

Emilia Gorczyczewska

Uniwersytet Łódzki

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA NOWYCH TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH Z ŁÓDZKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ

1. WPROWADZENIE

Funkcjonująca od 1997 r. Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna jest jednym ze sposobów na odwrócenie negatywnych skutków społeczno-gospodarczych restrukturyzacji okręgu łódzkiego, zdominowanego swego czasu przez przemysł włókienniczy¹. Inwestycje w ramach ŁSSE oprócz stymulacji rozwoju gospodarczego powodują zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni miasta. Powstanie SSE zapoczątkowało bowiem zarówno proces tworzenia nowych, jak i przekształcania istniejących terenów przemysłowych.

Obecnie w zagospodarowaniu nowych terenów przemysłowych, do których zaliczamy SSE (MAZUR 2004), obserwuje się zmiany polegające na dostrzeżeniu roli przestrzeni publicznych. Podejmowane są próby estetyzacji oraz humanizacji tejże przestrzeni. Wyodrębnianie przestrzeni publicznej terenów przemysłowych ŁSSE niekiedy związane jest z procesem rewitalizacji, w którym upatruje się szans na rekapitalizację utraconych wartości dziedzictwa kulturowego i przemysłowego miasta.

Analizie badawczej zostały poddane dwa kompleksy przemysłowe – Olechów i Centrum – wchodzące w skład Podstrefy Łódzkiej ŁSSE. Badane obszary posiadają zróżnicowaną genezę oraz odmienne uwarunkowania funkcjonowania. Kompleks przemysłowy Olechów został utworzony na obszarze typu *green-field*, natomiast Centrum na terenie o charakterze *brown-field*. Zabudowę kompleksu Centrum stanowi zabytkowe, rezydencjonalno-przemysłowe założenie, należące do rodziny fabrykanckiej Grohmanów. Wybór obszarów badań umożliwił autorce dokonanie identyfikacji cech szczególnych zagospo-

¹ Dz. U., Nr 46, poz. 289, z późn. zm.

darowania przestrzeni publicznej kompleksu przemysłowego zlokalizowanego na terenie śródmiejskim, chronionym zapisami konserwatorskimi oraz kompleksu powstającego od podstaw. Przeprowadzona analiza zebranych materiałów pozwoliła ukazać wpływ odmiennych uwarunkowań na proces zagospodarowania przestrzeni publicznych poddanych analizie kompleksów.

2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAŃ

Kompleks przemysłowy Olechów² położony jest w południowo-wschodniej części Łodzi w granicach obrębu W-35 i W-36 dzielnicy Widzew, przy ulicy Informatycznej 1. Od północy graniczy z al. Ofiar Terroryzmu 11 Września, od południa z towarową stacją manewrową Łódź-Olechów. Powierzchnia kompleksu wynosi 45,4 ha, co stanowi 3,8% łącznej powierzchni ŁSSE³. W roku 2007 na jego terenie rozpoczęła działalność, postrzegana jako strategiczna dla rozwoju gospodarczego miasta, firma z branży IT – Dell Products (Poland) Sp. z o.o., zajmująca się produkcją komputerów przenośnych. W 2009 r. podjęto decyzję, zgodnie, z którą zakład amerykańskiej firmy inwestującej w kompleksie Olechów zostanie przejęty przez tajwański Foxconn. Nowy właściciel będzie kontynuował produkcję sprzętu komputerowego w ramach świadczenia usług montażu zewnętrznego dla firmy Dell.

Kompleks Centrum mieści się w obrębie W-25 dzielnicy Widzew, przy ulicy Tymienieckiego 22/24. Ograniczony jest ulicami: od północy Fabryczną, od wschodu Magazynową, od południa Tymienieckiego i od zachodu Targową. Powierzchnia kompleksu wynosi 13,1 ha, co stanowi 1,1% powierzchni całej strefy. Na jego terenie działa 10 zakładów produkcyjnych i usługowych o zróżnicowanej strukturze gałęziowej⁴, z dominacją branży papierniczo-poligraficznej i spożywczej. Kompleks Centrum funkcjonuje od początku ustanowienia ŁSSE, czyli od roku 1997. Pierwsi inwestorzy rozpoczęli działalność w kompleksie w 1999 r.

² Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z 15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (Dz. U. nr 232, poz. 1554) nastąpiły zmiany w nazewnictwie dotychczasowych kompleksów podstrefy łódzkiej i reorganizacja ich struktury. Kompleks Olechów stał się obszarem w ramach Kompleksu 3 Podstrefy Łódzkiej, natomiast Centrum został zmieniony na Kompleks 3 wymienionej podstrefy. W niniejszym opracowaniu autorka posługuje się zwyczajowo przyjętymi dawnymi nazwami kompleksów w celu ułatwienia ich identyfikacji.

³ Stan na 31.01.2011 r.

⁴ „Bobrus” Maszyny Poligraficzne Sp. z o.o., Cebal Tuba (Alcan Packing) Sp. z o.o., Dakri Sp. z o.o., Dakri-Bis Sp. z o.o., G.W. & Crystal Fashion Włodzimierz Gronowski Sp. jawna, Hapam Poland Sp. z o.o., MDH Sp. z o.o., Pifo Eko-Strefa Sp. z o.o., Poligraf Marek Więckowski Sp. cywilna, Steijn Paper Sp. z o.o.

3. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI KOMPLEKSÓW OLECHÓW I CENTRUM

3.1. UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE

Konsekwencją uwarunkowań historycznych stał się fakt, że kompleksy Centrum i Olechów znajdują się w dwóch zupełnie różnych strukturach przestrzennych strefy zurbanizowanej Łodzi. Obszar, w którym ulokowany został kompleks Centrum związany jest z rozwojem Łodzi przemysłowej, a zabudowa jego przestrzeni postrzegana jest jako niezwykle cenna ze względu na wartość historyczną i tożsamość miasta. Kompleks umiejscowiony został w śródmiejskiej części Łodzi, na terenie dawnego zespołu fabryczno-rezydencjonalnego przemysłowca przełomu XIX i XX w. – H. Grohmana. Po zakończeniu II wojny światowej przedsiębiorstwo zostało znacjonalizowane, a w jego miejsce powstały Zakłady Bawełniane im. Obrońców Pokoju „Uniontex”, funkcjonujące w latach 1945–1989. Po upadłości zakładów na części gruntów do nich należących utworzono kompleks Centrum ŁSSE.

Kompleks Olechów został utworzony w strefie mieszkaniowo-przemysłowej południowo-wschodniej części miasta. Na terenie dzisiejszego kompleksu Olechów w XVIII w. powstała kolonia olęderska – Olędry Wiskickie. Nazwa Olechów pochodzi od twórcy kolonii – Pawła Olechowskiego, administratora dóbr biskupich, który sprowadził na ten teren osadników (BARANOWSKI, FIJAŁEK 1980). Po sekularyzacji była to wieś rządowa, należąca do parafii Miłeszki, licząca według danych z 1822 r. 368 mieszkańców, głównie kolonistów niemieckich. W latach okupacji hitlerowskiej Olechów miał odegrać znaczącą rolę w rozwoju komunikacji kolejowej. Powstały plany budowy, sąsiadującej obecnie z kompleksem, największej stacji rozrządowej w środkowej Polsce. Od 1940 r. zaczęto wysiedlać ludzi z Olechowa i pobliskich wsi. Prace ruszyły w 1941, a w listopadzie 1942 r. wybudowano parowozownię. W latach 80. na terenach Olechowa położonych na północ od badanego kompleksu rozpoczęto budowę osiedla mieszkaniowego. Tak zrodził się podział na Olechów Nowy – obecnie rozbudowane osiedle mieszkaniowe, oraz Olechów Stary, którego tereny po wojnie przeznaczone zostały na cele rolnicze. W miejscu ówczesnego zakładu Dell w okresie PRL-u funkcjonował PGR. Po jego likwidacji przez wiele lat ziemia leżała odłogiem aż do roku 2007, w którym teren został objęty ŁSSE.

