: mały dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym na podwórzu, budynek frontowy, oficyna³. W tym czasie zaczęła formować się charakterystyczna łódzka zabudowa z kamienicami o interesujących pod względem architektonicznym fasadach i wysokich oficynach tworzących „podwórka-studnie”.

¹ M. Koter: *Geneza układu przestrzennego Łodzi przemysłowej*. PWN, Warszawa 1969.

² K. Badziak, W. Puś: *Gospodarka Łodzi w okresie kapitalistycznym*, [w:] *Łódź. Dzieje miasta*, t. 1, R. Rosin (red.). PWN, Warszawa 1980.

³ W. Bald, H. Jaworski, I. Popławska: *Rozwój przestrzenny Łodzi. Strefy ochrony konserwatorskiej*. Biuro badań i dokumentacji zabytków, Łódź 1974.

Właściciele domów przy Piotrkowskiej zmieniali się często. Przeważali wśród nich Żydzi i Niemcy, zaś wśród lokatorów dominowali Polacy.

Do rozwoju budownictwa na Piotrkowskiej przyczyniło się powstanie Towarzystwa Kredytowego, które udzielało długoterminowych pożyczek na budowę domów murowanych pod warunkiem ubezpieczenia ich od pożaru. Ruch budowlany wzmógł się od połowy lat 70. XIX w., a w połowie kolejnej dekady, $\frac{2}{3}$ zabudowy stanowiły już domy murowane.

Piotrkowska stawała się wielkomiejska. W 1876 r. ze względu na duży ruch została w całości wybrukowana, ale dopiero w 1895 r. magistrat przedstawił projekt jej przebudowy zakładający ułożenie drewnianej jezdni, szyn tramwajowych, kabla elektrycznego oraz skanalizowanie i regulację ruchu⁴.

Szybkie zabudowywanie śródmieścia spowodowało rozwój miasta niejako „do wewnątrz”. Centrum handlowo-funkcjonalne zaczęło się „przesuwać” na południe od Nowego Rynku, a wzdłuż Piotrkowskiej, obok kamienic, coraz częściej pojawiały się domy rezydencjonalne, pałace, a pod koniec XIX w. także fabryki⁵, lokowane w podwórzach.

Charakterystyczny dla tego okresu był kontrast wznoszonych z ogromnym przepychem rezydencji z zaniedbaną, brzydką zabudową przemysłową i czynszową.

O wyglądzie budynków na przełomie XIX i XX w. decydowali właściciele posesji, gdyż władze miejskie nie posiadając parceli i lokując obiekty użyteczności publicznej w bocznych ulicach nie wykazywały inicjatywy w sprawach związanych z zabudową Piotrkowskiej.

I wojna światowa i okres międzywojenny zakończyły czas *prosperity* tak przemysłowej, jak i budowlanej, zaś II wojna światowa nie spowodowała większych zniszczeń miasta, dzięki czemu na Piotrkowskiej zachowała się bez większych nawarstwień XIX-wieczna architektura i układ przestrzenny.

W śródmieściu Łodzi dominują długie działki – pozostałość po założonych w planie osady Łódka ogrodów oraz gruntów rolnych. Działki w najwcześniej wytyczonej części miasta są duże, zaś najbardziej „zbita” tkanka występuje na obszarze Nowego Miasta i Nowej Dzielnicy, które zostały objęte regulacją w 1859 r. i nie przeszły pełnej wymiany zabudowy parterowej na wyższą.

W przemianach morfologicznych działek miejskich można wyróżnić, stosując terminologię wprowadzoną przez M. R. G. Conzena, fazę in-

⁴ A. Rynkowska: *Ulica Piotrkowska*. Wydawnictwo Łódzkie, Łódź 1970.

⁵ I. Popławska: *Architektura mieszkaniowa Łodzi w XIX w.* Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej nr 46, Łódź 1982.

stytucjonalną (trwającą do połowy XIX w.) oraz wypełniającą, związaną z wielkomiejskim rozwojem miasta i trwającą do 1939 r. Charakterystyczne są w niej 2 stadia powolnego wypełniania, przedzielone występującym w latach 1877-1897, stadium przyspieszonym. Okres międzywojenny dla większości bloków zakończył się fazą kulminacji i uzyskania modelu układu skończonego. Po II wojnie światowej działki weszły w fazę recesyjną, związaną z wyburzaniem zabudowy⁶.

Kształtowanie się zabudowy śródmiejskiej w XIX i początkach XX w. można podzielić na dwa wyraźne okresy:

- lata 1823-1880, kształtowania się zabudowy rzemieślniczej i małomiasteczkowej, po której nie zostało wiele śladów;
- lata 1880-1914, powstawania zabudowy wielkomiejskiej, decydujące o dzisiejszym obliczu centrum miasta.

