

Waldemar Cudny

PRZEMIANY W FIZJONOMII ULICY PIOTRKOWSKIEJ W ŁODZI

Artykuł zawiera wybrane wyniki badań dotyczące fizjonomii ul. Piotrkowskiej w Łodzi. Opisano takie elementy fizjonomii, jak architektura, materiał budulcowy budynków i nawierzchni ulicy, materiał pokrycia dachów. Gruntownie, na podstawie opracowanej klasyfikacji warunków środowiska mieszkaniowego, zbadano stan techniczny budynków i nawierzchni ulicy oraz ilość i jakość zieleni miejskiej. W podsumowaniu zawarto przewidywane kierunki zmian w fizjonomii opisywanego obszaru.

1. Wstęp

Zachodzące w Polsce od 1989 r. przemiany polityczne, społeczne i gospodarcze wywierają wpływ na polskie miasta, a przykładem takiego wpływu jest obszar Łodzi. Przemiany dotyczą w dużym stopniu fizjonomii miasta, szczególnie silnie zaznaczając się na terenie śródmieścia i na ul. Piotrkowskiej. Badana ulica jest obszarem, na którym powstają nowe inwestycje, istniejące obiekty poddawane są restytucji¹, następują zmiany nawierzchni i małej architektury. Fizjonomia ul. Piotrkowskiej została poddana badaniom przeprowadzonym w latach 1997 i 1998, których wyniki będą przedstawione w niniejszym artykule.

Ulica Piotrkowska stanowi historycznie ukształtowaną południkową oś rozwoju miasta, biegnie ona z północnego zachodu ku południowemu wschodowi. Leży na terenie trzech dzielnic administracyjnych Łodzi, tj. Śródmieścia, Górnej i Widzewa (rys. 1). Długość ul. Piotrkowskiej wynosi ok. 4,5 km, jej szerokość jest zaś zróżnicowana i generalnie zwiększa się z północy na południe. W części północnej wynosi ok. 17 m, natomiast w południowej wzrasta do ok. 26 m (Wolaniuk 1996). Granicznymi punktami badanej ulicy są dwa place:

¹ Restytucja: terminem tym określa się przywrócenie do dawnego stanu (*Encyklopedia Multimedialna* 1999, PWN). W niniejszym artykule został on przyjęty w szczególności dla kamienic na ul. Piotrkowskiej.

- pl. Wolności ograniczający ul. Piotrkowską od północy,
- pl. Niepodległości ograniczający ją od południa.

Obszar rozpatrywanej ulicy podzielono dla celów badawczych na następujące strefy: frontową, obejmującą samą ulicę i kamienice frontowe, oraz podwórzy, obejmującą podwórza i oficyny zlokalizowane w podwórzach ul. Piotrkowskiej. Dodatkowo badaną ulicę podzielono na dwie kolejne, różniące się między sobą strefy: północną – od pl. Wolności do przecznicy Mickiewicza–Piłsudskiego i południową, od przecznicy Mickiewicza–Piłsudskiego do pl. Niepodległości² (rys. 1).

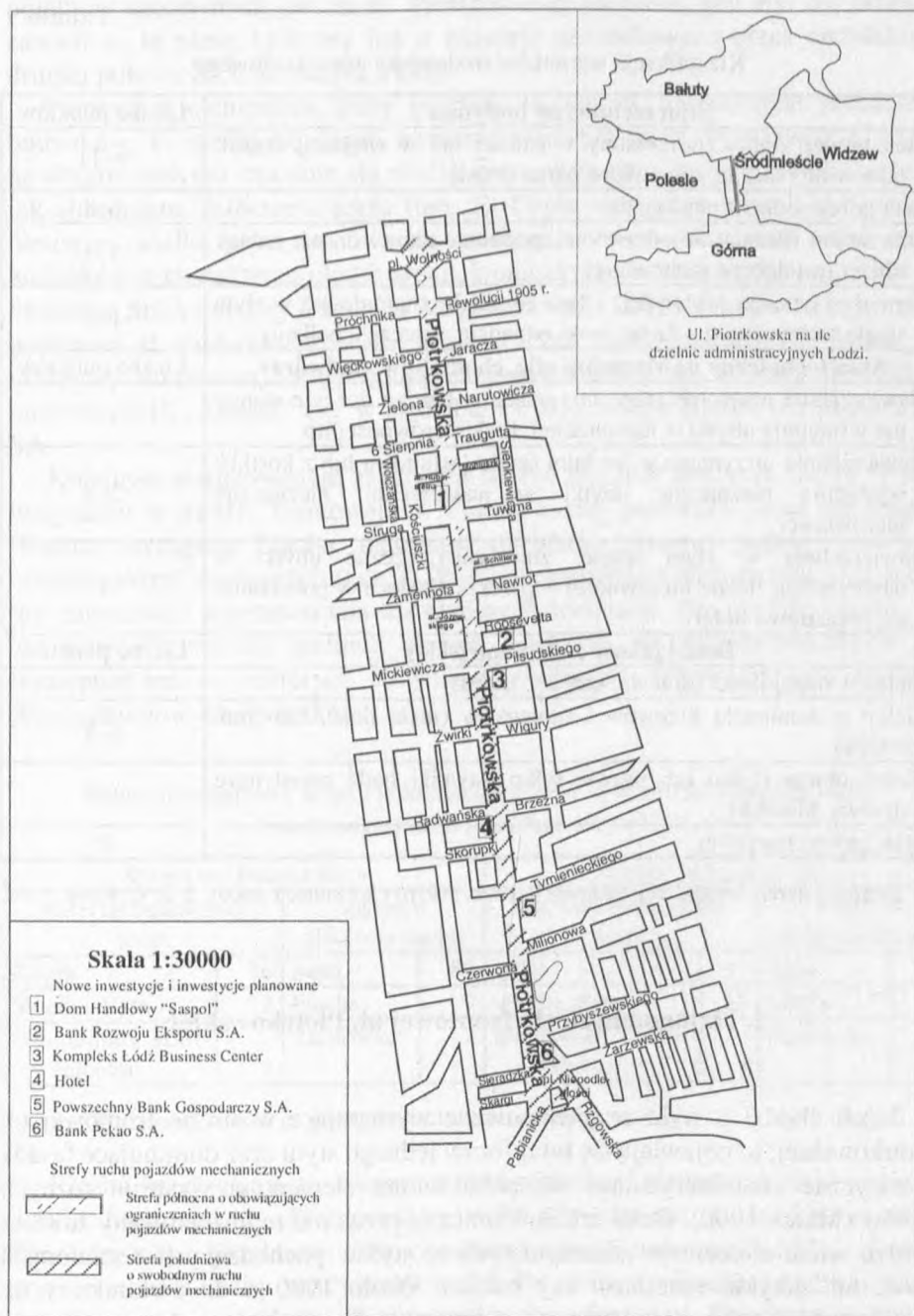
Fizjonomię rozumiano jako budowę zewnętrzną miasta, tj. jego ogólne oblicze, formy zabudowy oraz rodzaje użytych materiałów budowlanych (Koter 1974). Poza cechami dotyczącymi budynków w badaniach wzięto pod uwagę elementy związane z fizjonomią nawierzchni ulic, chodników i podwórz oraz zieleni miejskiej (Leszczycki 1932).