3.2. UWARUNKOWANIA LEGISLACYJNE

Chociaż istnieje wiele aktów normatywnych stanowiących o ŁSSE, to większość zawartych w nich przepisów ma charakter ogólny i odnosi się do funkcyjono-

wania strefy oraz inwestorów. Wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzeni kompleksów odnajdujemy w nielicznych dokumentach. Zalecenia dotyczące zagospodarowania przestrzeni zarówno kompleksów Olechów, jak i Centrum odnaleźć można w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*⁵. W części *Studium...* poświęconej kierunkom zagospodarowania przestrzeni miasta, kompleks Centrum znalazł się w strefie centralnej, zaś Olechów w strefie zespołów miejskich. Pod względem struktury funkcjonalnej tereny obu kompleksów zostały zaklasyfikowane jako przemysłowo-usługowe. Autorzy *Studium...* szczególną wagę przywiązują do problemu rewitalizacji terenów poprzemysłowych. W działaniach adaptacyjnych, renowacyjnych, rehabilitacyjnych itp. upatrują szansy na podniesienie atrakcyjności i jakości przestrzeni, w tym przestrzeni publicznych. W dokumencie dostrzeżono rolę nowych inwestycji na terenach zdekapitalizowanego majątku postindustrialnego oraz negatywne i pozytywne skutki ingerencji w historycznie ukształtowaną tkankę miejską. W przemieszaniu terenów przemysłowych, postindustrialnych i mieszkaniowych twórcy *Studium...* widzą możliwość odzyskania dawnego blasku przemysłowego imperium miasta.

Dla kompleksu Centrum decyzją Rady Miejskiej z 24 maja 2000 r., został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego⁶. W 2005 r. dla części kompleksu ustalono zmiany w planie miejscowym⁷. Celem regulacji planu było przekształcenie zagospodarowania na obszarze kompleksu w sposób umożliwiający powiększenie terenów budowlanych dla funkcji produkcyjnych i magazynowo-składowych oraz wprowadzenie ładu przestrzennego i estetyki zabudowy z zachowaniem wymogów konserwatorskich. Teren kompleksu Olechów znalazł się w części miasta, dla której w 2004 r. została podjęta Uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego⁸.

Cały obszar kompleksu położonego przy ulicy Tymienieckiego 22/24 został wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego 15.12.1995 r., nr. rej. A/362 (www.wuoz.bip.lodz.pl). W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały wyszczególnione trzy elementy: willa, ogród, dom szwajcara – stróżówka.

⁵ Uchwała Rady Miasta Łodzi nr XCIX/1826/10 z 27 października 2010 r.

⁶ Uchwała o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie Centrum.

⁷ Uchwała Nr LII/950/05 Rady Miejskiej w Łodzi z 14 lipca 2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej – kompleksie Centrum.

⁸ Uchwała Nr XXXV/585/04 Rady Miejskiej w Łodzi z 25 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie projektowanych ulic: Hetmańskiej, Przybyszewskiego i Śląskiej, projektowanej autostrady A1 oraz terenów PKP wraz ze stacją rozrządowo-kontenerową Łódź-Olechów.

Z uwagi na fakt, iż teren kompleksu Centrum należy do obszarów o priorytetowym znaczeniu dla tożsamości kulturowej i przestrzennej miasta Łodzi, wytyczne dotyczące zagospodarowania przestrzeni kompleksu znalazły się w lokalnych opracowaniach rewitalizacyjnych. Jednym z nich jest opracowane *Studium rewitalizacji Księżego Młyna w Łodzi. Delimitacja wschodniej części posiadłości wodno-fabrycznych z roku 2001*, którego część zapisów jest już nieaktualna ze względu na dynamikę zmian w zagospodarowaniu przestrzeni kompleksu, uchwalenie nowego *Studium uwarunkowań...* oraz zmiany w miejscowych planach zagospodarowania. Kolejnym dokumentem traktującym o zasadach zagospodarowania kompleksu Centrum jest *Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*.