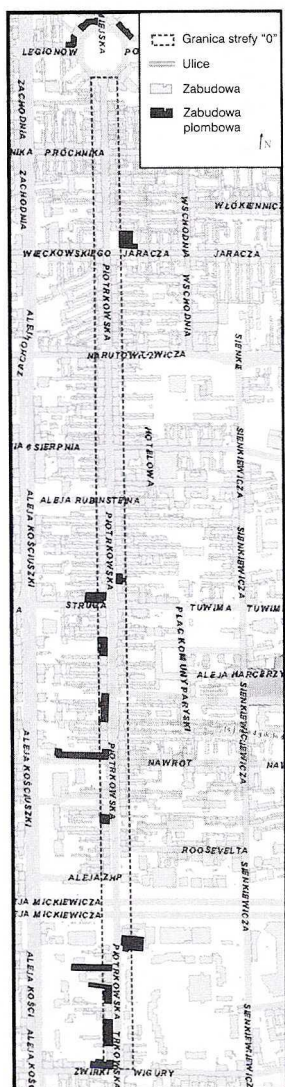
Zabudowa pochodząca z drugiego okresu jest reprezentowana przede wszystkim przez:

- 2-3-piętrowe kamienice czynszowe (złożone z części frontowej i połączonych z nią 2 oficyn);
- kamienice czynszowe o wysokim standardzie (zazwyczaj z 1 oficyną);
- domy rezydencjonalne;
- wolnostojące wille czynszowe (2-kondygnacyjne, z ogródkami);
- domy fabrykanckie, zróżnicowane w zależności od statusu materialnego właścicieli (w tym także założenia fabryczno-rezydencjonalne składające się oprócz pałacu także z domów robotniczych).

2. Rozmieszczenie powojennej zabudowy plombowej

Budynki plombowe powstałe po II wojnie światowej na Piotrkowskiej są niejako kontynuacją zabudowy czynszowej, z oficynami ciągnącymi się w głąb działek i podziałem funkcjonalnym, jako efektem dążenia do maksymalnego wykorzystania powierzchni. Ich rozmieszczenie w strefie „0” jest nierównomierne (ryc. 1) i wynika z historycznej struktury miasta i zachodzących w niej przemian. Najmniej budynków tego typu jest w północnej części ulicy, od pl. Wolności do ul. Zielonej. Zabudowę pl. Wolności uzupełniają 3 powstałe w latach 70. obiekty. Zastąpiły one parterowe domki z facjatką z połowy XIX w., przywracając historyczny układ 8-bocznego rynku Nowego Miasta. Czwarty budynek (Dom Handlowy „Magda”)

⁶ M. Koter, D. Wiktorowska: *Proces przemian morfologicznych śródmieścia Łodzi pod wpływem kształtowania się ogólnomiejskiego centrum usługowego*. Acta Universitatis Lodzensis seria II, z. 7, Łódź 1976.



adres	działka frontowa		działka pochodna		pow. zielona
	nr ewid.	pow. (m²)	nr ewid.	pow. (m²)	
pl. Wolności 5	109/1	560	109/2	640	25,5%
pl. Wolności 7/8	106/4	578	107/2	875	38,5%
pl. Wolności 10/11	104/2	2 327	-	-	33,0%
ul. Piotrkowska 30/32	343/1	2 748	-	-	-
ul. Piotrkowska 94	141/7	467	142/2	2 668	-
ul. Piotrkowska 95 / Struga 1	108/1	1 029	-	-	-
ul. Piotrkowska 103/105	211/3	1 107	211/4	1 452	3,5%
ul. Piotrkowska 115/119	222/3	1 359	220/7	2 022	3,0%
			222/4	1 657	
			223/5	677	
			223/9	577	
ul. Piotrkowska 127/Zamenhofa 1	229/1	3 166	-	-	2,0%
ul. Piotrkowska 141	358/1	827	359/1	883	-
ul. Piotrkowska 166/168	47/7	1 699	-	-	-
ul. Piotrkowska 173	25/7	3 554	-	-	20,0%
ul. Piotrkowska 175a/177	27	2 429	-	-	22,5%
	28	1 797	-	-	
ul. Piotrkowska 183/187	31/1	1 593	-	-	47,5%
	32/1	1 384	-	-	
	33/3	1 426	-	-	
ul. Piotrkowska 193/Żwirki 1a	40/2	991	-	-	-
razem		29 041		11 857	
przeciętnie 1 działka		1 613,4		1 185,7	

Ryc. 1. Zabudowa plombowa strefy „0” oraz powierzchnia działek frontowych i pochodnych budynków plombowych.

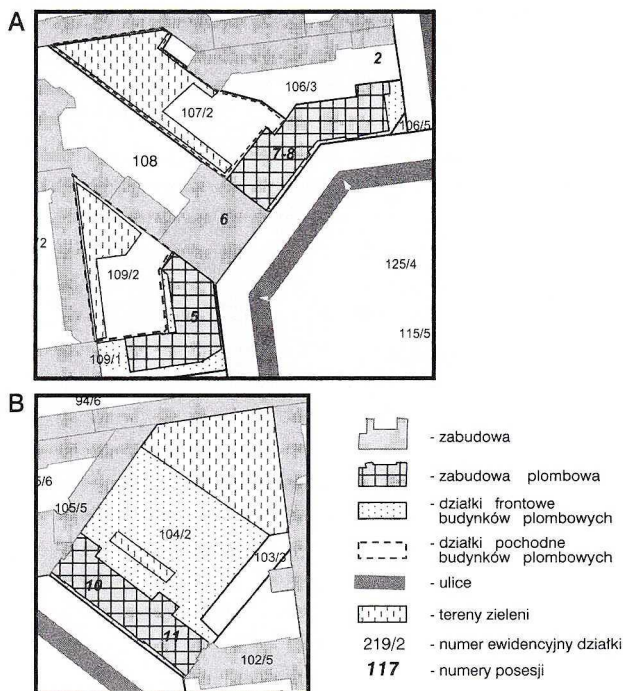
Źródło: Opracowanie własne na podstawie: B. Pietruszewski, *Zabudowa plombowa jako element zagospodarowania ulicy Piotrkowskiej w Łodzi*, Praca magisterska, 2004.

znajduje się na Piotrkowskiej 30/32 i zajął miejsce 2 domów rzemieślniczych, rozebranych z powodu bardzo złego stanu technicznego.