W celu przeprowadzenia badań fizjonomii zmodyfikowano klasyfikację przedstawioną w pracy P. Knox'a (1976). Powstała metoda badawcza, która polega na nadawaniu odpowiedniej liczby punktów w zakresie stanu technicznego budynków i nawierzchni ulicy oraz chodników, ilości oraz jakości zieleni miejskiej (tab. 1).

Powyższa modyfikacja była też szeroko konsultowana z prof. dr R. C. Riley z Uniwersytetu w Portsmouth w Wielkiej Brytanii oraz z dr Anną M. Niżnik z Uniwersytetu Łódzkiego. Klasyfikacja ta stanowi nowatorskie podejście w badaniach fizjonomii terenów miejskich w literaturze polskiej³. Należy jednocześnie zaznaczyć, że wyniki uzyskane na podstawie badań wykonywanych przy użyciu tej metody zależą w pewnej mierze od indywidualnej percepcji badacza. Jednak dla zwiększenia porównywalności wyników wprowadzono szczegółowe kryteria oceny stanu poszczególnych elementów (tab. 1). Badania fizjonomii poza stanem technicznym polegały również na określeniu materiału budulcowego ścian, materiału pokrycia dachów i liczby kondygnacji budynków na ul. Piotrkowskiej.

² W strefie północnej ul. Piotrkowskiej obowiązują daleko idące ograniczenia w ruchu pojazdów mechanicznych, natomiast w strefie południowej dopuszczony jest swobodny ruch pojazdów.

³ Należy podkreślić, że klasyfikacja warunków środowiska mieszkaniowego jest częścią szerszej analizy dotyczącej stanu zagospodarowania przestrzennego ul. Piotrkowskiej i jego wpływu na środowisko mieszkaniowe, która została opracowana przez autora w 1999 r.



Rys. 1. Wybrane elementy fizjonomii ul. Piotrkowskiej (stan z 1998 r.)

Źródło: oprac. własne na podstawie badań terenowych i materiałów Wydziału Dróg UMŁ.

Tabela 1

Klasyfikacja warunków środowiska mieszkaniowego

Stan techniczny budynku	Liczba punktów
Stan bardzo dobry (odnowiony w całości lub w większej części: odnowiona fasada, odnowione okna, drzwi)	9–11
Stan dobry (odnowiona fasada)	6–8
Stan średni (fasada nie odnowiona, podobnie okna i drzwi, jednak obiekt jest dobrze zachowany)	3–5
Stan zły (sytuacja jak wyżej, z tym że obiekt znajduje się w złym stanie technicznym – farba, tynki odpadają, niszczej balkon)	1–2
Stan techniczny nawierzchni ulic, chodników, podwórz	Liczba punktów
Nawierzchnia nowa lub stara, utrzymana w bardzo dobrym stanie: nie występują ubytki w nawierzchni, brak nierówności itp.	5–7
Nawierzchnia utrzymana w średnim stanie (asfaltowa lub z kostki): występują nieznaczne ubytki w nawierzchni, nieznaczne nierówności	2–4
Nawierzchnia w złym stanie, zniszczona, liczne ubytki w nawierzchni, liczne nierówności – przeszkadzające w poruszaniu się pojazdów i ludzi	1
Ilość i jakość zieleni miejskiej	Liczba punktów
Zieleń w dużej ilości (drzewa, krzewy, trawa)	9–11
Zieleń z dominacją krzewów i trawników (mała ilość, lub brak drzew)	6–8
Zieleń uboga (tylko lub prawie tylko trawniki bądź pojedyncze drzewa, klomby)	1–5
Brak zieleni miejskiej	0

Źródło: oprac. własne na podstawie P. Knox (1976) i konsultacji z prof. dr R. C. Riley.

2. Fizjonomia strefy frontowej ul. Piotrkowskiej

Jeżeli chodzi o style architektoniczne występujące w strefie frontowej ul. Piotrkowskiej, to pojawiają się tutaj formy jednego stylu oraz dominujące fasady eklektyczne charakteryzujące się połączeniem elementów wystroju różnych stylów (Małek 1990). Detal architektoniczny przez nie reprezentowany zawiera bardzo wiele elementów zaczerpniętych ze stylów pochodzących z minionych epok, np. gotyku, renesansu czy baroku. Około 1900 r. do architektury ul. Piotrkowskiej wkroczyła secesja. „Secesjoniści” głosili zasadę powrotu do natury, zwłaszcza świata organicznego, jako źródła czerpania motywów. Stąd właśnie tak liczne w tym stylu detale zwierzęce – łabędzie, flamingi, czy motywy roślinne – lilia wodna lub irys. Jednak, wbrew potocznemu mniemaniu,

obiektów secesyjnych jest na ul. Piotrkowskiej niewiele, gdy styl ów bowiem zawitał na tę ulicę, była ona już w zasadzie ukształtowana przez architekturę drugiej połowy XIX w. (Małek 1990).

