

Wytyczne architektoniczno-przestrzenne

1. W granicach obszaru Projektu 9 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 85-186 (uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. zmieniony uchwałą nr LXXIV/2230/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 kwietnia 2023 r.) oraz nr 101 (Uchwała nr LVIII/1398/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 października 2017 r.). Działania rewitalizacyjne powinny realizować ustalenia mpzp. Dotyczy to zarówno przestrzeni publicznych, jak i obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie działek inwestycyjnych np. zielenią niską, ale w sposób nie stanowiący przeszkód do realizacji docelowego zagospodarowania wskazanego w mpzp.
2. W przestrzeniach publicznych takich jak: place, parki, zieleńce, skwery, pasaże, ciągi piesze, ulice itp. wskazane jest stosowanie elementów związanych ze świadectwem rozwoju XIX-wiecznej przemysłowej metropolii, odzwierciedlających wpływ rewolucji przemysłowej oraz niepowtarzalny charakter miasta, które jednocześnie będą wzmacniać tożsamość i świadomość mieszkańców oraz pozwolą na budowanie „łódzkiego DNA”. Rekomenduje się wykorzystanie elementów z szerokiego wachlarza detalu architektonicznego znajdującego się w Lapidarium Detalu Łódzkiego jako wzorców dostosowując je do form użytkowych obecnie wymaganych, jak np.:
 - elementy balkonów lub całe przęsła z możliwością wykorzystania zarówno jako uzupełnienie nieistniejących balkonów lub wprowadzonych nowych, ale również jako elementy małej architektury zarówno jako obudowa ławek, murów, trejaże pod pnącza i inne wyposażenie przestrzeni publicznej;
 - stalowa stolarka drzwiowa i okienna fabryk i kamienic, pozyskana z rozbiórek łódzkich budynków, z możliwością wykorzystania jako trejaże pod pnącza, elementy dekoracyjne przestrzeni publicznych;
 - słupy żeliwne pozyskane z rozbiórek łódzkich fabryk z możliwością wykorzystania jako elementy dekoracyjne przestrzeni publicznych;
 - historyczne łódzkie odboje o charakterystycznym kształcie z możliwością wykorzystania jako wzór do powielenia i stosowane w miejscach szczególnych (np. w prześwitach bramowych) – wzór dostępny w Lapidarium Detalu Łódzkiego;
 - płyty żeliwne z łódzkich fabryk z możliwością wykorzystania do wkomponowania w posadzkę urbanistyczną w miejscach charakterystycznych dla historii miasta;
 - finezyjnie zdobione płyty żeliwne z łódzkich fabryk (np. płyty z fabryki K. Scheiblera – jednego z największych i najbogatszych łódzkich fabrykantów) z możliwością wykorzystania jako wzór do powielenia w formie wycisku na płytach betonowych i układane jako chodnik w Strefie Wielkomiejskiej, tworząc rozpoznawalny w strukturze miasta identyfikator stanowiący o randze wybranych miejsc.
- 2.1.1. Rekomenduje się realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż ulic jako szpalery drzew z jednego gatunku w obrębie tej samej ulicy, co pozwoli stworzyć wystrój charakterystyczny dla poszczególnych ulic, tworzących swojego rodzaju aleje – klonową, grabową, głogową, jesionową, dębową, bukową, wiśniową itp. W miejscach gdzie drzewa znacznie zmniejszają powierzchnię przeznaczoną dla pieszych należy uwzględnić możliwość zastosowania drzew z ukształtowaną płaską koroną równoległą do zabudowań.
- 2.1.2. Rekomenduje się stosowanie łąk kwietnych i traw samo zagęszczających z elementami traw wysokich kaskadowych, w połączeniu z krzewami

zimozielonymi lub zielenią wysoką.

