
Przykłady wykorzystania opuszczonych terenów powojkowych i pokolejowych w centralnej Polsce

Elżbieta Muszyńska

STRESZCZENIE

Artykuł jest poświęcony problemom opuszczonych terenów powojkowych i pokolejowych, często zdegradowanych i oczekujących na wykorzystanie dla nowych współczesnych potrzeb. Przedstawia przykłady zarówno takich obszarów, których dalszy los jest jeszcze nieustalony, jak i tych, dla których rozpoczęto procedurę wykorzystania na określone cele. Wśród przykładów dawnych poligonów wyróżnia się Maków w Skierniewicach, który zostanie w całości przeznaczony na cele uzdrowiskowe. Uzyskanie statusu uzdrowiska zwiększy szansę na rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych i lepsze wykorzystanie istniejących walorów miasta i powiatu. Zupełnie inaczej potoczyły się losy dawnego poligonu Brus w Łodzi, odkupionego od wojska przez miasto Łódź w 2009 roku. Radni, którzy zdecydowali o zakupie, mieli wiele pomysłów na zagospodarowanie tego obszaru. Terenem zainteresowany był Ogród Botaniczny i łódzkie ZOO. Wśród wielu pomysłów wymieniano między innymi: miejsce na plenerowe koncerty, pole golfowe, centrum przygotowań olimpijskich, skocznię narciarską, tor formuły 1, ZOO-safari, edukacyjno-rozrywkowy park tematyczny, park miniatur. Jednak do tej pory nie rozpoczęto żadnych konkretnych działań, choć powstało wiele interesujących koncepcji przestrzennego zagospodarowania tego atrakcyjnego obszaru. Wśród obszarów pokolejowych wyróżnia się teren dworca Łódź Fabryczna, czyli tak zwane Nowe Centrum Łodzi. W połowie pierwszego dziesięciolecia XXI wieku rozpoczęto działania zmierzające do sprawnego skomunikowania Wrocławia z Warszawą przez Łódź. Efektem tych działań było przystąpienie do realizacji koncepcji Kolei Dużych Prędkości i przebudowy Łódzkiego Węzła Kolejowego. Elementem realizacji obu zamierzeń stał się projekt budowy tunelu średnicowego i podziemnego dworca Łódź Fabryczna. W 2007 r. na zaproszenie Miasta i Fundacji Sztuki Świata przybył do Łodzi Rob Krier, znany światowy architekt, by zająć się przygotowaniem koncepcji architektoniczno-urbanistycznego zagospodarowania Nowego Centrum Łodzi. Przygotowana przez Kriera koncepcja stała się później podstawą przyjętej przez Miasto uchwały o Nowym Centrum Łodzi. W 2014 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, a w 2015 roku oddany zostanie do użytku nowy podziemny dworzec.

Wstęp

W minionym ćwierćwieczu nastąpiły w Polsce gruntowne zmiany w organizacji i funkcjonowaniu wojska, a także reorganizacja kolei. Tereny opuszczone przez wojsko i kolej są często zdegradowane i źle wykorzystywane, a bierna postawa władz samorządowych, brak odpowiednich regulacji prawnych, planistycznych i przewidzianych funduszy publicznych na cele restrukturyzacji coraz bardziej pogarsza sytuację. Odkładanie problemu na przyszłość może zaprzepaścić szanse właściwego zagospodarowania wielu wartościowych terenów. Wśród wielu przykładów są i takie, które mają szansę na odpowiednie wykorzystanie dla nowych celów. Realizacja planów i zamierzeń, choć obliczona na wiele lat, może w przyszłości doprowadzić do podniesienia standardu życia i zapewnienia atrakcyjności tych obszarów.

Artykuł przedstawia przykłady opuszczonych terenów powojkowych i pokolejowych, położonych w centralnej Polsce. Wśród przykładów dawnych poligonów wyróżnia się

Ryc. 1. Poligon Maków w Skierniewicach – koncepcja zagospodarowania przestrzennego

Skierniewice - ogólna koncepcja zagospodarowania STREFY "A" i "B"



TABLICA 27.

Maków w Skierniewicach, który w całości zostanie przeznaczony na cele uzdrowiskowe oraz Brus w Łodzi, gdzie do tej pory nie rozpoczęto żadnych konkretnych działań, choć powstało wiele interesujących koncepcji przestrzennego zagospodarowania tego atrakcyjnego obszaru. Najciekawszym przykładem obszarów pokolejowych jest teren dworca Łódź Fabryczna, czyli tak zwane Nowe Centrum Łodzi.

Przykład wykorzystania obszaru powojkowego na cele uzdrowiskowe – Poligon Maków w Skierniewicach

Teren dawnego poligonu Skierniewice-Maków leży w południowo-zachodniej części miasta Skierniewice, po zachodniej stronie linii kolejowej Łódź-Warszawa.

Obszar dawnego poligonu wojskowego zostanie w całości przeznaczony na cele uzdrowiskowe.

Uzyskanie statusu uzdrowiska zwiększy szansę na rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych i lepsze wykorzystanie istniejących walorów miasta i powiatu. Do najatrakcyjniejszych należą: Bolimowski Park Krajobrazowy, Rzeka Rawka z możliwością wędkowania i kajakowania, Puszcza Bolimowska z możliwością polowania, zespół przyrodniczo krajobrazowy „Zwierzyniec Królewski”, zalew Zadębie w Skierniewicach, liczne trasy pieszo-rowerowe, plaże i kąpieliska.

Teren dawnego poligonu, po likwidacji w Skierniewicach jednostki wojskowej, został zakupiony przez Miasto Skierniewice. Jest to teren zadrzewiony, niezabudowany, zlokalizowany w pobliżu istniejącego klina napowietrzającego miasto, jakim jest rzeka Łupina wraz ze zbiornikiem wodnym „Zadębie”.

Do operatu, opracowanego w związku z wystąpieniem Prezydenta Miasta Skierniewice do Ministra Zdrowia o potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na obszarze dawnego poligonu, dołączono koncepcję zagospodarowania przestrzennego strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, wykonaną przez Miejską Pracownię Urbanistyczną (ryc. 1.).

Zaprezentowana koncepcja ma duże walory kompozycyjne. W centrum znajduje się duży Park Zdrojowy. Głównym elementem kompozycji jest amfiteatr, od którego rozchodzą się promieniście aleje parkowe.