Pierwszym elementem, który poddano badaniom, był materiał budulcowy budynków. W strefie frontowej wyraźnie przeważa na ul. Piotrkowskiej cegła, na drugim miejscu znajduje się wielka płyta, a na trzecim inne materiały, takie jak aluminium, żelbeton i szkło (tab. 2). Cegła występuje na całym badanym obszarze, wielka płyta stanowi zaś materiał wykorzystany przy wznoszeniu budynków o charakterze plomb architektonicznych. Ponadto jest ona budulcem obiektów Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej, których skupienie występuje pomiędzy al. Piłsudskiego a ul. Wigury. Jeżeli chodzi o materiały takie, jak szkło czy aluminium, to występują one dużo rzadziej, np. w nowo powstałym budynku D.H. „Saspol” czy w siedzibie Powszechnego Banku Gospodarczego SA.

Kolejnym analizowanym zagadnieniem był materiał pokrycia dachu. Wśród budynków w strefie frontowej ul. Piotrkowskiej przeważa papa, na drugim miejscu występuje blacha, natomiast dachówka stanowi jedynie niewielki odsetek pokryć dachowych (tab. 2). W rozmieszczeniu materiału pokrycia dachu nie zauważono występowania szczególnych tendencji. Na przykład papa jest charakterystyczna dla budowli starych i jeszcze nie odrestaurowanych, ale występuje też w niektórych budynkach poddanych renowacji, czy nawet w przypadku nowych budynków.

Tabela 2

Materiał budulcowy ścian i pokrycia dachów w % w strefie frontowej na ul. Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Strona wschodnia ulicy				Strona zachodnia ulicy			
materiał budulcowy ścian		materiał pokrycia dachu		materiał budulcowy ścian		materiał pokrycia dachu	
Cegła	86	papa	89	cegła	84	papa	81
Wielka płyta	12	blacha	9	wielka płyta	15	blacha	14
Aluminium, szkło i żelbeton	2	dachówka	2	aluminium, szkło i żelbeton	1	dachówka	5

Źródło: oprac. własne na podstawie badań terenowych.

Liczba kondygnacji to kolejny z analizowanych elementów fizjonomii. W strefie frontowej ul. Piotrkowskiej waha się ona od 1 do 23 (w bloku Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej pod numerem 182). Średnia arytmetyczna z liczby kondygnacji to 4,5 dla strony wschodniej badanej ulicy i 4,4 dla strony zachodniej. W przypadku obu pierzei ul. Piotrkowskiej liczba kondygnacji w budynkach maleje z południa na północ. Wyraźnie pod względem liczby kondygnacji wyróżniają się na badanym obszarze budynki powstałe po II wojnie światowej, szczególnie rejon Śródmiejskiej Dzielnicy

Mieszkaniowej oraz siedziba Banku Rozwoju Eksportu, Powszechnego Banku Gospodarczego SA, czy Banku Pekao SA.

Badania fizjonomii, poza opisanymi wyżej elementami, obejmowały także stan techniczny budynków, rozpatrywany według przyjętej klasyfikacji warunków środowiska mieszkaniowego, której część odnosiła się do tego zagadnienia (tab. 1). Stan techniczny budynków w strefie frontowej ul. Piotrkowskiej można określić (według przyjętej klasyfikacji) jako średni, na co wskazują obliczone⁴ miary tendencji centralnej (średnia arytmetyczna – po wschodniej stronie ulicy – 4,6; po zachodniej – 4,7; mediana – po wschodniej stronie ulicy – 4; po zachodniej – 5). Najwięcej w przypadku obu stron ul. Piotrkowskiej przyznano ocen z przedziału stanu średniego budynków, tzn. 3–5 punktów (tab. 4). Wskazuje to na dużą liczbę budynków nie odnowionych, ale zachowanych w dobrym stanie technicznym (tab. 3).

Jeżeli chodzi o strukturę własności obiektów, to noty z przedziału charakteryzującego stan bardzo dobry budynków nadano w większości przypadków posesjom należącym do gminy Łódź, na drugim miejscu⁵ znalazły się obiekty własności prywatnej (tab. 4). Wynika z tego, że większość odrestaurowanych obiektów na badanym terenie to inwestycje gminne, przy czym własność prywatna jest w tych procesach również istotna.

Kolejnym elementem brany pod uwagę w badaniu fizjonomii ul. Piotrkowskiej była zieleń, jej ilość i jakość, analizowane według tabeli punktów (tab. 1), będącej częścią klasyfikacji warunków środowiska mieszkaniowego. Jeżeli chodzi o noty przyznane w strefie frontowej, to najczęściej po obu stronach ul. Piotrkowskiej wystąpiły oceny równe 0 punktów, które wskazują na zupełny brak tu zieleni miejskiej (tab. 5).

Średnia arytmetyczna i mediana obliczone z ogółu przyznanych punktów (średnia arytmetyczna – po wschodniej stronie ulicy – 1,2; po zachodniej – 1,2; mediana – po wschodniej stronie ulicy – 0; po zachodniej – 0) nie mogą być w tym przypadku zastosowane z powodzeniem, ponieważ szereg charakteryzuje się wysoką dyspersją⁶.

Ogólnie obszary, na których występuje zieleń, można podzielić na kilka kategorii:

- tereny parków – wystąpił jeden taki przypadek,
- tereny skwerów, np. przy pl. Niepodległości, przy ul. Tymienieckiego, przy al. Józewskiego itp.,
- tereny trawników, niekiedy z obecnością drzew,
- obszary z zielenią w klombach lub pojedyncze drzewa – szczególnie często występujące w strefie północnej.

⁴ Wartości obliczonego dla obu stron badanej ulicy odchylenia przeciętnego nie przekraczają połowy wartości średniej arytmetycznej, co świadczy o słabej dyspersji i występowaniu tendencji centralnej.

⁵ Wliczając nowe inwestycje, które będą omówione dokładnie w dalszej części artykułu.

⁶ Świadczy o tym wartość odchylenia przeciętnego, którego wielkość znacznie przewyższa wartość połowy średniej arytmetycznej.

