

**-Stwierdzenie ogólne:**

- I. Obecnie konkurs jest opisany- w zakresie przedmiotu, celu i zadań- jakby dotyczył abstrakcyjnego „Miasta”, a przecież odnosi się i ma rozstrzygać o docelowym kształcie przestrzennym konkretnie Łodzi. Precyzyjniej mówiąc, jej najważniejszego dla tożsamości historycznego fragmentu. Znakomicie zdefiniowanego, posiadającego skryształizowaną strukturę i nie wymagającego rewolucyjnego dowartościowywania, czy „zbawczych przetworzeń” lecz poszanowania i harmonijnych uzupełnień. A przede wszystkim szacunku i ostrożności

Proponowane poprawki mają służyć zerwaniu z tradycją „nijakości” i modernistycznej unifikacji w opisach, planowaniu i decyzjach przestrzennych dotyczących Łodzi. Należy zacząć wprowadzać w odniesieniu do historycznej tkanki naszego miasta myślenie i system pojęć do Łodzi się odnoszących. Planistyka decydująca o obrazie przestrzennym historycznego centrum Łodzi (a to ogromny obszar) musi zacząć precyzyjnie posługiwać się takimi konkretnymi pojęciami jak: pierzeja, narożnik pierzei, ulica, plac, podwórko, oficyna, ciągłość zabudowy pierzejowej, parcelacja miejska, działka miejska, gęstość zabudowy, detal eklektyczny czy przywrócenie, remont, adaptacja, odtworzenie itp. Musi też rozstrzygać najważniejsze: zakres ochrony struktury historycznej przy dostosowywaniu jej do potrzeb współczesności.

- II. Po drugie konkurs powinien mieć charakter urbanistyczny- regulacyjny co oznacza, że autorzy powinni przedstawić system wskazówek wartościujących i ograniczających np. obowiązujące linie zabudowy, zasadę porządkowania fragmentów zdestruowanych, ograniczenia chroniące sylwetę czy „klimat” historyczny itp. Muszą również podjąć próbę stworzenia systemu wartościującego czyli określenia, które elementy są najważniejsze, „święte”, a które mogą podlegać przetworzeniu. I być może jakość tego systemu powinna być oceniana najwyżej. W związku z tym oczekiwania „wizualizacji” czy propozycji architektoniczno-estetycznych jest nie na miejscu. To nie ma być konkurs na „ładne obrazki” tylko na ładny (zabytkowy) fragment Łodzi.
- III. Centrum łodzi nie potrzebuje „wykreowywania atrakcyjnej wielkowiejskiej przestrzeni”- jak stwierdza się w „celach i zadaniach konkursu”, bo ją już ma i to właśnie w przedmiotowym obszarze objętym konkursem.

**-Uwagi szczegółowe:**

1. p. 4 pp. 4.1

usunięcie słowa „twórcze” jako truizmu, proponuję akapit w brzmieniu:  
„Przedmiotem konkursu jest opracowanie koncepcji urbanistycznej ulicy Piotrkowskiej wraz z najbliższym otoczeniem urbanistycznym i systemem powiązań z otaczającą tkanką miejską.

2. p. 4 pp. 4.1

- a. regulacyjne zasady kształtowania przestrzeni z ukazaniem systemu wartościującego najistotniejsze i decydujące składniki struktury przestrzenno funkcjonalnej
- b. koncepcję ukształtowania przestrzeni publicznych

- c. koncepcję systemu ograniczeń, wskazań i służebności dla przestrzeni niepublicznych.
- d. układ komunikacji indywidualnej i zbiorowej wraz z wyznaczeniem stref parkowania
- e. wytyczane w stosunku do istniejącej zabudowy (sposobu zagospodarowania, stopnia dopuszczalnej ingerencji i zakresu przekształceń)
- f. Informacje o proponowanym programie ze szczególnym naciskiem na określanie metod umieszczania funkcji metropolitalnych i centrotwórczych

w rozdrobnionej tkance historycznej.

### 3. p.4 pp. 4.2.1.

Usunąć zadanie: „... o dość znacznym stopniu degradacji i wymagający działań rewitalizacyjnych”

zastąpić zdaniem:

„czytelnej i dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej.” i dalej:

Obszar zawiera również fragmenty zdegradowane wymagające rewitalizacji, intensyfikacji wykorzystania oraz uporządkowania przestrzennego.

Palącym problemem obszaru jest niewystarczająca siatka

komunikacyjna obsługująca duże, charakterystyczne dla Łodzi

obszary zabudowy wewnątrzkwartałowej. Problem ten zwiększa jeszcze

bardziej swoją rangę w kontekście tworzenia z pasa ul. Piotrkowskiej na

odcinku pl. Wolność- al. Mickiewicza- Piłsudskiego pasażu pieszego co

zmusza do znalezienia rozwiązania obsługi komunikacyjnej zabudowy

ul. Piotrkowskiej z ulic sąsiednich.