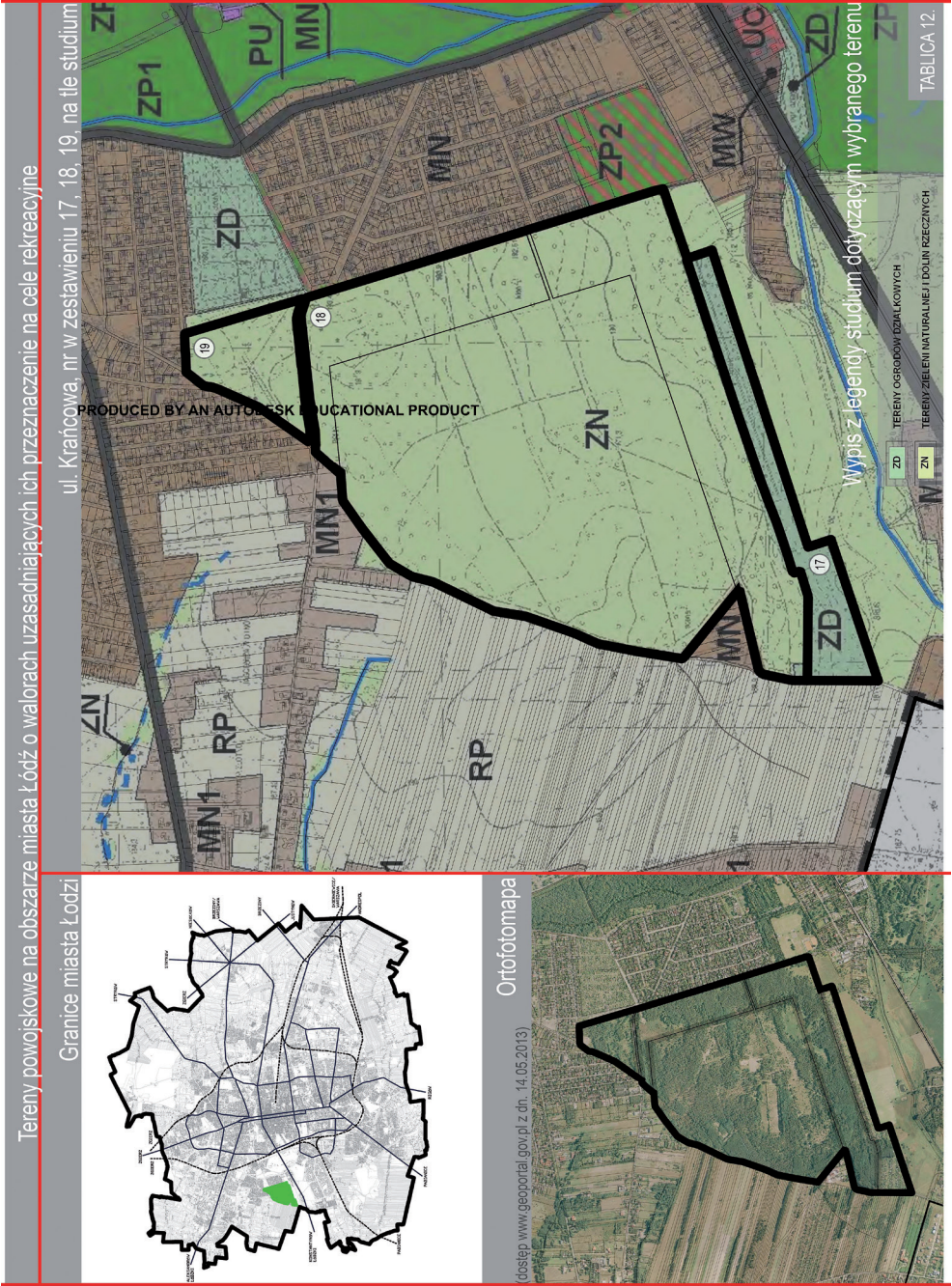
Południowo-zachodni fragment dawnego poligonu, gdzie znajduje się zbiornik wodny i użytki leśne, przeznaczono na zieleni urządzoną i usługi turystyki: hotel SPA i park wodny.

Przykład Poligonu Maków świadczy o właściwym podejściu lokalnych władz do kwestii wykorzystania opuszczonych terenów powojkowych, cennych przyrodniczo i krajobrazowo. Status obszaru ochrony uzdrowiskowej zapewnia zwiększoną dbałość o ochronę środowiska naturalnego, zwłaszcza powietrza, krajobrazu i przyrody.

Przykład niewykorzystanego potencjału rekreacyjnego – Poligon Brus w Łodzi

W styczniu 2009 roku miasto Łódź kupiło za 73 mln zł teren dawnego poligonu wojskowego Brus. Miasto uzyskało bonifikatę ponad 50%, pod warunkiem, że teren zagospodaro-

Ryc. 2. Polygon Brus w Łodzi – położenie, ortofotomapa, wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi



wany zostanie na cele sportowo-rekreacyjne. Radni, którzy zdecydowali o zakupie, mieli wiele pomysłów na zagospodarowanie tego obszaru. Terenem zainteresowany był Ogród Botaniczny i Łódzkie ZOO. Wśród wielu pomysłów wymieniano między innymi: miejsce na plenerowe koncerty, pole golfowe, centrum przygotowań olimpijskich, skocznię narciarską, tor formuły 1, ZOO-safari, edukacyjno-rozrywkowy park tematyczny, park miniatur.

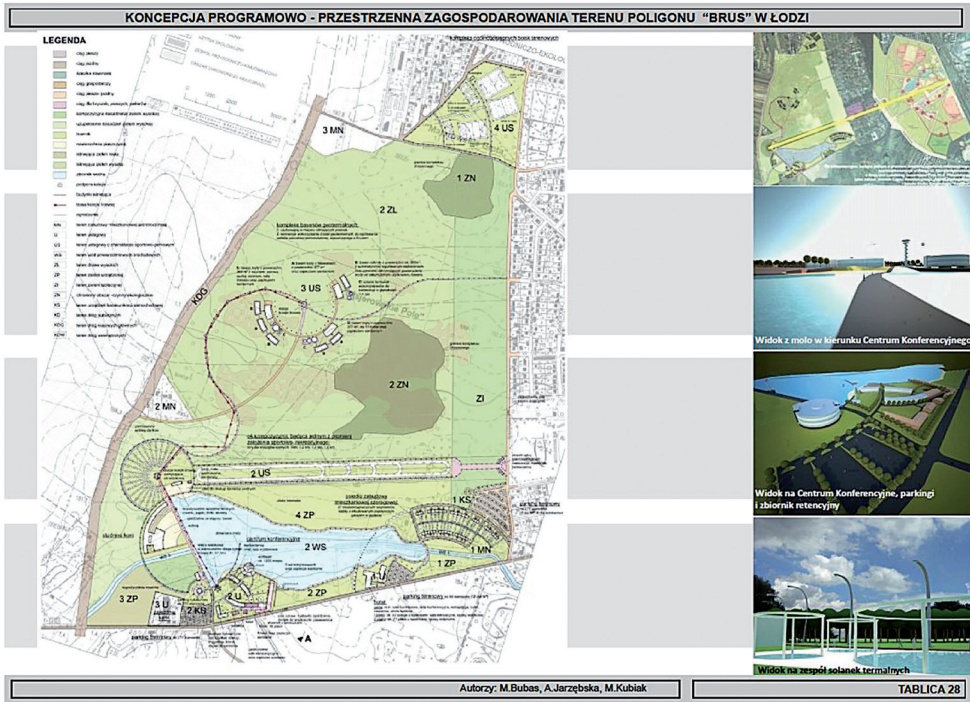
Obszar dawnego poligonu Brus, o pow. 146 ha, położony jest w zachodniej części Łodzi, w rejonie ulicy Konstantynowskiej. Jest to jedna z tras wylotowych z miasta, biegnąca na południowy wschód. Atutem obszaru są dobre powiązania komunikacyjne, nie tylko lokalne w skali miasta, lecz także regionalne i ponadregionalne: poniżej 5 km do przyszłego centralnego dworca – Łódź Fabryczna, niecałe 3 km do dworca Łódź Kaliska, ok. 3,5 km do łódzkiego portu lotniczego im. Władysława Reymonta na Lublinku.