2.1.3. Należy wykluczyć możliwość pokrywania powierzchni gruntu żwirem kamiennym – priorytet poprawy standardów klimatycznych gęstej zabudowy śródmiejskiej. Rekomenduje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej trawiastej lub, w uzasadnionych przypadkach, wypełnienie z przekompostowanej kory (bez włókniny) z nasadzeniami krzewów i zieleni wysokiej. Należy przy tym mieć na uwadze, że zastosowanie kory powinno być kontrolowane odległością od splotu kanalizacji deszczowej w taki sposób, aby nie dopuścić do niekontrolowanego zanieczyszczenia kanalizacji.

2.2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

2.2.1. Projekt powinien prowadzić do stworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych o wysokim standardzie jakościowym i estetycznym, z uwzględnieniem zielonej obudowy ulic w sposób zapraszający mieszkańców i przyjezdnych do meandrowania po mieście;

2.2.2. Ciągi piesze wzdłuż ul. Zachodniej zaaranżować z uwzględnieniem nasadzeń drzew oraz krzewów zimozielonych, odpornych na zasolenie i warunki komunikacyjne;

2.2.3. Aranżacja Placu 4. Czerwca 1989 r. – zagospodarowanie jako ogólnodostępna przestrzeń publiczna uwzględniająca indywidualne rozwiązania przestrzenne identyfikujące miejsce, ze szczególnym uwzględnieniem estetyki użytych materiałów. Przebudowa zakłada redukcję funkcji parkingowej Placu, a jej celem jest zmniejszenie tzw. miejskiej wyspy ciepła, a także Podkreślenie rangi placu w przestrzeni eksponowanego narożnika i sąsiedztwie zabudowy użyteczności publicznej. Meble miejskie, nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, elementy małej architektury dostosowane i wpisujące się w całość założenia, uwzględniające potrzeby pieszych, osób z niepełno sprawnościami. W zagospodarowaniu przestrzeni rekomenduje się wykorzystanie elementów wskazanych w pkt 2.1.2.

2.3. W zakresie kształtowania przebieć wewnątrz kwartałowych wyznaczonych do realizacji w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

2.3.1. na odcinku ul. Zachodniej pomiędzy ul. Próchnika a Więckowskiego, zrealizować nowe przebiecie wewnątrz kwartałowe w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (3.05/KDDW, 3.06/KDX, 3.07/KDX). Należy dążyć do powstania obudowy przebiecia, co pozwoli stworzyć spójną pierzeję dla nowego połączenia komunikacyjnego oraz zagospodarować przestrzeń w sposób harmonijny i uporządkowany. W zagospodarowaniu przestrzeni rekomenduje się wykorzystanie elementów wskazanych w pkt. 2.1.2;

2.3.2. dołączyć do obszaru nr 9 teren po południowej stronie ulicy Narutowicza, pomiędzy ulicą Piotrkowską i Sienkiewicza, jako uzupełnienie obszaru wyznaczonego do rewitalizacji. Zrealizować nowe przebiecie wewnątrz kwartałowe w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (11.11/KDDW, 11.12/KDDW). Należy przewidzieć nowe nasadzenia o kierunku wschód-zachód zgodnie z mpzp w formie szpaleru drzew wysokich, uzupełnionych zielenią niską (krzewy kwitnące i zimozielone). Drogę wyposażyć w meble miejskie identyfikujące miejsce. W zagospodarowaniu przestrzeni rekomenduje się wykorzystanie elementów wskazanych w pkt 2.1.2.

2.4. W zakresie kształtowania podwórek i dziedzińców miejskich:

2.4.1. Dla posesji Piotrkowska 36 i Piotrkowska 38 – przewidzieć zagospodarowanie podwórka w formie przestrzeni ogólnodostępnej, jako indywidualnego projektu artystycznego – analogicznie do podwórka Narodziny Dnia zaprojektowanego przez Wojciecha Siudmaka przy ul. Więckowskiego 4 czy pasażu Róży zaprojektowanego przez Joannę Rajkowską przy ul. Piotrkowskiej 3. Aranżacja podwórka powinna uwzględniać elementy, które wyróżnią je na tle innych przestrzeni tego typu. Projekt zagospodarowania powinien zostać opracowany przy udziale artystów, którzy stworzą unikatową oprawę wnętrza urbanistycznego. Projekt należy uzupełnić elementami zieleni wysokiej i niskiej, meblami miejskimi oraz indywidualną aranżacją ścian, przy uwzględnieniu zgody właścicieli nieruchomości sąsiednich. Pożądana kompleksowa rewitalizacja budynków gminnych z przeznaczeniem ich w części na cele współtworzące przestrzeń nowo zagospodarowanego, artystycznego podwórka, w tym partery budynków przeznaczonych na usługi ogólnodostępne, m.in. artystyczno-kulturalne. W zagospodarowaniu przestrzeni rekomenduje się wykorzystanie elementów wskazanych w pkt. 2.1.2;