W centralnej części strefy „0” (ul. Piotrkowska od ul. Zielonej do al. Mickiewicza) plomby wzniesiono w miejscu wyburzonych 1- lub 2-kondygnacyjnych domów rzemieślniczych. Ten odcinek w 1840 r. (w wyniku przyłączenia Nowej Dzielnicy) przejął funkcje wielkomiejskie.

Południowy odcinek strefy charakteryzuje się dużą liczbą zarówno budynków plombowych, jak i wolnych przestrzeni możliwych do uzupełnienia taką zabudową. Obszar ten był i nadal pozostaje „na uboczu” od funkcjonalnego centrum i nie został objęty tak intensywnymi, jak poprzednie przekształceniami zabudowy (do lat 70. XX w. istniało tu osiedle parterowych domów rzemieślniczych).

Działki na obszarze ścisłego centrum ulegały od początku XIX w. procesom:

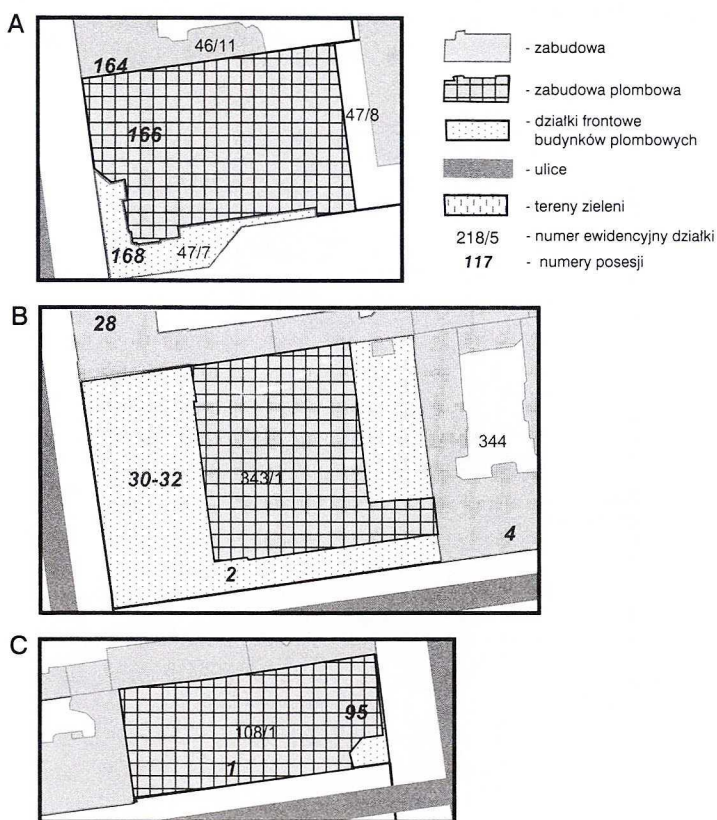


Ryc. 2. Zabudowa plombowa w obrębie pl. Wolności:

A – pl. Wolności 5 i 7/8; B – pl. Wolności 10/11

Źródło: Jak w ryc. 1.

- podziału poprzecznego (związanego z przebiegami nowych ulic, równoległych do Piotrkowskiej) prowadzących do powstania mniejszych i krótszych, więc lepiej przystosowanych do zabudowy, działek pochodnych;
- łączenia sąsiednich działek (głównie rękodzielniczych);
- parcelacji związanej z wytyczaniem zabudowy frontowej w przecznicach oraz intensywnym zabudowywaniem działek pochodnych;
- absorpcji wypełniającej (związanej z frontową obudową przecznic), która polegała na „przechwytywaniu” fragmentów działek sąsiednich przy wznoszeniu nowych, coraz większych budynków, parcele



Ryc. 3. Zabudowa plombowa ul. Piotrkowskiej:

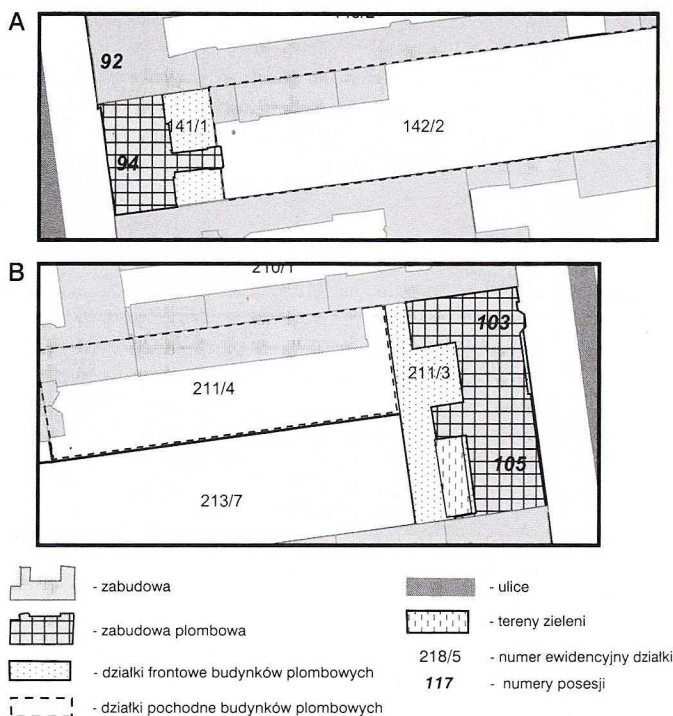
A – nr 166; B – nr 30/32; C – nr 95

Źródło: Jak w ryc. 1.

przyprzecznicowe, powstałe w wyniku poprzecznego podziału krańcowych fragmentów działek pierwotnych, mające niewielką powierzchnię i tylko 19-21 m głębokości (co odpowiada szerokości działki pierwotnej) wydłużały się przez absorpcję wypełniającą wsteczną, zazwyczaj na głębokość 2, rzadziej 3 działek pierwotnych⁷.