Obszar dawnego poligonu i jego najbliższe sąsiedztwo ma wysokie walory krajobrazowe i wartości ekologiczne. Jest fragmentem systemu ekologicznego miasta. Leży w sąsiedztwie dużego kompleksu zieleni, do którego między innymi należy Park na Zdrowiu, Ogród Botaniczny i Ogród Zoologiczny. Atrakcyjnym elementem jest akwen, projektowany w dolinie rzeki Łódki, na terenie przylegającym od południa do dawnego poligonu. Wybitne walory przyrodnicze mają dwa użytki ekologiczne, położone na terenie dawnego poligonu, postulowane do objęcia ochroną: „Majerowskie Pole” i „Majerowskie Błota”. Sąsiadujący z poligonem od południa teren, po byłym PGR przy ul. Konstantynowskiej, ma walory przyrodniczo-kulturowe, postulowane do objęcia ochroną konserwatorską. Są to zrujnowane zabudowania folwarczne z obiektem mieszkalnym, zwanym „pałacykiem” i budynkami gospodarczymi z końca XIX w. i początku XX w., niestety zniszczone, wymagające rehabilitacji. Drugi obiekt o walorach kulturowych – to sąsiadująca z poligonem zajezdnia tramwajowa na Brusie, z obiektami z końca XIX w. i początku XX w., która jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Ze względu na opisane walory obszar dawnego poligonu, wraz z opisanymi terenami przyległymi, jest jak najbardziej predestynowany do przejścia funkcji rekreacyjnych (ryc. 2.).

Studenci Instytutu Architektury i Urbanistyki, pod kierunkiem prowadzących przedmiot Projektowanie Urbanistyczne, wykonali kilkadziesiąt opracowań, pt. „Koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu położonego w Łodzi w obrębie ulic: Krańcowej, Biegunowej i Lontowej na cele sportowo-rekreacyjne”. Powstało dwadzieścia wizjonerskich prac, które stały się przedmiotem konkursu. Wytypowano dwie prace, które zyskały najwyższe uznanie jury konkursowego. Nagrodzone projekty są bardzo indywidualne i prezentują różnorodne pomysły na zagospodarowanie terenu.

Autorzy pierwszego projektu (ryc. 3.) zaproponowali bardzo bogaty program – wiele obiektów o funkcji rekreacyjnej, z centrum wypoczynkowo-konferencyjnym jako główną atrakcją. Nad samym brzegiem akwenu, który powstanie dzięki spiętrzeniu wód rzeki Łódki, zaprojektowano amfiteatr. Obok zlokalizowano wieżę widokową, będącą jednocześnie pierwszą stacją kolejki linowej. Głównym elementem kompozycji przestrzennej założenia jest oś biegnąca od dominanty wysokościowej, zlokalizowanej w zachodniej części obszaru, ku wschodowi, następnie przez istniejące boiska klubu sportowego „Kolejarz”

Ryc. 3. Poligon Brus w Łodzi – studencka praca konkursowa: M. Bubas, A. Jarzębska, M. Kubiak

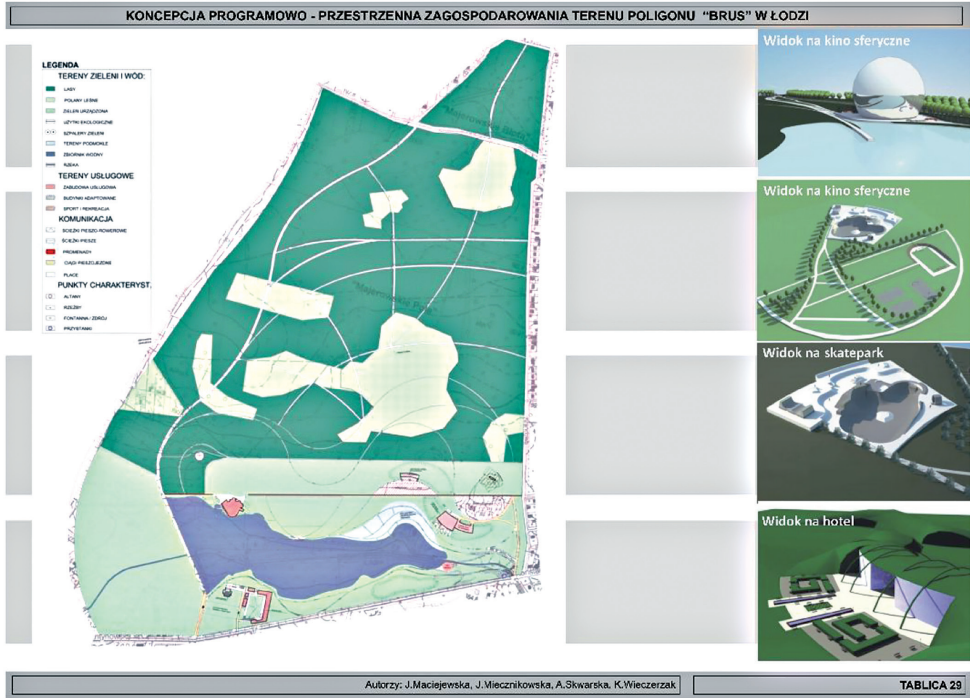


i Park na Zdrowiu, w kierunku centrum miasta. Główną półkolistą część akwenu wyznacza i podkreśla molo, biegnące po łuku. Kompozycja koncentryczna jest charakterystyczną cechą projektu i powtarza się jeszcze w kilku miejscach.

Druga propozycja (ryc. 4.) jest oszczędniejsza zarówno pod względem finansowym, jak i architektonicznym. Autorki starały się ingerować w naturalny krajobraz w jak najmniejszym stopniu, aby uwypuklić cenne, naturalne wartości krajobrazowe. Korty tenisowe, boiska, parkingi, amfiteatr oraz kino sferyczne w formie wielkiej, lustrzanej kuli, stanowią dopełnienie natury. Większość obiektów zlokalizowano wokół zbiornika wodnego, który jest główną atrakcją i dominującym elementem projektu. W sąsiedztwie akwenu zaprojektowano hotel wbudowany w skarpe w taki sposób, że jego dachy mają formę zielonego wzgórz, a przeszklone ściany znajdują się jedynie od strony jeziora. Znaczną, północną część obszaru pozostawiono w stanie „dzikim” tak, aby, jak twierdzą autorki, mogły rozwijać się nowe ekosystemy.