2.4.2. Piotrkowska 41 - zagospodarowanie jako „świadka historii” – od Łodzi rolniczej do Łodzi przemysłowej i włączenie przestrzeni do szlaku historii Łodzi. Aranżacja podwórka powinna uwzględniać elementy, które wyróżnią je na tle innych przestrzeni tego typu. Projekt zagospodarowania powinien zostać opracowany przy udziale artystów, którzy stworzą unikatową oprawę wnętrza urbanistycznego. Dodatkowo udrożnienie przejścia łączącego ulice: Zachodnią i Piotrkowską, biegnącego przez podwórko przy ul. Piotrkowskiej 33. W zagospodarowaniu przestrzeni rekomenduje się wykorzystanie elementów wskazanych w pkt. 2.1.2;

2.4.3. Więckowskiego 8 – aranżacja podwórka – zagospodarowanie jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, uwzględniającej indywidualne rozwiązania przestrzenne, identyfikujące miejsce. W zagospodarowaniu przestrzeni rekomenduje się wykorzystanie elementów wskazanych w pkt. 2.1.2.

2.5. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej rewitalizowanych budynków:

2.5.1. Programy funkcjonalno-użytkowe budynków mieszkalnych powinny dążyć do maksymalizacji dostępnej liczby mieszkań o powierzchni od 25 do 50 m² oraz zachowania lub utworzenia w parterach funkcji lokali użytkowych, a także mieszkań dla osób niepełnosprawnych.

2.5.2. Programy funkcjonalno-użytkowe powinny zakładać również utworzenia niewielkiej liczby duże mieszkania dla rodzin wielodzietnych lub wielopokoleniowych, które stanowiłyby atrakcyjną ofertę wynajmu w ścisłym centrum, będącą alternatywą dla dzielnic obrzeżnych, zgodnie z realizowaną przez miasto strategią rozwoju miasta do wewnątrz, przy czym należy dążyć do wytworzenia podziału lokali pozwalającego na uzyskanie tzw. mixu – społecznego tzn. lokali przeznaczonych dla różnych typów najemców w jednym budynku;

2.5.3. Programy funkcjonalno-użytkowe powinny przewidywać zagospodarowanie pomieszczeń poddaszy na wynajem na mieszkania. W projektach należy uwzględnić możliwość podniesienia konstrukcji dachu oraz inne prace związane z dostosowaniem do obowiązujących przepisów budowlanych;

2.5.4. W przypadku gdy w rewitalizowanych budynkach istnieją ściany szczytowe pozbawione okien należy dążyć, w miarę możliwości, do stworzenia pełnej elewacji (podziały elewacji, regularne okna, detal architektoniczny) lub zagospodarowania w formie zielonych ścian lub murali iluzorycznych przedstawiających architekturę miejską wpasowaną w konkretną przestrzeń;

2.5.5. Programy funkcjonalno-użytkowe powinny przewidywać dostosowanie budynków do potrzeb osób z niepełnosprawności zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego a także utworzenie mieszkań dedykowanych dla osób z niepełnosprawnością ruchową, np. wymagającą poruszania się na wózku.

2.6. W zakresie inwestycji drogowych:

2.6.1. Zakres modernizacji ul. Zachodniej należy dowiązać do inwestycji prowadzonej przez PKP PLK przy skrzyżowaniu ul. Zachodniej i ul. Zielonej.