### 4. p. 4 pp. 4.2.2.

w akapicie początkowym zastąpienie słowa „miasta” słowem „Łodzi, po słowie „przestrzennej”. Proponuję uporządkowanie i uczytelnienie punktu w następujący sposób:

Wypracować reguły ochrony wartości historycznych tego fragmentu Łodzi przy dostosowaniu go do potrzeb współczesności. Tak by przyszłe zadania inwestycyjne nie następowały w opozycji lecz harmonijnie

wpisywały się, wzmacniały i uzupełniały istniejącą strukturę historyczną.

Ogólne określenie zadania ma zachęcić uczestników konkursu do podjęcia

próby kompleksowego uporządkowania, uzupełnienia i możliwie

maksymalnego wykorzystania układu przestrzennego dla tej części Łodzi. Nie

obarczanie tematu szczegółowymi ograniczeniami i wytycznymi nie oznacza

zuppełnej dowolności. Zamawiający oczekuje wypracowania jednoznacznych

określeń, wskazań porządkujących i hierarchizujących strukturę przestrzenno

funkcjonalną przedmiotowego obszaru. Proponowane rozwiązania powinny

uwzględniać złożony kontekst przestrzenny, istniejące wartości urbanistyczne

i architektoniczne zarówno w odniesieniu do większych zespołów jak również

poszczególnych obiektów.

Koncepcja konkursowa powinna również jasno określić propozycję ew. przekształceń własnościowych ułatwiających inwestowanie lub udrożniających powiązania funkcjonalne, ale jednocześnie nie destrukcyjnych historycznej struktury przestrzennej. Ewentualna „nowa” struktura własnościowa ma rozdzielać tereny publiczne pozostające własnością miasta i objęte gminną odpowiedzialnością inwestycyjną od terenów niepublicznych, które są lub staną się własnością innych podmiotów obarczonych odpowiedzialnością inwestycyjną. Tutaj zamawiający oczekuje od autorów prac konkursowych określenia (w koniecznym, minimalnym zakresie) ograniczeń, wskazań, zastrzeżeń, służebności i innych wyznaczników dla terenów prywatnych zapewniających spójność przestrzenną, funkcjonalną i drożność całej struktury przedmiotowego obszaru.

Ze względu na specyfikę i znaczenie ww. obszaru dla tożsamości Łodzi, zdecydowano iż postawą przygotowań do opracowania wytycznych dla projektów planów miejscowych tej części Łodzi będzie koncepcja zagospodarowania uzyskana w wyniku niniejszego konkursu na podstawie prac nagrodzonych i wyróżnionych.

5. p.4 pp. 4.3.1.

W zakresie ochrony struktury zabytkowej:

- układ urbanistyczny:

Należy chronić strukturę historycznej parcelacji jako wartość nadrzędną i stanowiącą podstawę ew. nowych decyzji planistycznych i inwestycyjnych

- sylweta:

W zakresie decyzji wysokościowych należy podporządkować się sąsiednim historycznym gabarytom zabudowy. W przypadku wyznaczenia strefy bud. wysokich w rejonie skrzyżowania al. Mickiewicza-Piłsudskiego należy dokładnie określić granice tej strefy i podać system regulacji przestrzennej jej styku z tkanką historyczną.

-struktura zabudowy.

- a) W odniesieniu do układu pierzei ulic należy szanować, ich układ przestrzenny (obowiązująca linia zabudowy), szczególną rolę narożników i dominant śródpierzejowych wlotów komunikacyjnych.
- b) W odniesieniu do zabudowy wewnątrzkwartałowej w przypadku proponowania uzupełnień lub przekształceń należy dostosować podziały parcelacyjne, gęstość i zróżnicowanie zabudowy, gabaryty obiektów do struktury historycznej przedmiotowego obszaru.

dopisek po listach obiektów zabytkowych:

„uczestnicy konkursu mogą zaproponować poszerzenie listy obiektów objętych gminną ewidencją zabytków w Łodzi”

6. p. 14 pp. 14.1

- A. walory przestrzenne dyspozycji urbanistycznej: zaproponowanie najbardziej spójnego z historyczną strukturą systemu uporządkowania przestrzeni- 45pkt.
- B. rozwiązanie programowo- funkcjonalne- 30pkt.
- C. koncepcja obsługi komunikacji w siatce ulic wraz z propozycją podłączeń do szerszego układu miejskiego – 10pkt.
- D. koncepcja obsługi komunikacji wewnątrz kwartałowej – 10pkt.
- E. koncepcja rozwiązania infrastruktury pozakomunikacyjnej (np.: grzewczej) – 5pkt.

\*Uwaga: W p. C i D szczególny wpływ na ocenę będzie miał poziom zaproponowanych rozwiązań w zakresie rozmieszczenia stref parkingowych, parkingów wielopoziomowych, wraz z jakością włączenia ich w system zieleni i zabudowy istniejącej.