W 2010 roku powstała opracowana, przez pracowników Zespołu Projektowania Urbanistycznego, koncepcja zagospodarowania terenu autorstwa Barbary Brzezińskiej-Kwaśny i Elżbiety Muszyńskiej, mogąca służyć jako podstawa dla sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ryc. 5.).

Ryc. 4. Poligon Brus w Łodzi – studencka praca konkursowa: J. Maciejewska, J. Miecznikowska, A. Skwarska, K. Wiczerzak



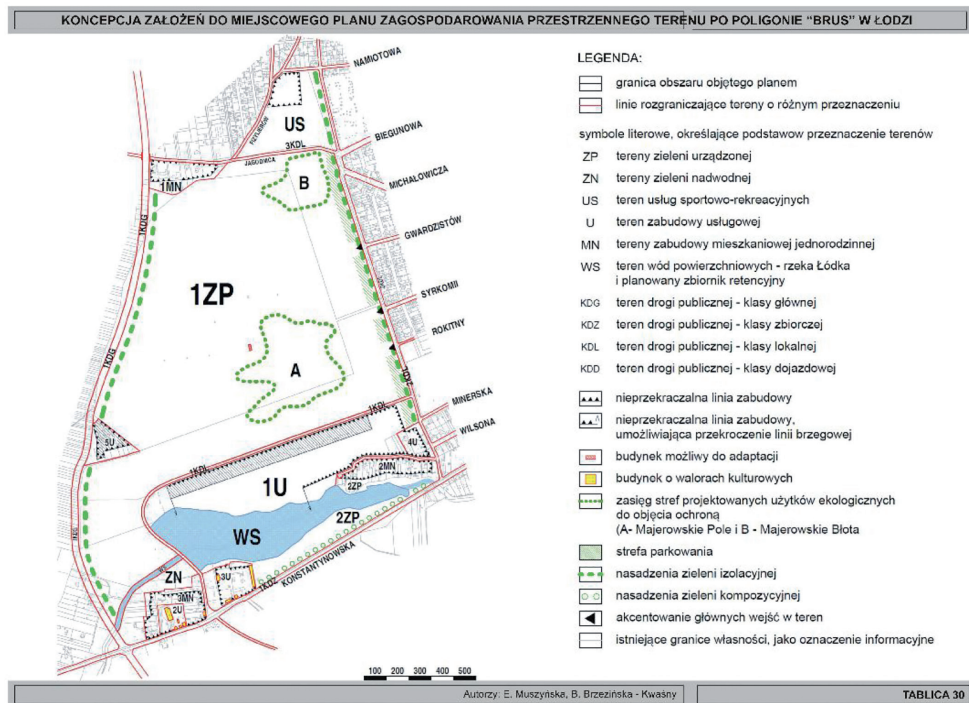
Zapisaane w formie rysunku i tekstu wymogi i ustalenia mają na celu wyznaczenie terenów o określonym planowanym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania. Koncepcja ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i zabytków, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określa ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz rehabilitacji zabudowy istniejącej w obszarach wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Proponowaną podstawową funkcją obszaru obejmującego tereny po poligonie na Brusie wraz z najbliższym otoczeniem będzie centrum wystawienniczo-targowe i rekreacyjno-rozrywkowe.

To duże zamierzenie inwestycyjne powinno zostać zrealizowane jako spójna całość, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, obejmującą trzy wydzielone tereny, oznaczone na rysunku symbolami:

- 1ZP – część zasadnicza, główna część Centrum, urządzona jako park o cechach zieleni naturalnej – teren po dawnym poligonie wojskowym;
- 1U – obszar sąsiadujący z Centrum od południa, przeznaczony na teren inwestycyjny pod zabudowę usługową;

Ryc. 5. Poligon Brus w Łodzi – koncepcja założeń do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: E. Muszyńska i B. Brzezińska-Kwaśny



- US – teren sąsiadujący z Centrum od północy, w znacznym stopniu zadrzewiony, przeznaczony na usługi sportu i rekreacji, z zachowaniem istniejącej zieleni.

Przewiduje się usytuowanie obiektów najatrakcyjniejszych, ze względu na ich funkcję, jak i formę architektoniczną, nad brzegiem planowanego akwenu. Sam przebieg linii brzegowej powinien być ukształtowany zgodnie z zamysłem architektonicznym projektantów budynków. Woda powinna stanowić integralny element architektury. Dlatego w koncepcji nie ustala się linii rozgraniczającej między terenem WS, czyli akwemem, a terenem 1U, gdzie zlokalizowane będą obiekty architektoniczne.

Oprócz opisanych głównych terenów, dotychczas niezainwestowanych, wydzielono pięć mniejszych, obecnie zabudowanych, lecz wymagających uporządkowania. Każdy z nich ma inną specyfikę i wymaga odmiennych działań.

Opisana koncepcja może być podstawą dla sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura jego sporządzania teoretycznie została rozpoczęta uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lipca 2007 roku i powinna być kontynuowana.

Niepokoi fakt, że mimo podjęcia uchwały o sporządzeniu planu miejscowego w 2007 roku i zorganizowania w 2009 roku konkursu studenckiego, a w 2010 roku – opracowania

koncepcji planu przez pracowników Politechniki Łódzkiej, w ciągu kolejnych lat nie podjęto żadnych działań w kierunku realizacji tego zamierzenia.

Jedynym symptomem zainteresowania władz miasta możliwością wykorzystania poligonu i przyległych terenów na cele rekreacyjne jest złożenie, w styczniu 2013 roku, wniosku o dofinansowanie z funduszy unijnych na budowę „Strefy rekreacyjno wypoczynkowej Łódź-Zachód”. Planowana strefa obejmuje nie tylko poligon na Brusie, wraz z terenem przylegającym od południa, ale także Park na Zdrowiu, teren starego ZOO oraz planowanego nowego ZOO (po północnej stronie ulicy Konstantynowskiej) i teren Górki Retkińskiej, gdzie już pod koniec lat dziewięćdziesiątych planowano kompleks rozrywki i rekreacji. Byłby to ogromny obszar o powierzchni 400 ha. Jednak w sytuacji zaniechania jakichkolwiek działań w tym kierunku wykorzystanie rekreacyjnego potencjału poligonu Brus wydaje się niepewne.

Przykład obszaru pokolejowego o potencjale rekreacyjnym – przystanek Brzezińska na trasie Łódzkiej Kolei Obwodowej

Łódź posiada linię kolejową biegnącą wokół miasta. Jej przebieg od strony wschodniej, południowej i zachodniej ogranicza strefę śródmiejską. Gdyby nie brak niewielkiego odcinka w części północnej, linia ta mogłaby stać się łódzką koleją obwodową. Wzdłuż przebiegu torów istnieją obszary, które są zaniedbane i niewykorzystane. Zakwalifikowano je jako „pokolejowe”, choć dopiero połączenie z przylegającymi działkami innych właścicieli umożliwiłoby wykorzystanie ich dla różnych celów, w tym także rekreacyjnych.