Analiza działek frontowych i pochodnych budynków plombo-
wych pozwala na wyróżnienie 4 grup:

- 1) środkowo-frontowe (pl. Wolności 10/11 oraz ul. Piotrkowska 166/168, 173, 175a/177, 183/187)⁸ (ryc. 2-3, 6-7);



Ryc. 4. Zabudowa plombowa ul. Piotrkowskiej:

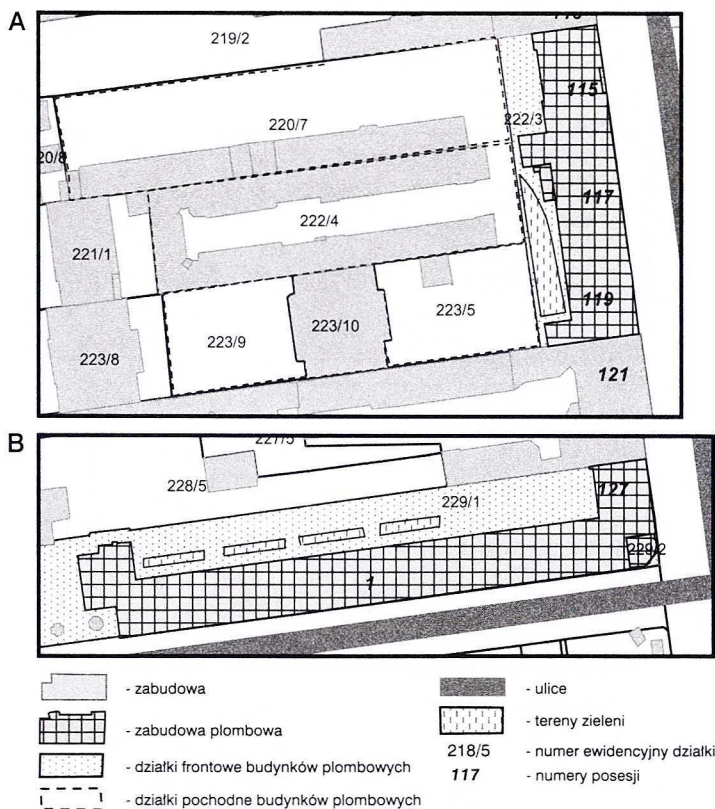
A – nr 94; B – nr 103/105

Źródło: Jak w ryc. 1.

⁷ M. Koter D. Wiktorowska: *Proces przemian morfologicznych...*, op. cit.

⁸ Działki długie, o powierzchniach od ok. 17 do 44 arów, bez parceli pochodnych.

- 2) środkowo-frontowe i pochodne (ul. Piotrkowska 94, 103/105, 115/119, 141)⁹ (ryc. 4-6);
- 3) przyprzecznicowe frontowe (ul. Piotrkowska 30/32, 95, 127, 193)¹⁰ (ryc. 3, 5, 6);
- 4) przyprzecznicowe frontowe z działką pochodną (pl. Wolności 5 i 7/8)¹¹ (ryc. 2).



Ryc. 5. Zabudowa plombowa ul. Piotrkowskiej:

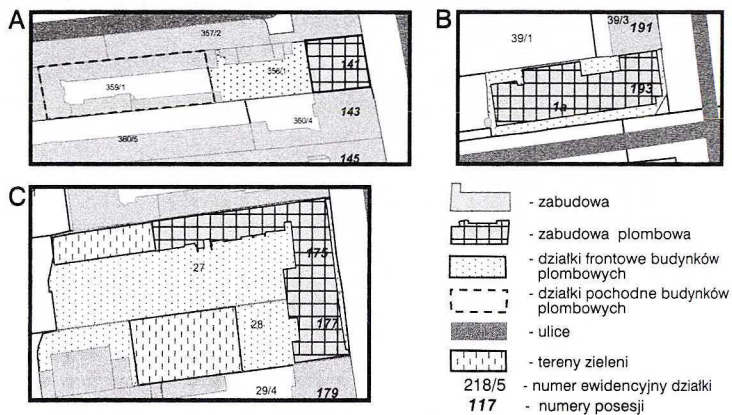
A – nr 115/119; B – nr 127

Źródło: Jak w ryc. 1.

⁹ Krótsze działki frontowe o powierzchniach 4,5–13,5 ara, parcele pochodne: 8,5–47,0 ara.

¹⁰ Działki o powierzchniach 27–31,5 ara.