3.3. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNO-INFRASTRUKTURALNE

Tereny objęte kompleksami Olechów i Centrum w momencie ustanowienia charakteryzowały się znacznym zróżnicowaniem zainwestowania. Kompleks Centrum był obszarem gęsto zabudowanym. Cechą charakterystyczną zabudowy kompleksu była ogromna kubatura istniejących obiektów, w przeważającej części z ubiegłego wieku oraz wysoki stopień ich dekapitalizacji. Znaczna część budynków została objęta rejestrem zabytków, tak więc wszelkie wyburzenia, modernizacje, dobudowy i nadbudowy wymagały zgody konserwatora zabytków. Kompleks Olechów powstał na terenie inwestycyjnym typu *green-field* niemal trzykrotnie przewyższającym powierzchnię kompleksu śródmiejskiego.

Każdy z kompleksów w chwili utworzenia miał zróżnicowaną dostępność do poszczególnych mediów, toteż wymagał odmiennych nakładów finansowych na realizację zadań inwestycyjnych, warunkujących prowadzenie działalności gospodarczej przez inwestorów. Ówczesne zainwestowanie obszaru kompleksów nie gwarantowało osiągnięcia jednego z głównych celów, jakim było stworzenie nowych miejsc pracy. Oznaczało to konieczność wznoszenia przez inwestorów nowych budynków oraz rozbudowę infrastruktury. W obu kompleksach zaistniała konieczność budowy magistralnych instalacji oraz związanych z nimi urządzeń technicznych.

Pozycja strategicznego inwestora, za jaki uważano Dell, pozwoliła wynegocjować firmie preferencyjne warunki inwestycyjne w postaci podatkowych ulg rządowych w wysokości ponad 200 mln zł. Kartą przetargową była liczba stworzonych miejsc pracy – 1500, oraz istotna z punktu widzenia rozwoju gospodarczego regionu branża IT, którą reprezentował inwestor. Ponadto w celu zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działki, na której został wybudowany zakład, władze miasta doprowadziły ponad 5-kilometrowy odcinek szerokiej, dwujezdniowej, oświetlonej drogi. Na budowę odcinka alei Ofiar 11

Września od ulicy Tomaszowskiej do zakładu Dell wydano ponad 54 mln zł. W przyszłości trasa ma zostać połączona z autostradą A-1. Do fabryki doprowadzono także małą uliczkę Informatyczną. Wybudowany zakład zajął powierzchnię 37 tys. m² i kosztował 200 mln euro.

4. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA W ZAGOSPODAROWANIU KOMPLEKSÓW OLECHÓW I CENTRUM

Ze względu na charakter terenów przemysłowych związany z pełnionymi funkcjami, organizacją przestrzeni i formą prawną, pojawia się problem zaklasyfikowania przestrzeni publicznych analizowanych w pracy kompleksów. Zdaniem autorki są to tereny o charakterze półpublicznym (bądź quasi-publicznym).

Przestrzeń publiczną kompleksu Dell stanowi wyraźnie wyodrębniony położony przed zakładem plac, którego zagospodarowanie wykazuje cechy uporządkowania i symetrii. W obrębie placu wyróżnić można tereny zieleni urządzonej z trawnikami oraz nasadzenia w postaci drzew, krzewów i kłombów. Obiekty małej architektury występujące w przestrzeni kompleksu Olechów to głównie ławki oraz latarnie (fot. 1).



Fot. 1. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w kompleksie przemysłowym ŁSSE Olechów
Źródło: E. Gorczycewska (kwiecień 2011)

W zagospodarowaniu przestrzeni placu przeważają tereny komunikacyjne, utwardzone drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe. Charakterystycznym elementem jest wiata dla pojazdów jednośladowych (fot. 2).