Lokalizacja planowanego na trasie łódzkiej kolei obwodowej przystanku „Brzezińska” jest szczególnie istotna. Teren położony jest w północno-wschodniej części Łodzi. Przylega do ulicy Brzezińskiej – trasy wylotowej w kierunku Warszawy. Jest to miejsce, które w przyszłości powinno być zaakcentowane jako najważniejsza z „bram do miasta”. Przedmiotowy teren należał niemal w całości do dawnych Zakładów Przemysłu Pończosznego w Łodzi. Ulica Śnieżna dzieli teren na część wschodnią i zachodnią. Zachodnia część to pasmo wzdłuż torów, przekazane przez kolej oraz teren poprzemysłowy z dużym produkcyjnym, dwukondygnacyjnym budynkiem. Cały teren jest własnością prywatną. W okresie koniunktury, w latach 2006-2008, właściciel planował tu poważne inwestycje pod hasłem CAMPUS ŚNIEŻNA, z adaptacją obiektów poprzemysłowych na cele naukowo-technologiczne, rekreacyjne, handlowe, biurowe, hotele i lofy. Jednak zamierzenia te nie zostały zrealizowane, a atrakcyjny, obecnie zdegradowany, obszar nadal czeka na wykorzystanie.

W 2007 roku, uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi, rozpoczęto procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi na terenie osiedla Stoki, w obrębie którego znajduje się przedmiotowy obszar. Jednak przedłużający się proces uzgadniania i opiniowania planu oraz inne okoliczności spowodowały rezygnację z jego uchwalenia.

Ryc. 6. Planowany przystanek „Brzezińska” – koncepcja studencka: K. Grobelna i S. Grześkowiak



Rejon przystanku przesiadkowego „Brzezińska”, w planowanym systemie park & ride przy kolei obwodowej, był tematem projektowych zajęć dydaktycznych na studiach magisterskich kierunku Architektura i Urbanistyka Politechniki Łódzkiej. Powstało kilkanaście bardzo różnych, interesujących opracowań, nazwanych „Koncepcjami zagospodarowania obszarów położonych w rejonach terenów pokolejowych w Łodzi na cele rekreacyjne”. Jako przykładowe wybrano dwie z nich, opisane poniżej.

Autorki pierwszej (ryc. 6.) zdecydowały się powiększyć obszar opracowania o tereny położone po zachodniej, czyli miejskiej stronie kolei obwodowej. Pomysł polegał na przerzuceniu ponad torami szerokiej płaszczyzny zieleni dla stworzenia rozległego parku. Większą, północną część obszaru, od strony ulicy Brzezińskiej, przeznaczono na funkcje rekreacyjne. Krajobrazowo rozwiązany, długi budynek z zielonym dachem oddziela część parkową od części sportowej. Jednocześnie jego północno-zachodni fragment stanowi zadaszenie nad peronami przystanku kolei obwodowej. Program funkcjonalny uzupełnia plac zabaw i sztuczny akwen krajobrazowo wpisany w parkową zielen.

Głównym elementem drugiej koncepcji (ryc. 7.) jest dominanta – brama do miasta, widoczna z daleka, witająca przybyszów jadących do śródmieścia Łodzi z kierunku wschod-

Ryc. 7. Planowany przystanek „Brzezińska” – koncepcja studencka: M. Szymczak i A. Śnieg



niego. Jest to założenie architektoniczne o różnorodnych funkcjach usługowych, złożone z czterech części, tworzących ściany wewnętrznego forum. Zadanie części północno-zachodniej jest przedłużone tak, że tworzy przykrycie peronów przystanku kolej obwodowej. Główna, pieszka szeroka aleja biegnie od ulicy Brzezińskiej, poprzez forum i dalej ku południu do centrum obszaru, gdzie znajdują się dekoracyjno-rekreacyjne akwenty, a przy nich kryta hala sportowa z częścią gastronomiczną, której ogródek usytuowano nad wodą. Bardzo interesująca jest kompozycja przestrzenna parku rekreacyjnego, z dużą przestrzenią niskiej dekoracyjnej zieleni w formie kręgu, ze swobodnie, krajobrazowo poprowadzonymi alejkami.

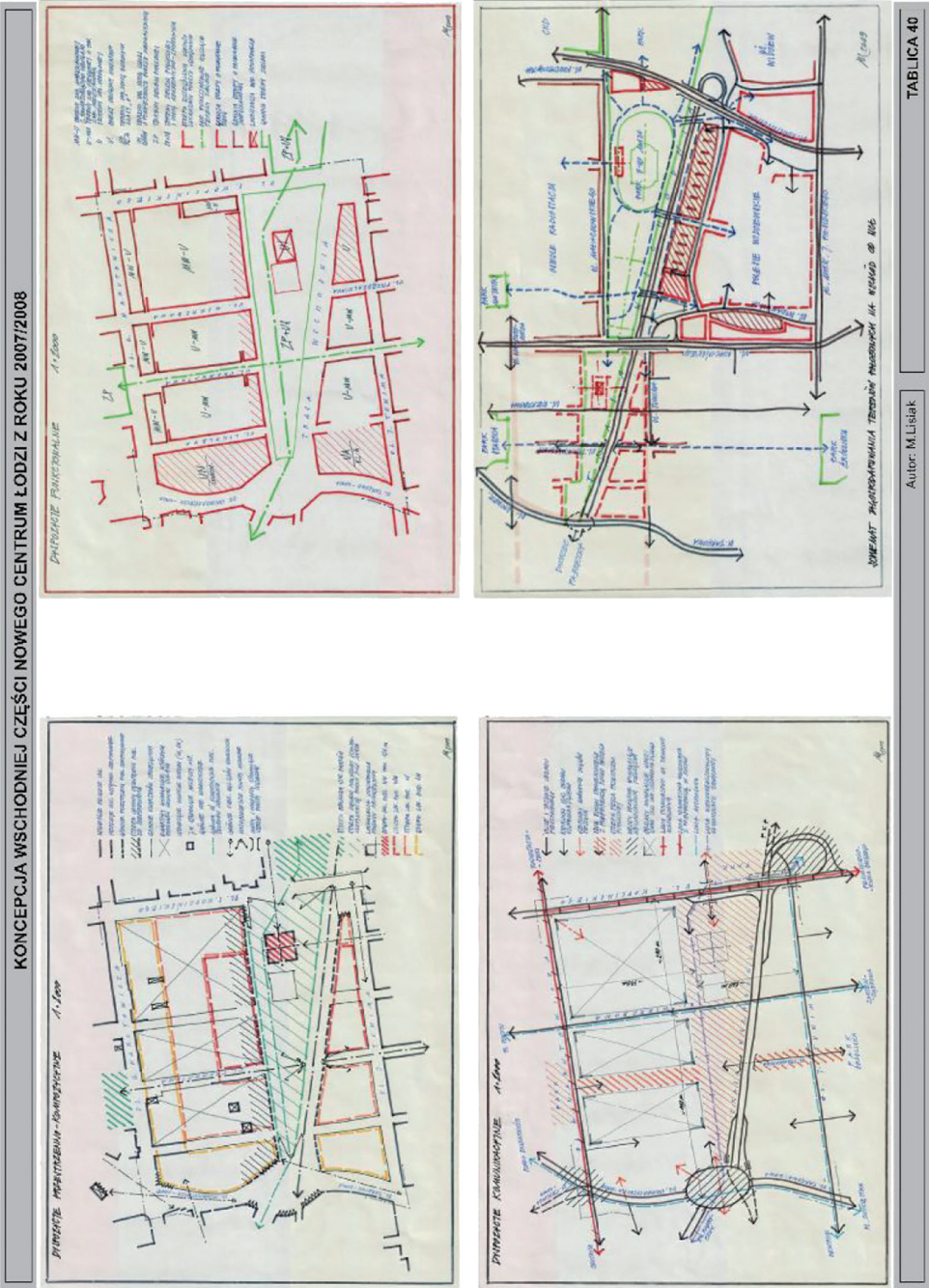
Opisane koncepcje pozostają jednak w sferze marzeń i nie są zgodne z obowiązującymi przesadzeniami planistycznymi.