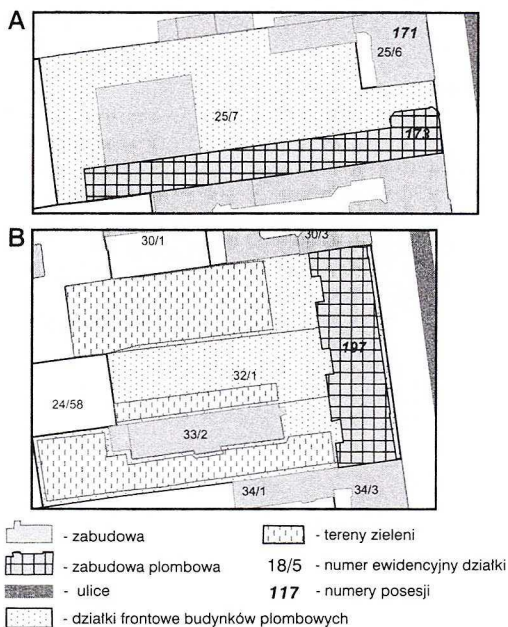
¹¹ Niewielkie, 5–9-arowe działki.



Ryc. 6. Zabudowa plombowa ul. Piotrkowskiej:

A – nr 141; B – nr 193; C – nr 175a/177.

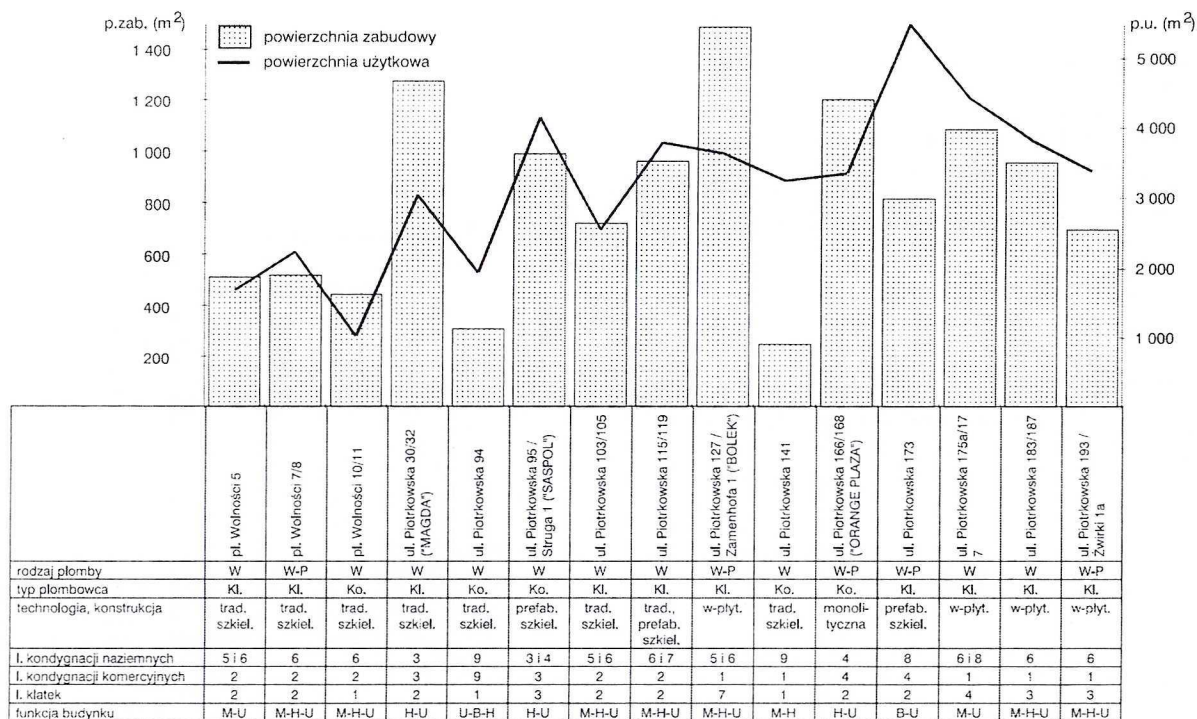
Źródło: Jak w ryc. 1.



Ryc. 7. Zabudowa plombowa ul. Piotrkowskiej:

A – nr 173; B – nr 183/187

Źródło: Jak w ryc. 1.



Ryc. 8. Zabudowa plombowa w obrębie pl. Wolności:

A – pl. Wolności 5 i 7/8; B – pl. Wolności 10/11)

Źródło: Jak w ryc. 1. Źródło: Jak w ryc. 1.

Budynki plombowe mają za zadanie wypełniać wolną przestrzeń w zabudowie między dwoma istniejącymi obiektami. Plomby w strefie „0” ze względu na konieczność ich wkomponowania w XIX-wieczną tkankę miejską wymagają indywidualnych projektów, aby mimo współczesnej formy architektonicznej współgrały z nią. Są sytuowane w pierzejach (wyjątek stanowi D.H. „Magda” przy Piotrkowskiej 30/32, o kilkanaście metrów cofnięty w głąb działki. Plac przed nim powstały miał służyć organizowanym wystawom i kiermaszom). 1/3 budynków ma charakter wypełniająco-przylegający (ryc. 8), z czego zlokalizowane przy Piotrkowskiej 127 i 193 oraz przy pl. Wolności 7/8 to budowle narożne, zaś przy Piotrkowskiej 166 i 173 tylko częściowo wypełniają pierzeję, mając sąsiedztwo niezabudowanej działki.