Tabela 3

Punktacja dotycząca stanu technicznego budynków w strefie frontowej ul.
Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Punktacja	Strona zachodnia ulicy		Strona wschodnia ulicy	
	budynki		budynki	
	liczba bezwzględna	%	liczba bezwzględna	%
11	10	5,9	17	10,7
10	10	5,9	2	1,3
9	0	0,0	3	1,9
8	1	0,6	1	0,6
7	2	1,2	1	0,6
6	5	3,0	8	5,0
5	59	34,9	41	25,8
4	25	14,8	18	11,3
3	32	18,9	28	17,6
2	19	11,2	29	18,3
1	6	3,6	11	6,9
Suma	169	100,0	159	100,0

Źródło: obliczenia własne na podstawie badań terenowych.

Tabela 4

Struktura własności obiektów w stanie bardzo dobrym i złym w strefie frontowej ul.
Piotrkowskiej (stan z listopada 1997 r.)

Własność	Liczba budynków			
	stan zły	%	stan bardzo dobry	%
Gminna	29	45	20	48
Prywatna	23	35	14	33
Wieczyste użytkowanie gruntu	—	—	3	7
W inwentaryzacji*	8	12	5	12
Współwłasność	5	8	—	—
Suma	65	100	42	100

* Budynki o nieokreślonej własności znajdujące się w inwentaryzacji przez Urząd Miasta Łodzi (UMŁ).

Źródło: oprac. własne na podstawie materiałów UMŁ.

Zieleń znajdująca się w strefie frontowej ul. Piotrkowskiej ma również tę charakterystyczną cechę, że w większości przypadków jest dobrze utrzymana i konserwowana. Jednak jej ilość jest zdecydowanie zbyt mała jak na potrzeby mieszkańców śródmieścia Łodzi.

Należy zaznaczyć, że zabudowa ul. Piotrkowskiej pochodzi z różnych okresów historycznych. Wśród tej zabudowy znajdują się także budynki powstałe lub przebudowane po 1989 r. Ponadto część obiektów znajduje się w budowie, a dalsze są już zaplanowane. Jeżeli chodzi o nowo powstałe

inwestycje⁷ (rys. 1), to na badanej ulicy został wybudowany 20-kondygnacyjny biurowiec zlokalizowany pod numerem 148/150. Biurowiec ten powstał w 1977 r. jako siedziba Zjednoczenia Przemysłu Skórzanego, a w 1991 r. został przejęty przez Bank Rozwoju Eksportu SA i gruntownie zmodernizowany.

Tabela 5

Punktacja dotycząca ilości i jakości zieleni miejskiej w strefie frontowej ul. Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Punktacja	Strona zachodnia ulicy		Strona wschodnia ulicy	
	budynki		budynki	
	liczba bezwzględna	%	liczba bezwzględna	%
11	0	0,0	3	1,9
10	8	4,7	1	0,6
9	2	1,2	2	1,3
8	1	0,6	0	0,0
7	0	0,0	0	0,0
6	5	3,0	2	1,3
5	3	1,8	5	3,1
4	0	0,0	1	0,6
3	3	1,8	7	4,4
2	22	13,0	21	13,2
1	12	7,0	28	17,6
0	113	66,9	89	56,0
Suma:	169	100,0	159	100,0

Źródło: obliczenia własne na podstawie badań terenowych.

Tabela 6

Etapy zmiany nawierzchni w strefie frontowej ul. Piotrkowskiej

Rok	Modernizowany odcinek ulicy
1992	od Nawrot–Zamenhofa do Tuwima–Struga
1993	od Piłsudskiego–Mickiewicza do Nawrot–Zamenhofa oraz pasaż ZNP (plac między posesjami 135 i 137) i parking przed ZUS
1994	od Tuwima–Struga do Traugutta–6 Sierpnia
1995	od Traugutta–6 Sierpnia do Zielonej–Narutowicza
1996	od Zielonej–Narutowicza do Jaracza–Więckowskiego
1997	od Jaracza–Więckowskiego do pl. Wolności

Źródło: oprac. własne na podstawie materiałów z Wydziału Urbanistyki i Architektury UML.

⁷ Za takie przyjęto budynki, które powstały w latach 90. XX w. lub też wcześniej (lata 70. i 80.), ale przebudowane w tym okresie w istotny sposób.

Podobnie przedstawia się sytuacja, jeżeli chodzi o piętnastokondygnacyjny biurowiec zlokalizowany przy Piotrkowskiej 270. Powstał on również w latach 70. i został gruntownie przebudowany po 1989 r. Obiekt ten stanowi współwłasność Instytutu Technik Włókienniczych „Tricotextil” oraz Powszechnego Banku Gospodarczego SA. Bank⁸, który zajmuje parter budynku, dokonał jego gruntownej przebudowy i zmiany otoczenia. Kolejnym obiektem, którego budowę rozpoczęto w latach 80. a ukończono w latach 90. jest siedziba Banku Pekao SA na ul. Piotrkowskiej 288. Składa się on z trzech budynków oznaczonych w planie inwestycyjnym symbolami A, B i C. Budulec stanowi szkło, aluminium, żelbeton oraz cegła; biurowiec w najwyższej części ma 12 kondygnacji. Pierwotnie miała się tu mieścić siedziba oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, jednak przeznaczenie zostało zmienione na bankowe. Kolejną nową inwestycją jest D.H. „Saspol” na ul. Piotrkowskiej 95. Budowa została rozpoczęta w grudniu 1993 r., a zakończona we wrześniu 1994 r. Właścicielem obiektu jest spółka z udziałem kapitału zagranicznego o nazwie „Saspol”, której siedziba znajduje się w Warszawie. Na terenie działki zajmowanej do tej pory przez śródmiejskie targowisko powstał nowoczesny dom handlowy o łącznej powierzchni użytkowej⁹ 4160 m².

Omówione budynki otrzymały podczas badań terenowych punktację rzędu 9 do 11 punktów, co oznacza, że charakteryzuje je bardzo dobry stan techniczny. Wspólnie z poddanymi gruntownej restytucji kamienicami stanowią one grupę budynków, charakteryzujących się punktacją z najwyższego przedziału przyjętej klasyfikacji.

