



# Architectus

1999  
Nr 1(5)

## Współczesność

**Maria Starczewska**

### *Współczesne dzieje dawnych zespołów fabrycznych w Łodzi*

*Wielkie budowle – jak wielkie góry – są dziełem wieków.  
Każda fala czasu nanosi swój namul,  
każde plemię układa swoją część gmachu,  
każda jednostka przynosi swój kamień.  
Czas jest architektem – człowiek tylko murarzem.*

Victor Hugo, *Katedra Maryi Panny w Paryżu*

Wiele zespołów pofabrycznych Łodzi istnieje do dziś, wpisanych na stałe w urbanistyczny krajobraz miasta. Zmianie jednak uległ ich sposób zagospodarowania, co wynikało z kilku przyczyn. Do najbardziej istotnych należą zmiany własności (często jest to następstwo procesów prywatyzacyjnych zachodzących w ostatnich latach w naszym kraju), zmniejszenie zapotrzebowania na produkty przemysłu tekstylnego, produkowane w dużych manufakturach jako wyroby zunifikowane (na korzyść wielu małych jednostek wytwórczych, które lepiej zaspokajają indywidualne gusta odbiorców), ekspansywne dążenie do pozyskiwania nowych terenów realizacyjnych, leżących wewnątrz obszarów miejskich. Ten ostatni czynnik jest szczególnie istotny, gdyż dotyczy zarówno terenów, tj. gruntów, jak również infrastruktury technicznej, a częstokroć także budynków istniejących, które można zaadaptować do nowych funkcji.

Przedstawione opracowanie ukazuje różne sposoby podejścia do dawnych, fabrycznych kompleksów miejskich. Zaprezentowano je na wybranych przykładach (ryc. 1), z których każdy ukazuje inną sytuację, a zatem również odmienną metodę postępowania w stosunku do historycznej zabudowy przemysłowej.

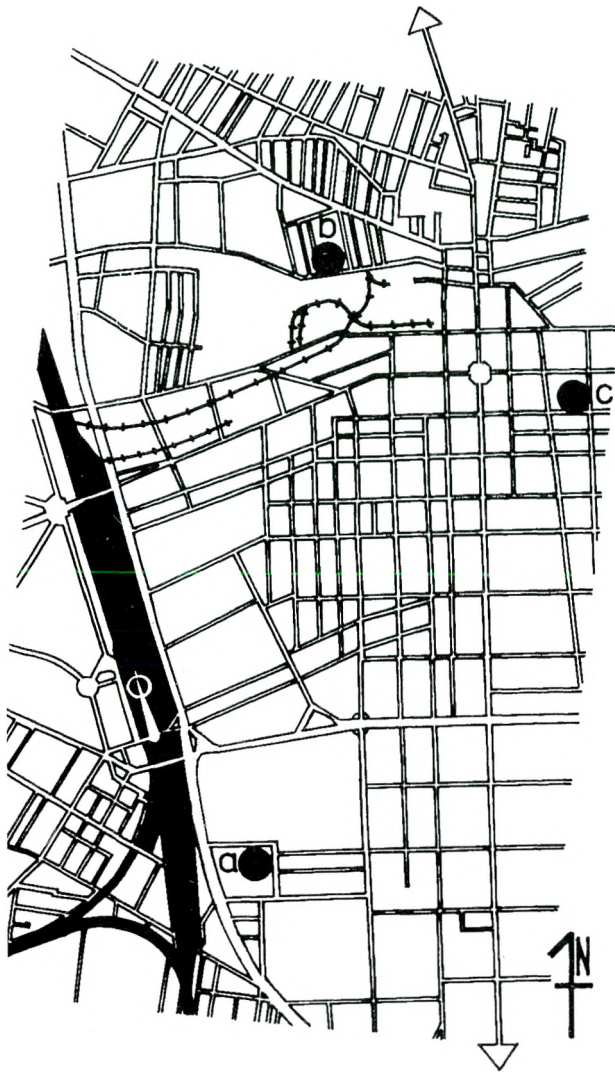
Ciekawym zjawiskiem stały się coraz częstsze próby adaptowania budynków fabrycznych do nowych funkcji,