3. Technologia wznoszenia w budownictwie plombowym

Technologia wznoszenia jest zróżnicowana w zależności od okresu, z którego dana plomba pochodzi. Obiekty z lat 1964-1976 to technologia tradycyjna z elementami prefabrykowanymi o konstrukcji słupowo-ryglowej, fundamentami żelbetonowymi i ścianami z cegły; w plombowcu z 1977 r. (Piotrkowska 103/105) zastosowano konstrukcję mieszaną szkieletowo-ramową stalowo-ceglaną, zaś przy Piotrkowskiej 115/119 (obiekt wzniesiony w 1982 r) tradycyjną o konstrukcji słupowo-ryglowej, z prefabrykowanymi ścianami osłonowymi. W latach 1979-1986 zrealizowano plombowce przy Piotrkowskiej 127, 175a/177, 183/187 i 193 w systemie Wk70 zapewniającym możliwość tworzenia różnych układów funkcjonalnych. Dwa budynki wzniesiono w konstrukcji szkieletowej. Przy Piotrkowskiej 173 zastosowano prefabrykowane zewnętrzne ściany osłonowe, a przy Piotrkowskiej 95 warstwowe, z aluminiowych płyt typu „Keraion” i „Alucobond” i kurtynowe ściany ze szkła refleksyjnego. Przy zastosowaniu technologii monolitycznej powstał tylko jeden, najnowszy budynek („Orange Plaza”). Ściany zewnętrzne pokryto elewacyjnymi płytami aluminiowymi oraz szkłem refleksyjnym w części z wykuszem.

Zauważalna jest wyraźna przewaga budynków klatkowych; układ korytarzowy występuje tylko na pl. Wolności 10/11 oraz Piotrkowskiej 94 i 141, a także w nowoczesnych obiektach handlowych, jak „Saspol” czy „Orange Plaza”, w których jest on wymuszony uzupełnieniem ciągów komunikacyjnych ruchomymi schodami.

4. Fizjonomia zabudowy plombowej

Wśród budynków w północnej części ul. Piotrkowskiej przeważają 2-3-piętrowe kamienice o klasycyzujących fasadach z oszczędnym zdobnictwem, ograniczonym głównie do pilastrów. Powtarza się 7-otworowa kondygnacja z balkonami o żelaznych balustradach. Budynki przy pl. Wolności są dopasowane do otaczającej zabudowy zarówno pod względem wysokości, jak i linii zabudowy. Ich elewacje są proste, pozbawione detali, ze znacznymi powierzchniami przeszklonymi, tarasami na wysokości 2 kondygnacji oraz dużą liczbą małych balkoników. Budynek przy Piotrkowskiej 30/32, jak już wspomniano, łamie obowiązującą linię zabudowy głównej ulicy Łodzi, jak i ul. Jaracza. Do otoczenia nawiązuje tylko wysokością. Jego fasada jest prosta, z ciągami przeszkleń na każdej kondygnacji (fot. 1A).

Odcinek Piotrkowskiej od ul. Narutowicza do Tuwima charakteryzuje się zróżnicowaną wysokością budynków. Wschodnią pierzeję tworzą obiekty 3-6-kondygnacyjne, z dwuspadowymi dachami i eklektycznymi elewacjami z elementami renesansu, gotyku, baroku, empire'u i secesji; natomiast zachodnią 2-5-kondygnacyjne, przeważnie o formach neoklasycystycznych.

Jest tu zlokalizowany 9-kondygnacyjny, „górujący” nad otaczającymi, budynek biurowy (Piotrkowska 94). Został wzniesiony w latach 60. zgodnie z obowiązującymi wówczas trendami. Jego, w znacznym stopniu, przeszklona elewacja jest pozbawiona jakichkolwiek detali. Uwagę zwraca 4-osiowy podział pionowy, nawiązujący do XIX-wiecznej zabudowy. Odmienne jest w przypadku powstałego w 1994 r. D.H. „Saspol”. Jest on zharmonizowany z sąsiadującymi budynkami i pod



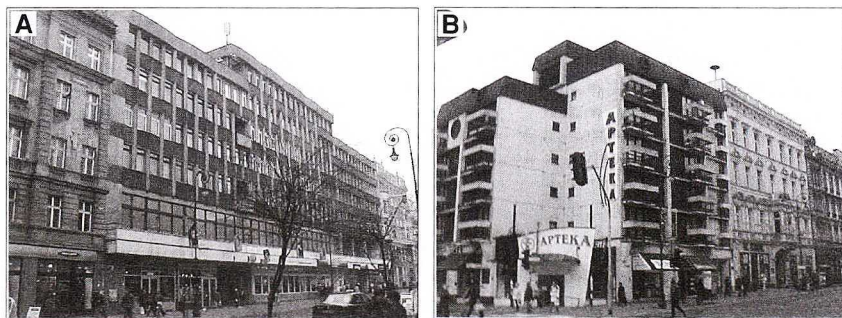
Fot. 1.: A – D.H. „MAGDA”, ul. Piotrkowska 30/32;
B – D.H. „SASPOL”, ul. Piotrkowska 95/Struga 1

Źródło: B. Pietruszewski.

względem wysokości, linii zabudowy oraz wyrazu architektonicznego. Jego elewacje obłożono aluminiowymi płytami nawiązującymi do boniowanych kamienic oraz wzbogacono o duży przeszklony wykusz, okna o zróżnicowanych kształtach i w całości przeszklony balkon z kutą balustradą (fot. 1B). Całości dopełnia zwieńczenie dachu kopułą.