Proponowana, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w nieuchwalonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, funkcja przemysłowa z pewnością nie stanowiłaby atrakcji i trudno byłoby jej pełnić rolę „bramy do miasta”. Bardziej właściwą byłaby funkcja rekreacyjna, przy wykorzystaniu istniejącej hali poprodukcyjnej lub po jej wyburzeniu. Koncepcja takiego właśnie wykorzystania tego obszaru była tematem zaprezentowanych prac studenckich.

Ryc. 8. Nowe Centrum Łodzi – koncepcja Roba Kriera z 2007 roku



Ryc. 9. Nowe Centrum Łodzi – szkice Marka Lisiaka z 2008 roku



Wybrany obszar pokolejowy

– Łódź Fabryczna czyli Nowe Centrum Łodzi

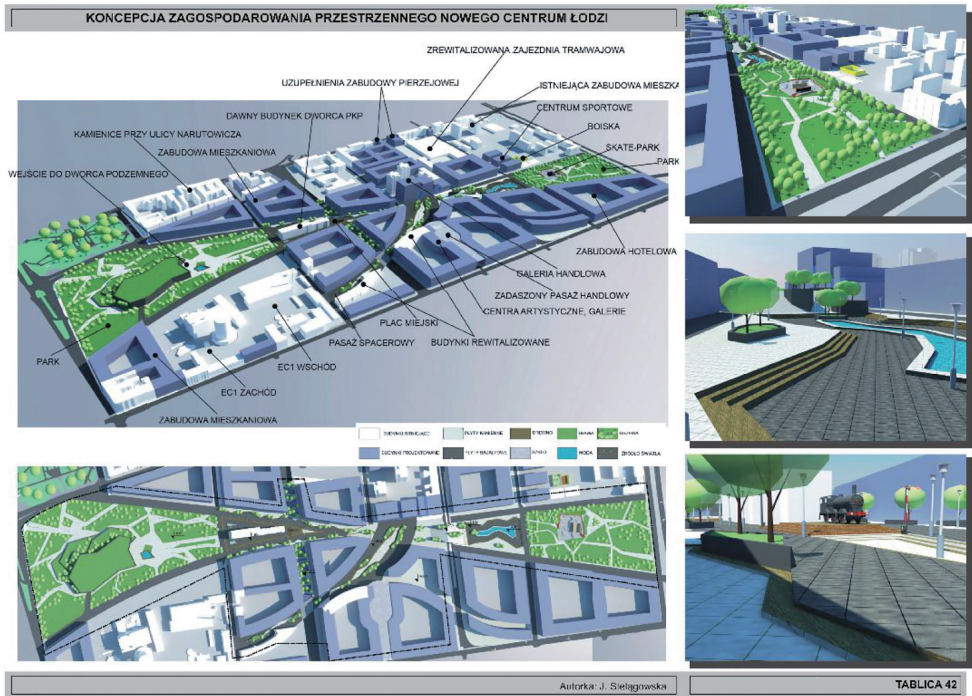
W połowie pierwszego dziesięciolecia XXI wieku rozpoczęto działania zmierzające do sprawnego skomunikowania Wrocławia z Warszawą przez Łódź. Efektem tych działań było przystąpienie do realizacji koncepcji Kolei Dużych Prędkości i przebudowy Łódzkiego Węzła Kolejowego. Elementem realizacji obu zamierzeń stał się projekt budowy tunelu średnicowego i podziemnego dworca Łódź Fabryczna. W 2012 roku rozebrano budynek dworca, mimo protestów miłośników zabytków. Dotychczasowe obszary, wykorzystywane na potrzeby stacji kolejowej Łódź Fabryczna (tory odstawcze, obsługowe, rozładunkowe), zostały uwolnione od tych funkcji i zlikwidowane. Obecny stan zagospodarowania terenów stacji Łódź Fabryczna jest wynikiem zmian, jakie dokonują się na tym obszarze w związku z budową Nowego Centrum Łodzi (NCL). Budowa NCL związana jest ściśle z realizacją multimodalnego dworca kolejowo-autobusowego. Równie ważną inwestycją jest adaptacja elektrowni miejskiej EC1 na cele muzealno-wystawienniczo-edukacyjne. Oba te przedsięwzięcia zapoczątkowały projektowanie i realizację NCL.

W 2007 r., na zaproszenie Miasta i Fundacji Sztuki Świata, przybył do Łodzi Rob Krier, znany światowy architekt, by zająć się przygotowaniem koncepcji architektoniczno-urbanistycznego zagospodarowania Nowego Centrum Łodzi. Przygotowana przez Kriera koncepcja stała się później podstawą przyjętej przez Miasto uchwały o Nowym Centrum Łodzi. Projekt Roba Kriera koncentrował się przede wszystkim na obszarze wokół nowego dworca kolejowego. W swojej pracy Krier skoncentrował się na środkowej części NCL, czyli Specjalnej Strefie Kultury. Projekt przewidywał nieekspozowanie budynku hali dworca, nad którą przewidywano funkcje ogólnomiejskie. Na terenach pokolejowych (teren dotychczasowych peronów) Krier proponował ścisłą strukturę miejską, z ulicami Polską, Żydowską, Niemiecką i Rosyjską oraz placem – Rynkiem Kobro. Ważną przestrzeń publiczną zaproponowano od strony parku St. Moniuszki, kształtując plac przeddworcowy, tworzący razem z zabudową jego południowej strony tzw. „Bramę Miasta” (ryc. 8.).