Fot. 2. Wiata dla pojazdów jednośladowych w kompleksie ŁSSE Olechów
Źródło: E. Gorczyzewska (kwiecień 2011)

Wszystkie obiekty i urządzenia występujące w przestrzeni publicznej kompleksu mają spójność stylu, a ich wygląd i materiały konstrukcyjne harmonizują z nowoczesnym budynkiem zakładu. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznej kompleksu występuje przewaga terenów zainwestowanych w stosunku do terenów biologicznie czynnych. Użytkownikami przestrzeni publicznej w obrębie kompleksu Olechów ze względu na jej urządzenie i charakter są pracownicy zakładu. Opisywany czworoboczny plac jest miejscem nieogrodzonym o nieskrępowanym dostępie. Powstanie zakładu Dell przyczyniło się do zmian w zagospodarowaniu nie tylko w obrębie samego kompleksu, ale również w jego sąsiedztwie. Inwestycje o charakterze publicznym, które zostały zainicjowane na skutek budowy zakładu to oprócz wspomnianych dróg dojazdowych ciągi komunikacji pieszej oraz ścieżki rowerowe usytuowane wzdłuż alei Ofiar 11 Września (Fot. 3). Dodatkowo powstała pętla z trzema stanowiskami do wsiadania, a do zakładu doprowadzono linie autobusowe o numerach 85 i 95.



Fot. 3. Aleja Ofiar 11 Września wybudowana w sąsiedztwie zakładu Dell Products
w obrębie kompleksu Dell w ŁSSE
Źródło: E. Gorczyczewska (kwiecień 2011)

Mimo że kompleks Centrum funkcjonuje od 1997 r., to dopiero od 2009 r. obserwować można zakrojone na dużą skalę prace nad budowaniem i estetyzacją jego przestrzeni publicznej. To wówczas postanowiono uporządkować teren istniejącego w kompleksie zbiornika przeciwpożarowego.

Przy ulicy Tymienieckiego 22/24 w Łodzi zlokalizowana jest siedziba organu zarządzającego strefą – ŁSSE SA. Dbanie o estetykę i zagospodarowanie przestrzeni publicznych kompleksu Centrum leży zatem w interesie zarządzających spółką ze względu na reprezentacyjny charakter miejsca.

Dzisiejsza przestrzeń publiczna kompleksu Centrum wyraźnie wyodrębnia się w zagospodarowaniu terenu, stanowiąc centralnie położone miejsce wypoczynku. Wokół wspomnianego zbiornika wodnego usytuowano liczne obiekty małej architektury, m.in. latarnie, ławki, altany ogrodowe, śmietniki (fot. 4).

Wytoczono wybrukowane kostką alejki, a stary drzewostan uzupełniono nasadzeniami w postaci drzew, krzewów i klombów (fot. 5). Dokonano renowacji urządzeń hydrotechnicznych zbiornika przeciwpożarowego. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznej kompleksu Centrum istnieje przewaga terenów biologicznie czynnych nad terenami zainwestowanymi.



Fot. 4. Zagospodarowania przestrzeni publicznej w kompleksie Centrum ŁSSE
Źródło: E. Górczyczewska (kwiecień 2011)



Fot. 5. Teren zieleni urządzonej w kompleksie Centrum ŁSSE
Źródło: E. Górczyczewska (kwiecień 2011)

Urządzone miejsce rekreacji użytkowej może być zarówno przez pracowników zatrudnionych na terenie kompleksu Centrum, jak i interesantów odwiedzających firmy oraz zarząd ŁSSE. Zarządzający strefą w zagospodarowywanej przestrzeni publicznej upatrują także przyszłe miejsce spędzania wolnego czasu przez mieszkańców pobliskich loftów. Dostęp do skweru położonego w kompleksie Centrum w pewnym stopniu ogranicza ogrodzenie całego kompleksu. Wejścia i wjazdy na teren strefy są monitorowane przez firmę ochroniarską. W godzinach pracy zarządu strefy i fabryk oraz przy okazji organizowanych imprez istnieje nieskrępowany dostęp do przestrzeni kompleksu.