Na odcinku między ul. Tuwima a Nawrot przeważają 3- i 4-piętrowe, zróżnicowane architektonicznie kamienice. Plomby powstały tu w latach 70. i 80. XX w. Charakteryzuje je łamana linia wysokości zabudowy (fot. 2), wynikająca z tego, że budynek zajmuje kilka działek (Piotrkowska 115/119) lub jest obiektem narożnym (Piotrkowska 127) oraz duża liczba balkonów i otworów okiennych. Szczególnie interesujący jest drugi z wymienionych plombowców, o bryle podzielonej na pionowe segmenty z fragmentami drewnianych wykończeń i okrągłymi okienkami pracowni na ostatniej kondygnacji. Budynek plombowy na Piotrkowskiej 141 (fot. 3) pochodzi z lat 60. XX w. i wyróżnia się z zabudowy, która jest tu eklektyczna, z elementami nawiązującymi do renesansu, baroku i secesji, zarówno „masywnością” bryły, kondygnacjami o mniejszej wysokości, jak i dużymi oknami i małymi, nieregularnie rozmieszczonymi balkonikami na prostej, szarej elewacji.

Na południe od al. Mickiewicza Piotrkowska traci ciągłość zabudowy, nie wszystkie wyburzenia zostały wypełnione nowymi obiektami. Budynki są tu bardzo zróżnicowane. Sąsiadują ze sobą eklektyczne pałacyki, XIX-wieczne kamienice czynszowe, domy tkaczy i modernistyczne obiekty. Pod numerem 166 zlokalizowany jest najnowszy (2000 r.) budynek plombowy „Orange Plaza” (fot. 3B). Został harmonijnie wkomponowany w otoczenie. Podobnie, jak plombowiec przy Piotrkowskiej 95 pokryto go aluminiowymi płytami elewacyjnymi imitującymi boniowa-



Fot. 2. Budynek plombowy: A – ul. Piotrkowska 115/119;
B – ul. Piotrkowska 127 / Zamenhofa 1

Źródło: B. Pietruszewski.



Fot. 3. Budynek plombowy: A – ul. Piotrkowska 141;
B – ul. Piotrkowska 166/168 („Orange Plaza”)

Źródło: B. Pietruszewski.

nie, urozmaiconymi znaczną liczbą okien o różnych kształtach i przeszklonym, trójkątnym wykuszem. Bryła podzielona została na 3 części, zróżnicowane pod względem wysokości.

Obiekt przy Piotrkowskiej 173 ma fizjonomię typową dla lat 70. XX w. (z ciągami przeszkleń na poszczególnych kondygnacjach, rozdzielonymi betonowymi płytami osłonowymi, zwartą, masywną 8-kondygnacyjną bryłą), zaś plombowce zlokalizowane pod numerem 175a/177, 183/187 i 193 typową dla prefabrykacji lat 80. (ciężka bryła z pionowym podziałem na segmenty).

5. Zróżnicowanie funkcjonalne zabudowy plombowej

Rozbudowa miasta wzdłuż jednej osi spowodowała skoncentrowanie wszystkich funkcji od administracyjnych, przez handlowe, usługowe, produkcyjne, po mieszkaniowe. Jak podaje Urząd Miasta Łodzi, z 1330 placówek działających przy ul. Piotrkowskiej ponad 540 zajmuje się handlem, a tylko 28 prowadzi działalność produkcyjną. Prawie 90% firm i instytucji rozpoczęło działalność po 1989 r. (tylko 4 jeszcze przed II wojną światową). Zdywersyfikowana jest także lokalizacja podmiotów w obrębie poszczególnych posesji w zależności od pola, na jakim działają. Części frontowe zajmują instytucje najbardziej prestiżowe lub przynoszące największy zysk (67% handlowych, 71% gastronomicznych, 60% administracji państwowej, 54% wymiaru sprawiedliwości i 60% finansowo-ubezpieczeniowych).

W oficynach przeważają placówki służby zdrowia i zakłady rzemieślnicze (po 86%), siedziby organizacji społecznych, politycznych i wyznaniowych oraz biura turystyczne (po 70%).

Wysokość renty gruntowej zadecydowała także o tym, że oprócz parterów, które zajmuje 70% podmiotów, użytkowane są także wyższe kondygnacje. Do 3 piętra włącznie zlokalizowanych jest 88% wszystkich placówek, a do 5 – 91%¹².

Jak już wspomniano ewolucja funkcji zabudowy występowała od zarania Piotrkowskiej. Pierwsze budynki mieszkalne łączyły tę funkcję z produkcją i rzemiosłem, do których niebawem dołączył handel i usługi (powstawały tzw. domy dochodowe).

Dziesięć ze zrealizowanych po 1945 r. budynków plombowych pod względem funkcjonalnym powieli ten wzorzec, integrując mieszkania na wyższych kondygnacjach z użytkowym parterem lub parterem i piętrem. (tab. 1) Przy Piotrkowskiej 94 i 173 wzniesiono typowe biurowce, a pod numerami 30/32, 95 i 166/168 centra handlowo-usługowe. Należy zauważyć, że dominuje handel detaliczny, silnie zorientowany na ekskluzywność i wyspecjalizowany (salony branżowe).

Prawie połowa placówek funkcjonujących w analizowanych budynkach plombowych to podmioty handlowe, 16% to lokale gastronomiczne lub związane z kulturalną obsługą mieszkańców, 7% świadczy usługi prawne lub ubezpieczeniowe. Działa w nich także 10 instytucji finansowych (10%), w tym 8 banków.