Omówione wyżej procesy nie wyczerpują w pełni problematyki związanej ze zmianami fizjonomii w obszarze ul. Piotrkowskiej. Bardzo istotne przeobrażenia następują bowiem w związku z wymianą nawierzchni i przebudową małej architektury na terenie badanej ulicy. Zmiana nawierzchni dotyczyła strefy północnej, nie była przeprowadzona w obszarze swobodnego ruchu pojazdów mechanicznych. Przebudowa kolejnych odcinków poprzedzana była odpowiednią uchwałą Zarządu Miasta Łodzi. Jako pierwszy wyremontowano obszar pomiędzy ul. Nawrot–Zamenhofs a Tuwima–Struga. Przebudowa kolejnych odcinków ul. Piotrkowskiej następowała systematycznie w kolejnych latach, a przystąpienie do robót było poprzedzane odpowiednią uchwałą Zarządu Miasta Łodzi.

Przebudowa obszaru ul. Piotrkowskiej objęła wymianę nawierzchni jezdni i chodników, która została poprzedzona demontażem starego podłoża. Wykonano nową podbudowę, na której ułożono betonową kostkę. Ponadto dokonano wymiany krawężników, odwodniono ulicę poprzez odpowiednie wyprofilowanie jej nawierzchni i przebudowę ulicznych wpustów kanalizacyjnych.

⁸ Bank ten wchodzi w skład grupy PKO SA.

⁹ Informacje pochodzą z firmy konstrukcyjnej Uniprojekt sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rewolucji 49, która wykonała projekt budynku.

Nawierzchnia ulicy różni się wyraźnie na jej poszczególnych odcinkach, które wykonano w różnych okresach. Wynika to m. in. ze zmiennego nacisku, jaki kładziono na wykonywanie zaleceń wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nawierzchnia jezdni i chodników na odcinku od Mickiewicza–Piłsudskiego do Zielonej–Narutowicza jest wykonana z różnego rodzaju kostki betonowej o kolorach żółtym, czerwonym i szarym. Natomiast w pełni zalecenia konserwatora zrealizowano dopiero w części ul. Piotrkowskiej położonej na północ od tej przecznicy. Na tym odcinku aż do pl. Wolności ułożona została kostka typu „Starobruk” w kolorze antracytu, a remontowane wjazdy do bram wykonano z kostki granitowej łamanej. Kolejnym elementem restytucji ul. Piotrkowskiej była wymiana ulicznego oświetlenia oraz wprowadzenie iluminacji fasad najbardziej wartościowych architektonicznie kamienic.

Tabela 7

Punktacja dotycząca stanu technicznego nawierzchni na terenie strefy frontowej ul. Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Wyszczególnienie	Punktacja	Strona zachodnia ulicy		Strona wschodnia ulicy	
		liczba punktów	%	liczba punktów	%
Ulica	7	48	28,4	49	30,8
	6	51	30,1	37	23,2
	5	59	35,0	64	40,3
	4	9	5,3	7	4,4
	3	2	1,2	2	1,3
	2	–	–	–	–
	1	–	–	–	–
	Suma	169	100,0	159	100,0
Chodniki	7	48	28,4	52	32,7
	6	38	22,5	37	23,3
	5	27	16,0	31	19,5
	4	46	27,2	29	18,2
	3	10	5,9	7	4,4
	2	–	–	2	1,2
	1	–	–	1	0,7
	Suma	169	100,0	159	100,0

Źródło: obliczenia własne na podstawie badań terenowych.

Dodatkowo wykonano też przebudowę sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniach kierowanych. Łącznie z wymianą nawierzchni w strefie północnej dokonano również przebudowy małej architektury. Ponadto remontom nawierzchni towarzyszyło przebudowanie infrastruktury technicznej, wykonane i sfinansowane przez poszczególnych gestorów uzbrojenia podziemnego. Zmiany dokonane w infrastrukturze mają na celu przedłużenie

czasu eksploatacji urządzeń, wyeliminowanie awaryjności sieci, jak i konieczności ewentualnego naruszania nowej nawierzchni.

Stan techniczny nawierzchni jest elementem w bardzo istotnym stopniu, obok kolorystyki i użytych materiałów, wpływającym na fizjonomię badanej ulicy. Analiza zebranego materiału pozwala na stwierdzenie, że stan techniczny nawierzchni ulicy i chodników na badanym terenie, według przyjętej klasyfikacji warunków środowiska mieszkaniowego (tab. 1), jest bardzo dobry. Wskazują na to obliczone wartości średniej arytmetycznej i mediany, które zawierają się w przedziale punktów charakteryzującym nawierzchnię utrzymaną w bardzo dobrym stanie. Poza tym zdecydowanie dominują wśród przyznanych not oceny charakteryzujące nawierzchnię w bardzo dobrym stanie, co dotyczy obu pierzei ul. Piotrkowskiej¹⁰.

Należy stwierdzić, że całą strefę północną charakteryzują wartości rzędu 5 i więcej punktów, co wskazuje na jej bardzo dobry stan techniczny¹¹. Bardziej zróżnicowane oceny zostały przyznane w strefie swobodnego ruchu pojazdów na południe od Mickiewicza–Piłsudskiego. Wystąpiły tu oceny z pozostałych przedziałów przyjętej klasyfikacji. Poza tym to właśnie na południe od przecznicy Piłsudskiego–Mickiewicza wystąpiły wszystkie przyznane, w przypadku chodników, oceny poniżej 5 punktów. W strefie południowej występuje też nawierzchnia innego rodzaju – asfaltowa i z kostki granitowej, a chodniki wykonane są z tradycyjnej płyty betonowej.