W budowaniu i rozwoju przestrzeni publicznej kompleksu Centrum ŁSSE ważną rolę odgrywa Art Strefa – program, w który zaangażowana jest ŁSSE S.A. Włodarze strefy kierując się przekonaniem, że rozwojowi przemysłowemu ośrodka łódzkiego powinien towarzyszyć rozwój kulturalny miasta wspierając wiele inicjatyw o charakterze społeczno-kulturalnym. Jednym z nich jest właśnie Art Strefa, cykliczny projekt, w myśl którego podmioty środowiska biznesowego i kulturalnego miasta partycypujące w projekcie mają podejmować działania wspierające różne formy sztuki na terenie miasta (www.sse.lodz.pl). W ramach Art Strefy ŁSSE S.A. współpracuje z położonym przy ulicy Tymienieckiego Łódź Art Center i Muzeum Książki Artystycznej. Zrewitalizowany budynek dawnej hydroforni położony w centrum skweru od listopada 2010 r. służy jako miejsce licznych imprez o charakterze kulturalno-artystycznym (HAC 2010). W ramach projektu Art Strefa na przełomie maja i czerwca 2011 r. na terenie kompleksu Centrum odbył się jubileuszowy X Festiwal „Otwarta Wystawa”, stanowiący przegląd prac młodych artystów. Współorganizatorem imprezy była ŁSSE S.A. W trakcie imprezy swoje dzieła zaprezentowało aż 195 twórców. Impreza miała charakter otwarty i wstęp wolny. Przez kilka dni wewnątrz hali fabrycznej kompleksu stało się galerią, w której wyeksponowano prace uczestników festiwalu, a w budynku dawnej hydroforni odbyły się projekcje filmowe (www.otwartawystawa.com). Z okazji Dnia Dziecka w przestrzeniach festiwalowych kompleksu ŁSSE odbył się piknik, warsztaty muzyczne i plastyczne, koncerty oraz wystawy przeznaczone dla najmłodszych uczestników. Imprezy plenerowe organizowane w kompleksie Centrum nie należą do rzadkości. W maju 2011 r. na skwerze przy ulicy Tymienieckiego 22/24 odbyły się warsztaty malarskie skierowane do dzieci ze śródmiejskich szkół. Zajęcia poprowadzili studenci z łódzkiej Akademii Sztuk Pięknych. Kolejną tegoroczną imprezą, która odbyła się w hydroforni kompleksu Centrum była debata finałowa imprezy Miasto Młodych. Przestrzeń publiczna kompleksu wydaje się być dobrym miejscem do organizacji imprez masowych ze względu na duże powierzchnie dawnych budynków pofabrycznych i terenów otwartych, w których umieścić można różnego rodzaju tymczasowe instalacje przestrzen-

ne. Nie bez znaczenia jest również tło tworzone przez zabytkową, postindustrialną zabudowę XIX-wiecznego dziedzictwa Grohmana i Scheiblera.