* * *

Piotrkowska, szczególnie w swojej części centralnej, wciąż jest atrakcyjna dla inwestorów. Fundacja Ulicy Piotrkowskiej dąży do tego, aby realizowane inwestycje zachowywały zabytkowy charakter pierzei oraz sposoby użytkowania i przestrzennego wyodrębnienia powtarzającego się modułu działki. Powinny zostać wykluczone odstępstwa, m.in. od honorowania linii zabudowy, skali obiektów, konwencji technicznej i estetycznej oraz ograniczona swoboda modernistyczna w kształtowaniu parterów historycznych obiektów. Dostrzega się potrzebę realizacji zamierzeń architektonicznych uatrakcyjnających ten fragment miasta, tworzących wyraźnie zorganizowaną przestrzeń publiczną, łączących historyczne zabudowania,

¹² A. Wolaniuk: *Funkcje metropolitalne Łodzi i ich rola w organizacji przestrzennej*. ŁTN, Łódź 1997.

Tabela 1

Funkcje zabudowy plombowej w obrębie strefy „0”

Adres	Funkcja budynku	Lokale użytkowe		
		handlowe	usługowe	gastro- miczne, rozrywkowe
pl. Wolności 5	M-U	jubiler	notariusz, zegarmistrz, bankomat	galeria
pl. Wolności 7/8	M-H-U	sportowy, odzieżowy	bankomat	gospoda
pl. Wolności 10/11	M-H-U	księgarnia, drogeria, kwaciarnia, odzieżowy (bielizna), kiosk z prasą	ubezpieczenia, bankomat	
ul. Piotrkowska 30/32 ("MAGDA")	H-U	obuwniczy, spożywczy		restauracja (2x), mała gastronomia
ul. Piotrkowska 94	U-B-H	meblowy	biuro ogłoszeń, biuro podróży (3x), notariusz, biuro porad prawnych, serwis telefonów, usl. budowlane, ust. Interenetowe, przychodnia zdrowia, agencja ochrony, agencja marketingowa, redakcja tygodnika	galeria, mała gastronomia
ul. Piotrkowska 95/ /Struga 1 („SASPOL”)	H-U	apteka, salon prasowy, perfumeria, odzieżowe, obuwniczy	salon fryzjerski, solarium, biuro podróży, usługi bukmacherskie	klub muzyczny, łodziarnia
ul. Piotrkowska 103/105	M-H-U	salon telefonów, obuwniczy	salon fotograficzny, biuro podróży (2x)	
ul. Piotrkowska 115/119	M-H-U	salon telefonów, obuwniczy, szkło, jubiler	bank (2x), lotto	bar z kręgielnią i bilardem
ul. Piotrkowska 127/ /Zamenhofa 1 („BOLEK”)	M-H-U	apteka, Cepelia, metaloplastyka, obuwniczy	kantor, biuro bukmacherskie, salon fotograficzny, optyk, CIK, bank	cukiernia, galeria
ul. Piotrkowska 141	M-H	odzieżowy (2X), obuwniczy (2x)		
ul. Piotrkowska 166/168 („ORANGE PLAZA”)	H-U	odzieżowy, perfumeria	bank (2x), lotto	restauracja (2x), mała gastronomia
ul. Piotrkowska 173	B-U		bank (2x), ZUS, kancelaria prawna i adwokacka	
ul. Piotrkowska 175a/177	M-U		bank	restauracja
ul. Piotrkowska 183/187	M-H-U	monopolowy, meblowy, salon telefonów, drogeria	salon finansowy	
ul. Piotrkowska 193/ /Żwirki 1a	M-H-U	apteka, jubiler, salon telefonów	bank, biuro podróży, lotto, bankomat	

M –funkcja mieszkalna, B – funkcja biurowa, U – funkcja usługowa, H - funkcja handlowa

Źródło: Jak w ryc. 1.

obiekty plombowe oraz wolne przestrzenie, tworzących ład estetyczny i funkcjonalny oraz wypełniających puste pola architektoniczne¹³.

Istnieje wiele projektów oczekujących na realizację, często bardzo awangardowych, jak np. statek-hotel, który miałby być usytuowany 6 metrów nad pasażem ZNP, z dziobem sięgającym zwieńczenia kamienic przy Piotrkowskiej i rufą osi al. Kościuszki, czy „przezroczysta kamienica” ze stali i szkła na pasażu Schillera.

Dotychczas znaleziono inwestora dla projektu zagospodarowania 1,4 ha kompleksu pofabrycznego przy Piotrkowskiej 138/140. Irlandzko-amerykańska spółka „Orange Castle” zrewitalizuje wykupiony kompleks, tworząc kilkadziesiąt restauracji, centrum handlowe i niewielki hotel. Zabudowania historycznie wartościowe, uzupełnione obiektami z czerwonej cegły z dużymi powierzchniami przeszklonymi mają zostać zachowane.

Nowa zabudowa wprowadzana na Piotrkowską musi być każdorazowo wyborem najlepszych, dostosowanych do istniejących, obiektów i charakteru miejsca rozwiązań, nie powodującym dysonansów wysokościowych, architektonicznych czy estetycznych.

¹³ B. Kardaszewski: *Współczesność Piotrkowskiej – próba rozpoznania problematyki zainteresowań architektonicznych*, [w:] *Współczesność Piotrkowskie*, Szewczyk J. (red.). Fundacja Ulicy Piotrkowskiej, Łódź 1991.