3. Fizjonomia podwórzy ul. Piotrkowskiej

Podwórza ul. Piotrkowskiej zostały ukształtowane w drugiej połowie XIX w. Wówczas to, z powodu szeregu przyczyn, takich jak np. dynamiczny rozwój ekonomiczny miasta, uzyskanie bezpośredniego połączenia kolejowego, czy uwłaszczenie chłopów, zaszły w zabudowie ul. Piotrkowskiej istotne zmiany. Rozpoczął się gwałtowny proces zagęszczania zabudowy¹² wyrażający się m. in. powstawaniem szeregu oficyn na terenie podwórzy ul. Piotrkowskiej. Oficyny są najczęściej pozbawione detalu architektonicznego, a ich standard mieszkaniowy jest na niskim poziomie, nieporównywalnym z kamienicami frontowymi (Koter, Wiktorowska 1974). Poza zabudową o charakterze mieszkalnym powstał też szereg budynków fabrycznych, najczęściej zlokalizowanych w podwórzach.

¹⁰ Jednocześnie obliczone wartości odchylenia przeciętnego są niższe od połowy wartości średniej arytmetycznej, co wskazuje na niską dyspersję i występowanie tendencji centralnej.

¹¹ Trzeba jednak zaznaczyć, że odcinek wyremontowany najwcześniej, tj. od przecznicy Nawrot-Zamenhofa do Tuwima–Struga ma stosunkowo najgorszą nawierzchnię na terenie strefy północnej.

¹² Miasto nie rozwijało się na zewnątrz z uwagi na nierozszerzanie przez władze granic miejskich; z tego powodu presja budowlana została skierowana do wewnątrz – na tereny dzisiejszego centrum (Koter, Wiktorowska 1974).

Problematyka fizjonomii podwórzy została zbadana w analogiczny sposób, jak dla strefy frontowej ul. Piotrkowskiej.

Na badanym obszarze dominują oficyny czterokondygnacyjne zbudowane z cegły (tab. 8), wyjątki to bloki Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej i nielicznie występujące budynki w formie plomb architektonicznych. W wymienionych przypadkach jest to już inny materiał budulcowy ścian, tzn. wielka płyta, oraz znacznie większa liczba kondygnacji. Jeżeli chodzi o materiał pokrycia dachu, to wyraźnie przeważa papa, na drugim miejscu występuje blacha (tab. 8).

Przeprowadzone badania pozwalają na stwierdzenie, że budynki znajdujące się na terenie podwórzy ul. Piotrkowskiej charakteryzują się generalnie średnim, według przyjętej klasyfikacji (tab. 1), stanem technicznym. Wynika to z wartości średniej arytmetycznej i mediany, które zostały obliczone dla omawianego terenu¹³ (średnia arytmetyczna – po wschodniej stronie ulicy – 3,5; po zachodniej – 3,6; mediana – po wschodniej stronie ulicy – 3; po zachodniej – 3).

W przypadku podwórzy znajdujących się po obu stronach badanej ulicy przyznane oceny i obliczone na ich podstawie wartości średnie są znacznie niższe niż noty nadane obszarowi frontowemu ul. Piotrkowskiej. Godny podkreślenia jest też fakt, że wartość średniej arytmetycznej zbliża się do dolnej granicy przedziału¹⁴ średniego stanu budynków, a w przypadku mediany jest jej równa. Ponadto występuje duży udział ocen na poziomie 1 do 2 punktów, co obrazuje zły stan wielu podwórzy. Istotny jest też niski procent ocen charakteryzujących stan dobry i bardzo dobry budynków znajdujących się w podwórzach.

Tabela 8

Materiał budulcowy ścian i pokrycia dachów w % w strefie podwórzy na ul. Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Strona wschodnia ulicy				Strona zachodnia ulicy			
materiał budulcowy ścian		materiał pokrycia dachu		materiał budulcowy ścian		materiał pokrycia dachu	
cegła	95	papa	98	cegła	96	papa	96
wielka płyta	3	blacha	1	wielka płyta	3	blacha	3
aluminium, szkło i żelbeton	2	dachówka	1	aluminium, szkło i żelbeton	1	dachówka	1

Źródło: oprac. własne na podstawie badań terenowych.

¹³ Jednocześnie obliczona dla obu stron ulicy wartość odchylenia przeciętnego znajduje się na poziomie niższym od połowy wartości średniej arytmetycznej, co wskazuje na umiarkowaną dyspersję i występowanie tendencji centralnej.

¹⁴ Dolną granicę przedziału średniego stanu budynków jest ocena rzędu 3 punktów.

Tabela 9

Punktacja dotycząca stanu technicznego budynków w strefie podwórzy ul. Piotrkowskiej
(stan z października 1997r.)

Punktacja	Strona zachodnia ulicy		Strona wschodnia ulicy	
	budynki		budynki	
	liczba bezwzględna	%	liczba bezwzględna	%
11	8	4,7	8	4,4
10	3	1,8	1	0,6
9	–	–	–	–
8	3	1,8	1	0,6
7	–	–	1	0,6
6	7	4,3	5	3,1
5	28	16,6	22	13,8
4	17	10,0	23	15,2
3	41	24,2	44	27,7
2	42	24,8	31	19,5
1	20	11,8	23	14,5
Suma:	169	100,0	159	100,0

Źródło: oprac. własne na podstawie badań terenowych.

Badanie dotyczące kolejnego elementu fizjonomii, tj. zieleni miejskiej na terenie podwórzy wykonano na podstawie przedstawionej wcześniej tabeli punktów (tab. 1). Wartości średnich arytmetycznych i mediany, obliczone dla obu stron badanej ulicy, wskazują na występowanie zieleni ubogiej (średnia arytmetyczna po wschodniej stronie ulicy – 2,4; po zachodniej – 2,3; mediana po wschodniej stronie ulicy – 1; po zachodniej – 1), cechującej się obecnością „tylko lub prawie tylko trawników”. Jednak wartości odchylenia przeciętnego, które obliczono na podstawie wartości przyznanych punktów, są znacznie wyższe od połowy wartości średniej arytmetycznej, stąd trudno uznać miary tendencji centralnej za reprezentatywne. W przypadku przyznanych ocen po obu stronach ulicy dominują wyraźnie noty równe 1 do 5 punktów (tab. 10), co wskazuje na występowanie zieleni miejskiej ubogiej w wielu podwórzach.