W strukturze użytkowania terenów kompleksu Centrum przestrzeń publiczna reprezentowana jest przez tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacyjne i usługowe. W przestrzeni publicznej kompleksu wciąż pojawiają się nowe inwestycje. Podczas prac remontowych odnaleziono oryginalne szyny kolejowe z lat 1914–1916, którymi dowożono surowce do dawnej fabryki. W okresie PRL szyny posłużyły jako przesła przy montażu płotu. O ich istnieniu dowiedziano się przy okazji budowy ogrodzenia działki kompleksu. Zabytkowe szyny mają zostać wmontowane w budynku hydroformni. Obecnie (stan na czerwiec 2011 r.) przy ulicy Tymienieckiego 22/24 na potrzeby usługowe spółki zarządzającej strefą adaptowane są wnętrza XIX-wiecznej fabryki Grohmana objęte opieką konserwatorską. Projekt ma na celu zachowanie sylwetki – panoramy zespołu budynków pofabrycznych wraz z uwzględnieniem jego lokalizacji nad brzegiem zbiornika przeciwpożarowego. Dominantę w panoramie rewitalizowanego zespołu stanowić będzie zachowana 5-kondygnacyjna wieża ciśnień, o niewielkiej powierzchni każdego z poziomów (36 m²). W celu efektywnego wykorzystania powierzchni między wieżą ciśnień a nadbudowanym sąsiednim budynkiem ma powstać zespół mostków komunikacyjnych, pozwalający dostać się na wyższe kondygnacje. Kolejnym ciekawym rozwiązaniem zaproponowanym przez architektów firmy AGG, którzy stworzyli projekt, jest panoramiczna winda, zza szyb której podziwiać będzie można zespół zabudowań zabytkowego kompleksu przemysłowo-rezydencjonalnego. Prace adaptacyjne przewidują renowację istniejących budynków, nadbudowę kondygnacji w dwóch jego fragmentach oraz projekt nowego budynku. Zespół po rewitalizacji będzie siedzibą główną oraz wystawienniczo-kulturalno-konferencyjnym centrum ŁSSE. W planie jest stworzenie powierzchni biurowych na wynajem dla firm współpracujących z ŁSSE (www.agg.pl). Przed fabryką ma powstać wielofunkcyjna przestrzeń publiczna: „Plac Działań ŁSSE”, przeznaczony na organizację ekspozycji, widowisk, eventów, konferencji, ogórków gastronomicznych itp. Wyburzane są sąsiednie bezstylowe budynki, powstałe w latach 50. i 60. XX w., które nie harmonizują z zabytkową zabudową (PIERZCHAŁA 2010). Projekt ma się zakończyć w 2011 r. Rewitalizacja odbywa się pod kontrolą wojewódzkiego konserwatora zabytków, który zaakceptował projekt. Używane materiały budowlane, wzornictwo i bruk mają nawiązywać do epoki, z której pochodzą historyczne zabudowania. Części nadbudowywane i rozbudowywane przy użyciu nowoczesnych rozwiązań według opisu projektantów powinny harmonizować z formami architektonicznymi postindustrialnej zabudowy kompleksu. Pozostaje mieć nadzieję, że zapisy projektu nie będą sprzeczne z rzeczywistością (jak to miało miejsce przy niektórych inwestycjach zrealizowanych na terenie kompleksu, do dziś szpecących swoją blaszaną elewacją, nijak przystającą do zabudowań z cegły klinkierowej),

a zrewitalizowana fabryka stanie się wzorcowym przykładem prac, jakie należy podejmować dla ochrony XIX-wiecznego dziedzictwa przemysłowego Łodzi. Optymizmem napawa fakt, iż przeprowadzone w ostatnich latach prace nad uporządkowaniem przestrzeni publicznej kompleksu stanowią przykład dobrych praktyk. Zastosowane materiały i wzornictwo, m.in. obiektów małej architektury nawiązują do historycznej zabudowy miejsca. To daje pewne podstawy, aby sądzić, że niechlubny czas braku poszanowania dla zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego minął, a dalsze zagospodarowywanie kompleksu wprowadzać będzie ład i harmonię przestrzenną.

W budowaniu przestrzeni publicznej kompleksu Centrum istotne znaczenie odegrać mogą obszary o wysokich wartościach kulturowych i znacznym stopniu zachowania. Według *Studium rewitalizacji...*, pierwszy i największy tego typu obszar stanowi położony w części południowej zespół rezydencjonalny, z którego najważniejsze elementy to: willa H. Grohmana, ogród, dawne pomieszczenia gospodarskie oraz elementy zabudowy fabrycznej. Drugi obszar obejmuje położone wzdłuż ulicy Targowej zabytkowe ogrodzenie, którego najważniejszy element stanowi okazała neogotycka brama, zwana Beczkami Grohmana.

5. WNIOSKI

Specjalne strefy ekonomiczne, mimo że stanowią rozwiązania tymczasowe, to zostają trwale zainwestowane i wpływają na rozwój miasta i jego struktur. Dlatego tak ważne jest, aby w doraźnej polityce przestrzennej dotyczącej zagospodarowania obszarów kompleksów myśleć perspektywicznie.