Koncepcję Kriera kontynuował i rozwijał w latach 2007/2008 Marek Lisiak, ówczesny Architekt Miasta Łodzi. (ryc. 9.). Jego propozycja za nadzwyczaj ważny, z punktu widzenia budowania konkurencyjnej w stosunku do innych miast przestrzeni centrum, uznawała konieczność ukształtowania wysokiej jakości zielonej przestrzeni publicznej, która powinna w ścisły sposób wiązać się z obszarami zabudowy na północ od terenów zielonych oraz z obszarem Parku 3-go Maja. Bezkolizyjne powiązania z Parkiem 3-go Maja, a dalej Baden Powella i położonymi za nim otwartymi terenami zielonymi, umożliwiałyby dotarcie na przedpole dworca szlakami rowerowymi, spacerowymi, biegowymi, a nawet konnymi czy narciarskimi.

Studenci Instytutu Architektury i Urbanistyki, pod kierunkiem prowadzących przedmiot Projektowanie Centrum, na I semestrze studiów magisterskich wykonali kilkadziesiąt opracowań, pt. „Koncepcja zagospodarowania obszarów położonych w rejonie terenów pokolejowych Łódź Fabryczna na cele rekreacyjne”.

Ryc. 10. Nowe Centrum Łodzi – koncepcja studencka: J. Stelągowska

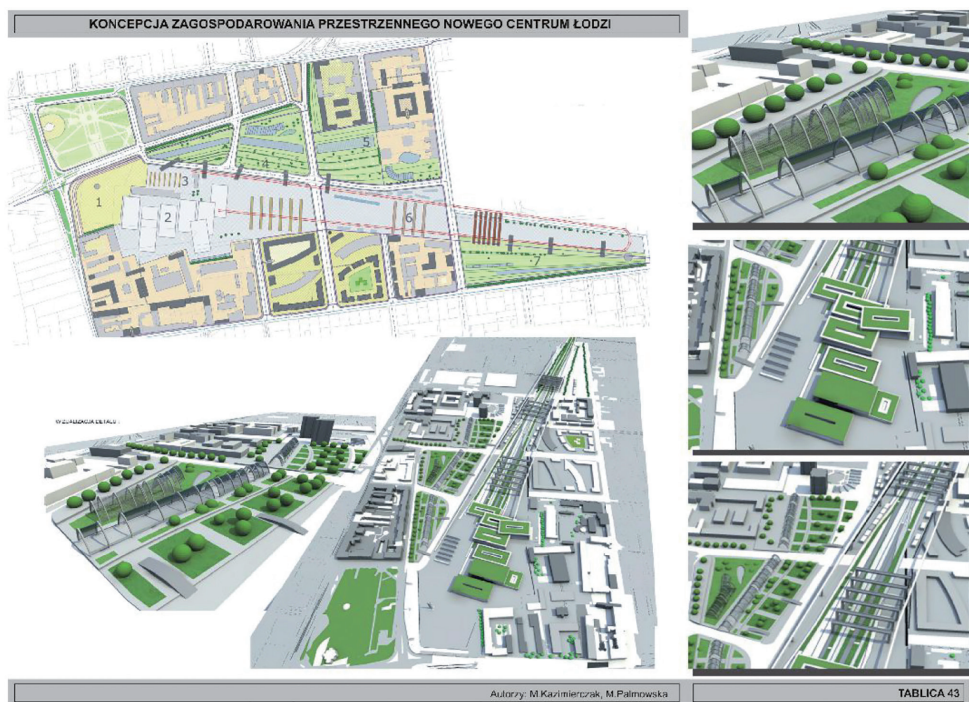


W jednej z opracowywanych koncepcji (ryc. 10.) autorka zaproponowała utworzenie ciągu przestrzeni publicznych, tworzących Nowe Centrum Łodzi. Głównym elementem założenia jest pasmo zieleni, łączące istniejący na wschodzie Park 3-go Maja z położonym w centrum Parkiem Moniuszki, zwanym kolejowym. Pasma to, przewężone w rejonie projektowanej ulicy Nowotargowej, poszerza się, tworząc dwa duże parki. Przykrycie nadziemnej, wejściowej części dworca – to zadaszanie pokryte żywą zielenią. Zaprojektowano plac, na którym usytuowano odtworzony, obecnie rozebrany, dawny zabytkowy budynek dworca Łódź Fabryczna.

Autorki drugiej koncepcji (ryc. 11.) zaprojektowały bardzo wyrazistą kompozycję w formie ciągu utwardzonych placów, tworzących pasmo, które rozpoczyna główny plac (1) zaproponowany przy ulicy Kilińskiego i Parku im. Moniuszki. Na placu usytuowano rzeźbę – dominantę, a przy placu pierwszy z ciągu zielonych tarasów (2). Przy głównym placu znajduje się także stacja projektowanej kolejki (3), biegnącej wzdłuż całego pasma, nad podziemnymi torami kolejowymi. Nad główną osią pasma zaprojektowano trzy zespoły pergoli (6). Atrakcją skwerów są kryte, przeszklone ciągi piesze (5).

Autorki trzeciej koncepcji (ryc. 12.) przeznaczyły niemal całość obszaru pozyskanego przez miasto od kolei na rozległy park, wyposażony w wiele atrakcji. Istotnym elementem

Ryc. 11. Nowe Centrum Łodzi – koncepcja studencka: M. Kazimierzak i M. Palmowska

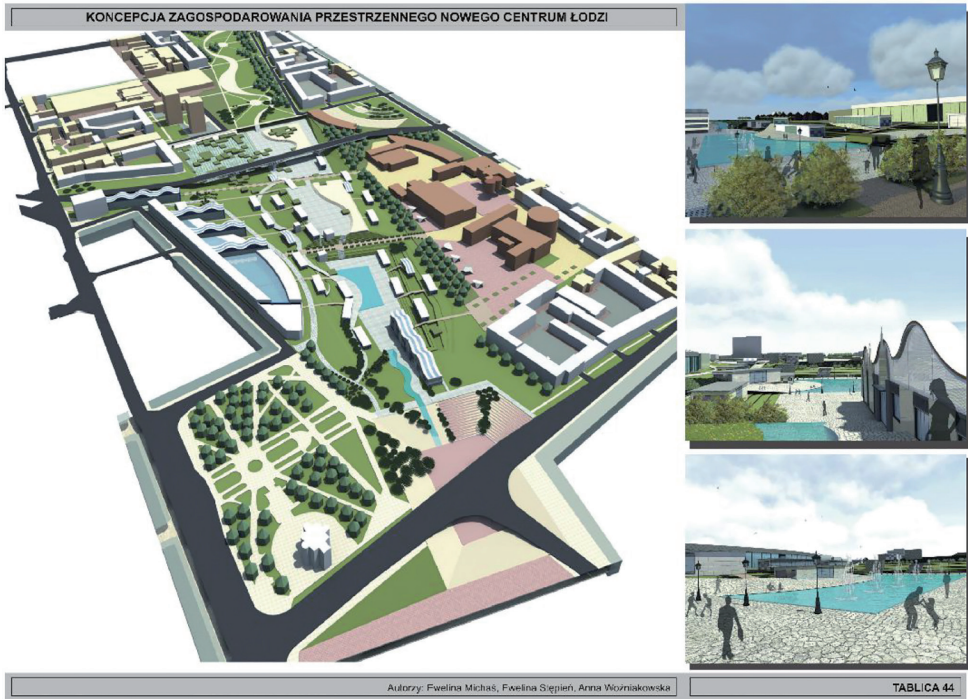


parku jest zagłębione forum, umożliwiające bezkolizyjne przejście pod ulicą Kilińskiego w kierunku ulicy Piotrkowskiej, czyli głównej przestrzeni publicznej i osi kompozycyjnej Łodzi. Zagłębione forum wyposażono w zielen i wodę w formie kaskady, spływającej ku dolnej części forum. Łączy się ona z akwenem, tworzącym atrakcyjną przestrzenną całość z odtworzonym i twórczo przekształconym budynkiem historycznego dworca Łódź Fabryczna. Projektowana ulica Nowotargowa przekracza park na estakadzie, nie zakłócając ruchu pieszego wzdłuż parku.