Na drugim miejscu pod względem liczby podwórzy plasują się oceny równe 0 punktów, które w większości wystąpiły w strefie północnej. Charakteryzuje się ona podwórzami o mniejszej powierzchni i z bardziej intensywną zabudową niż tereny na południe od Mickiewicza–Piłsudskiego. Odcinek badanej ulicy, o dopuszczonym swobodnym ruchu pojazdów, ma z kolei większe powierzchniowo podwórza i mniej intensywną zabudowę. Ponadto na terenie tym znajdują się liczne skwery i występuje jedyny na ul. Piotrkowskiej park¹⁵.

¹⁵ Park im. W. Reymonta.

Opisane przyczyny tłumaczą też, dlaczego oceny najwyższe przeważają na odcinku położonym na południe od Mickiewicza–Piłsudskiego.

Ilość zieleni miejskiej w strefie podwórzy (podobnie jak w strefie frontowej) jest niewystarczająca, co obrazuje struktura przyznanych ocen. Inną negatywną cechą charakterystyczną dla zieleni występującej w obszarze podwórzy ul. Piotrkowskiej jest jej zaniedbanie¹⁶.

Tabela 10

Punktacja dotycząca ilości i jakości zieleni miejskiej w strefie podwórzy ul. Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Punktacja	Strona zachodnia ulicy		Strona wschodnia ulicy	
	budynki		budynki	
	liczba bezwzględna	%	liczba bezwzględna	%
11	0	0,0	2	1,3
10	6	3,6	1	0,6
9	9	5,3	5	3,1
8	2	1,2	7	4,4
7	2	1,2	0	0,0
6	4	2,4	19	11,9
5	11	6,5	5	3,1
4	3	1,8	2	1,3
3	17	10,1	5	3,1
2	26	15,4	26	16,4
1	42	24,8	30	18,9
0	47	27,7	57	35,9
Suma	169	100,0	159	100,0

Źródło: oprac. własne na podstawie badań terenowych.

Kolejnym elementem brany pod uwagę przy rozpatrywaniu fizjonomii obszaru podwórzy był materiał i stan techniczny nawierzchni. Jeżeli chodzi o materiał budulcowy nawierzchni podwórzy, to występują przede wszystkim betonowe płyty chodnikowe, ponadto beton i asfalt, często sąsiadujący z ubitą ziemią. Wymiana nawierzchni na nową, która nastąpiła w obszarze frontowym, nie objęła (poza wjazdami bramowymi i nielicznymi posesjami¹⁷) podwórzy, stąd stan techniczny i materiał budulcowy na obu tych terenach wyraźnie się różnią. Generalnie rzecz biorąc nawierzchnia podwórzy jest w średnim stanie technicznym. Wskazują na to miary tendencji centralnej, które obliczono na podstawie zebranego w terenie materiału¹⁸ (średnia arytmetyczna po wschodniej

¹⁶ Trawniki drzewa i krzewy nie są odpowiednio pielęgnowane, skwery nie są porządkowane – wszystko to wpływa negatywnie na fizjonomię omawianego obszaru.

¹⁷ Autor niniejszej pracy używa terminu posesja i przyjmuje jej numer zgodny z numerem budynku.

¹⁸ Obliczone dla obu stron badanej ulicy wartości odchylenia przeciętnego są niższe od połowy wartości średniej arytmetycznej, co wskazuje na słabą dyspersję i występowanie tendencji centralnej.

stronie ulicy – 3; po zachodniej – 2,9; mediana po wschodniej stronie ulicy – 3; po zachodniej – 3).

Wartości obliczonych średnich arytmetycznych i mediany zawierają się w przedziale charakteryzującym nawierzchnię utrzymaną w średnim stanie. Oceny z tego przedziału dominują wśród przyznanych dla stanu nawierzchni not (tab. 11).

Tabela 11

Punktacja dotycząca stanu technicznego nawierzchni w strefie podwórzy ul. Piotrkowskiej (stan z października 1997 r.)

Punktacja	Strona zachodnia ulicy		Strona wschodnia ulicy	
	budynki		budynki	
	liczba bezwzględna	%	liczba bezwzględna	%
7	9	5,3	8	5,0
6	5	3,0	10	6,3
5	16	9,5	21	13,2
4	26	15,4	17	10,7
3	38	22,4	34	21,4
2	29	17,2	25	15,7
1	46	27,2	44	27,7
Suma:	169	100,0	159	100,0

Źródło: obliczenia własne na podstawie badań terenowych.

Charakterystyczny jest fakt, że oceny z przedziału określającego zły stan nawierzchni pojawiają się w ponad 27% przypadków i zdarza się to po obu stronach ulicy. Jednocześnie oceny z przedziału bardzo dobrego stanu nawierzchni (5 do 7 punktów) przyznano w najmniejszym procencie przypadków (tab. 11). Nie zaznacza się wyraźna tendencja w rozmieszczeniu przestrzennym podwórzy o bardzo dobrym stanie nawierzchni, są one (podobnie, jak i podwórza o złym stanie nawierzchni) rozlokowane dość równomiernie na terenie całej ul. Piotrkowskiej.

4. Planowane inwestycje

Ulica Piotrkowska jest jednym z najbardziej atrakcyjnych w Łodzi terenów dla lokalizacji ważnych inwestycji, są to usługi trzeciego i czwartego sektora gospodarki. Jej położenie w śródmieściu miasta, koncentracja funkcji handlowej i administracyjnej czyni z niej łódzkie city. Z tego powodu szereg firm zdecydowało się na wybudowanie różnego rodzaju obiektów na jej terenie (rys. 1). Największymi z planowanych inwestycji są:

1. Komplex hotelowo-handlowo-biurowy Łódź Business Center, zlokalizowany przy skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej i al. Piłsudskiego. Ma on składać się z trzech budynków usytuowanych wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Piotrkowskiej do ul. Sienkiewicza

2. Hotel przy skrzyżowaniu ul. Piotrkowskiej i ul. Radwańskiej.

3. Budynek usługowy na terenie parkingu przy ul. Piotrkowskiej 148/150.

4. Inwestycje sieci restauracji Pizza Hut i Kentucky Fried Chicken¹⁹.

Realizacja tych, zakrojonych na dużą skalę, inwestycji będzie miała niewątpliwie pozytywny wpływ na zmianę fizjonomii ul. Piotrkowskiej i jej okolic.