W urządzaniu badanych kompleksów została dostrzeżona rola przestrzeni publicznych, co związane jest z procesem humanizacji i budowaniem nowego wizerunku przestrzeni przemysłowych. Działania polegające na uporządkowaniu i estetyzacji przestrzeni publicznych podnoszą jakość i atrakcyjność miejsca oraz kreują nowy obraz przestrzeni przemysłowych miasta jako terenów czystych ekologicznie, w przeciwieństwie do tradycyjnych, dawnych ośrodków przemysłowych.

Przestrzeń publiczna analizowanych kompleksów, mimo że posiada pewne wspólne cechy, zorganizowana jest w różny sposób. Rozbieżności w urządzeniu i funkcjonowaniu przestrzeni publicznych badanych kompleksów wynikają z odmiennych uwarunkowań zagospodarowania, wśród których nadrzędną rolę odgrywają uwarunkowania historyczne.

W budowaniu i urządzaniu przestrzeni publicznej kompleksu Centrum kluczowy jest proces rewitalizacji istniejącego majątku postindustrialnego XIX-wiecznej Łodzi. Wszelkiego rodzaju działania dotyczące zagospodarowania te-

renu kompleksu Centrum powinny odbywać się z poszanowaniem zapisów miejscowych planów zagospodarowania i wytycznych konserwatorskich. Praktyka ta pozwoli zachować charakter i autentyzm dziedzictwa materialnego obszaru.

Porównując zagospodarowanie i funkcjonowanie przestrzeni quasi-publicznych obu kompleksów można stwierdzić, że większe szanse na przekształcenie się w typową przestrzeń publiczną ma teren kompleksu Centrum. W stworzeniu przestrzeni publicznej, funkcjonującej w świadomości Łódzian jako potencjalne miejsce spędzania wolnego czasu, istotną rolę odgrywa *genius loci* XIX-wiecznego imperium przemysłowego Łodzi i miejsca powszechnie rozpoznawalne, jak chociażby wspomniane Beczki Grohmana.

Niepokój o losy dalszego zagospodarowania samych kompleksów oraz występujących w ich obrębie przestrzeni publicznych może budzić krótka perspektywa funkcjonowania ŁSSE (do 2020 r.).

BIBLIOGRAFIA

- BARANOWSKI B., FIJAŁEK J., 1980, *Łódź: dzieje miasta. Tom I, do 1918 r.*, Wydział Kultury i Sztuki Urzędu Miasta Łodzi, Instytut Historii UŁ, Łódź.
- HAC A., 2010, *Książę Młyn zaprasza artystów. Hydrofornia czeka*, „Gazeta Wyborcza”, wydanie internet. 09.07.2010 r.
- Mazur K., 2004, *Specjalne strefy ekonomiczne jako nowe obszary przemysłowe*, Politechnika Śląska, Gliwice.
- Pierzchała W., 2010, *Łódź: artyści wprowadzą się do... hydroforni*, „Dziennik Łódzki”, wydanie internet. 08.07.2010 r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 kwietnia 1997 r. w sprawie ustanowienia łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (Dz. U., Nr 46, poz. 289, z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 21 października 1998 r. w sprawie ustalenia planu rozwoju ŁSSE (Dz. U., 17 listopada 1998 r., Nr 42, poz. 274).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 grudnia 2008 r. w sprawie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Dz. U., Nr 232, poz. 1554).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Uchwała Rady Miasta Łodzi, Nr XCIX/1826/10, 27 października 2010 r.
- Uchwała Rady Miejskiej, Nr XL/776/2000, 24 maja 2004 r.
- Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, Nr XXXV/585/04, 25 sierpnia 2004 r.
- Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi, Nr LII/950/05, 14 lipca 2005 r.
- www.sse.lodz.pl.
- www.otwartawystawa.com.
- www.agg.pl.
- www.wuoz.bip.lodz.pl.