Autorzy czwartej koncepcji (ryc. 13.) zaproponowali realizację kolejki łączącej Park Moniuszki z Parkiem 3 Maja. Jej tory biegnęłyby ponad terenem, bez kolizji z ciągami pieszymi i ulicami. Przystanki zlokalizowano w najatrakcyjniejszych miejscach, przy placach. Jeden z nich, w kształcie klina, zwęża się w kierunku centrum całego obszaru, a poszerza ku Parkowi 3 Maja. Drugi znajduje się ponad projektowaną ulicą Nowotargową, po jej obu stronach. Pierzeje placów i parków tworzyłyby obiekty o funkcjach usługowych (przede wszystkim usługi sportu i rekreacji).

Niestety żadna z opisanych koncepcji, nie tylko studenckich, ale także wybitnego architekta Roba Kriera i poprzedniego Architekta Miasta – Marka Lisiaka, nie znajduje potwierdzenia w najnowszych dokumentach planistycznych, czyli uchwalonych w grudniu

Ryc. 12. Nowe Centrum Łodzi – koncepcja studencka: E. Michaś, E. Stępień, A. Woźniakowska

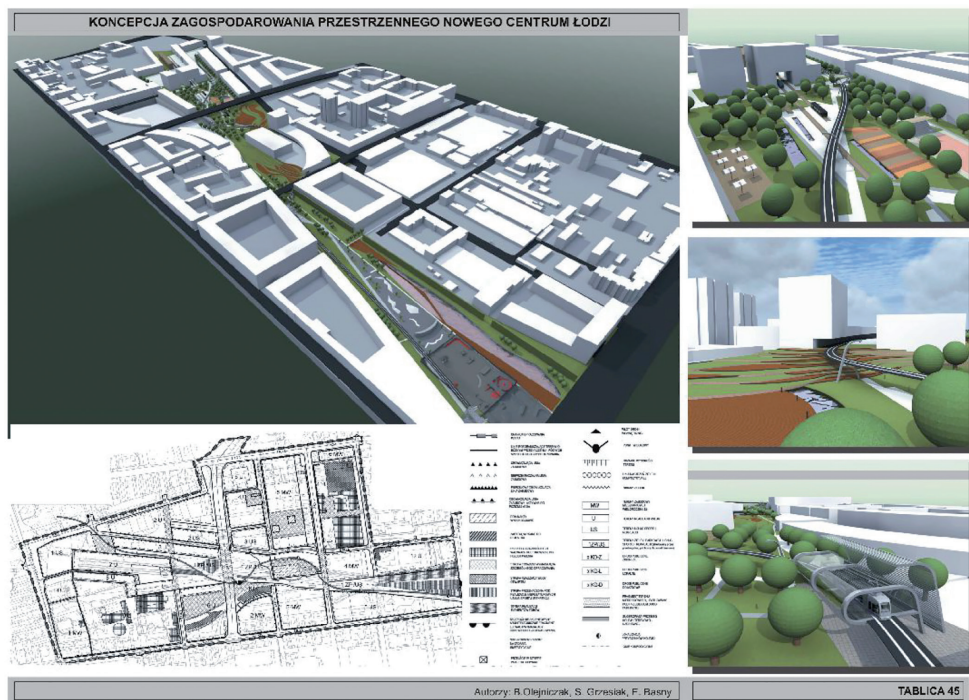


2014 roku miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Łódź ma niepowtarzalną szansę na stworzenie rozległej przestrzeni publicznej w centrum miasta. Niestety projektanci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nowego Centrum Łodzi wydają się nie dostrzegać tej szansy. Na 90 ha odzyskanych od kolei przewidują zaledwie niewielki skwer – mniejszy niż istniejący Park im. Stanisława Moniuszki, zwany „kolejowym” oraz alejkę biegnącą ku Parkowi 3 Maja. Planują wypełnienie niemal „po brzegi” całej przestrzeni zwartą zabudową w kwartałach, wyznaczonych przez nowoprojektowane ulice. Budzi to obawę, że w oczekiwaniu na inwestorów, wielka przestrzeń, wokół budowanego właśnie podziemnego dworca Łódź Fabryczna, przez dziesięciolecia pozostanie pusta, niezabudowana.

Podsumowanie

Warto przekonywać decydentów, władze samorządowe, radnych i mieszkańców o korzyściach płynących z adaptacji zdegradowanych terenów pokolejowych i powojkowych na cele publiczne. Koszt tych przekształceń nie musi obciążać budżetu gminy, czyli podatników. Wymagałoby to jednak zmian w prawie. Przykładem są przepisy niemieckie, które zo-

Ryc. 13. Nowe Centrum Łodzi – koncepcja studencka: E. Basny, S. Grzesiak, B. Olejniczak



bowiązują inwestorów dużych przedsięwzięć do udziału w finansowaniu nowych miejskich publicznych terenów zieleni.

Dobrze urządzona i wyposażona przestrzeń publiczna, zwłaszcza rekreacyjna, przyciąga nie tylko mieszkańców, ale też turystów i inwestorów. W innych krajach tę prawdę dostrzeżono już kilkadziesiąt lat temu. Znany duński architekt i urbanista, profesor Jan Gehl, od lat sześćdziesiątych minionego XX wieku propaguje ideę „miasta dla pieszych”, zamkniętego dla samochodów i pełnego zieleni.

Regeneration of post-military and post-railway lands – selected examples

ABSTRACT

The paper concerns the post-military and post-railway lands, very often left and degraded, which are waiting for transformation into new functions to meet the contemporary needs. Some examples of the areas where the process of regeneration has already been launched, and those for which the future re-use has not yet been determined, are presented. As a positive example of a post-military land re-use serves Maków in Skierniewice. It has already been decided to transform it into health resort. In contrast, the long, started in 2009, history of Brus area in Łódź is presented with still no final decision and any action taken.

Łódź Fabryczna railway station, now the so called New Centre of Łódź, is shown as an example of a relatively fast and successful regeneration of a post-railway land. It started in 2007 when an architectural and urban concept of New Centre of Łódź development was elaborated by the world- renowned architect Rob Krier and is about to be finished in 2015 with the new underground railway station being open.