5. Podsumowanie

Na podstawie zaprezentowanych w niniejszym artykule wyników badań można sformułować następujące wnioski dotyczące stanu fizjonomii ul. Piotrkowskiej i kierunków jej zmian w przyszłości:

1. Na ul. Piotrkowskiej przeważają kamienice czynszowe o zabudowie szeregowej z umieszczonymi w jej podwórzach oficynami. Na badanym terenie znajdują się kompleksy pałacowo-fabryczne oraz zabudowa przemysłowa. Poza wymienionymi typami budynków pojawiają się bloki mieszkalne, a także nowoczesne wieżowce.

2. Przeważającym materiałem budulcowym ścian jest cegła, w przypadku materiału pokrycia dachów dominuje zaś papa. Sytuacja ta notowana jest zarówno w obszarze frontowym, jak i w obszarze podwórzy badanej ulicy.

3. Liczba kondygnacji, w przypadku budynków pochodzących z XIX w. oraz z początku XX w., generalnie maleje z kierunku południowego ku północnemu w przypadku obu stref badanej ulicy. Wyjątek stanowią budynki Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej oraz biurowce, które powstały na ul. Piotrkowskiej w latach 70. i 80. XX w., stanowiące dominantę wysokościową w krajobrazie omawianej ulicy.

4. Rozpatrując stan techniczny budynków należy stwierdzić, że przeważają obiekty o średnim stanie technicznym – nie odnowione i w złym stanie, co występuje w szczególności na terenie podwórzy i wywiera negatywny wpływ na fizjonomię badanego obszaru. Jednocześnie są tu budynki w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym, które przeważają w strefie północnej. Ich obecność wynika głównie z programu restytucji badanego terenu realizowanego przez UMŁ. Program ten polega na systematycznym odnawianiu zabytkowych

¹⁹ W chwili oddania artykułu do druku część planowanych inwestycji została już zrealizowana. W dużym stopniu zaawansowano budowę Łódź Business Center, rozpoczęto budowę hotelu u zbiegu ul. Piotrkowskiej i ul. Radwańskiej i zakończono inwestycję Restauracji Pizza Hut w al. Rubinsteina.

kamienic zlokalizowanych na badanej ulicy. Poza tym powstające nowe obiekty i planowane inwestycje są elementem wpływającym pozytywnie na fizjonomię ulicy.

5. W przypadku struktury własności zabudowy przy ul. Piotrkowskiej dominuje własność gminy.

6. Jeżeli chodzi o zielen miejską, to jej ilość jest niewystarczająca i w obszarze frontowym, i w podwórzach, przy czym w strefie podwórzy ilość zieleni jest większa niż na obszarze strefy frontowej, choć wymaga ona najczęściej uporządkowania.

Podsumowując należy stwierdzić, że fizjonomia ul. Piotrkowskiej zmieniła się w istotny sposób, uzyskała nowy *image* głównie za sprawą przemian, które dokonały się w Polsce po 1989 r. Nastąpiły one w wyniku decyzji i przedsięwzięć podjętych przez gminę, choć kapitał prywatny również miał w nich swój znaczący udział. Proces zmian powinien w omawianej strefie postępować w dalszym ciągu. Analizowane przekształcenia doprowadziły do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ul. Piotrkowskiej i poprawy warunków środowiska mieszkaniowego. Historycznie ukształtowany układ urbanistyczny śródmieścia Łodzi został zmodyfikowany w zakresie fizjonomii i morfologii.

Należy spodziewać się, że proces przebudowy tkanki miejskiej będzie trwał bardzo długo. Ponadto nie jest on możliwy tylko przy udziale kapitału miasta, jak dzieje się to do tej pory. Najistotniejszy będzie proces inwestycji dokonywanych przez kapitał prywatny, co już się rozpoczęło. Jednak dla jego intensyfikacji należy stworzyć i rozwijać pozytywny *image* miasta, a dla inwestorów także odpowiednie warunki.

LITERATURA

Encyklopedia Multimedialna PWN, 1999, PWN, Warszawa.

Koter M., 1974, *Fizjonomia, morfologia i morfogeneza miasta. Przegląd rozwoju oraz próba uściślenia pojęć*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze”, ser. II, z. 55.

Koter M., Wiktorowska D., 1974, *Przemiany morfologiczne śródmieścia Łodzi na przykładzie bloku urbanistycznego: Piotrkowska–Moniuszki–Sienkiewicza–Tuwima*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze”, ser. II, z. 55.

Knox P., 1976, *Fieldwork in urban geography: assessing of environmental quality*, „Scottish Geographical Magazine”, No 92.

Leszczycki S., 1932, *Analiza Fizjonomii miasta*, „Wiadomości Geograficzne”, nr 3–5.

Małek W., 1990, *Detal architektoniczny ulicy Piotrkowskiej*, Wydawnictwo Artus, Łódź.

Wolaniuk A., 1996, *Ulica Piotrkowska*, IX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.

*Waldemar Cudny***CHANGES IN PHYSIONOMY OF PIOTRKOWSKA STREET**

The aim of this article is to describe changes in the physiognomy of the Piotrkowska Street – the main street of Łódź. It was shown that physiognomy of the Piotrkowska Street has changed after 1989, which was caused by the post-communist period of transformations in Poland. Many buildings have been renovated; a lot of new investments like offices, cinemas, and shops appeared on the Piotrkowska Street. The street surface, sidewalks and many courtyards were renewing after 1989. Another important issue is the infrastructure of the street, which was partly replaced with a new one or renovated. Revitalisation of the Piotrkowska Street was caused by changes in Polish political and economical system. This revitalisation is a result of actions that were taken mostly by the City Council in Łódź, but also private investments were very important in that process. The Street has now new image and it is finally the real centre of Łódź.

dr Waldemar Cudny

Kolegium Wydziału nauk Geograficznych UŁ w Sieradzu