takich jak mieszkania – apartamenty, pracownie typu atelier, salony sprzedaży o dużych powierzchniach ekspozycji towaru, biura, szkoły, internaty, domy studenckie itd. Nie wszystkie jednak zespoły spotyka równie szczęśliwy los, niektóre z nich ulegają daleko idącej przebudowie, lub całkowitemu wyburzeniu. Niepokoí także fakt, że wiele obiektów niszczyje, straciwszy dotychczasowych użytkowników, stojąc obecnie jako niewykorzystana własność niczyja, co doprowadza je częstokroć do stanu śmierci technicznej.

W ostatnim czasie Miejski Konserwator Zabytków wraz z Urzędem Miasta Łodzi podjęli wysiłki mające na celu stworzenie dokumentacji wybranych kompleksów fabrycznych. Obejmują one zarówno budynki znajdujące się w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej, jak i te znajdujące się poza nią. Inwentaryzacje te stanowią często jedyne źródło informacji o poszczególnych zespołach pofabrycznych<sup>1</sup>.

Znaczącą rolę w powstaniu i rozwoju przemysłowego miasta, jakim jest Łódź miały warunki naturalne oraz jego

<sup>1</sup> Inwentaryzacje te są zlecane biuram projektów oraz Politechnice Łódzkiej, gdzie wykonują je również studenci architektury w ramach praktyk studenckich, dotyczących konserwacji zabytków.



Ryc. 1. Plan Łodzi z usytuowaniem omawianych zespołów pofabrycznych (oprac. autorki): a) dawna rzeźnia miejska, b) budynki dawnej farbiarni i apretury, c) dawna przędzalnia

centralne położenie w Polsce<sup>2</sup>. Decydującym czynnikiem kształtującym obraz miasta był rozwój przemysłu włókienniczego, który do procesów produkcji wykorzystywał ciek wodne – rzeki: Bałutkę, Jasień, Łódkę, Sokołówkę itd., znajdujące się na terenie obecnego miasta.

Lokacja miasta Łódzia nastąpiła w 1414 r.<sup>3</sup>, a w 1423 r. król Władysław Jagiełło nadał osadzie Łódzia prawa miejskie. Obszar miasta stanowił powierzchnię ok. 20 ha, zaj-

<sup>2</sup> Łódź znajduje się zaledwie o 30 km na południe od geometrycznego środka Polski. Obszar, na którym powstało miasto stanowi tzw. łódzki region geograficzny, ograniczony dolinami Warty, Neru, Bzury, Rawki i Pilicy. Wymieniony węzeł hydrograficzny (nagromadzenie cieków wodnych) stał się podstawowym czynnikiem rozwoju przemysłu bawełnianego [11, s. 18–21].

<sup>3</sup> Lokacja została dokonana przez kapitułę wrocławską, która uznała mieszkańców osady za mieszczan i pozwoliła im posługiwać się prawem magdeburskim. Dotyczyła ona osady leżącej na zachód od wsi Łódzia w miejscu, gdzie trakt z Piotrkowa do Łęczycy przekraczał rzeczkę, zwaną wówczas Ostrogą, później zwaną Łódką. Po założeniu miasta, wieś Łódzia nazywana była Starą Wsią, Starą Łodzią lub Starą Wsią Łodzią.

mujących północny brzeg rzeki Łódki. Centrum układu stanowiły dwa place: rynkowy (dziś Stary Rynek) i kościelny; od rynku wychodziła sieć wąskich uliczek<sup>4</sup>. W 1820 roku na mocy dekretu namiestnika Królestwa Polskiego, Łódź została zaliczona do grupy miast fabrycznych. Był to jednocześnie rok początku rozwoju przestrzennej struktury miasta<sup>5</sup>. Na lata 1821–1823 datuje się założenie osady sukienniczej Nowe Miasto<sup>6</sup>. Na jej potrzeby rozparcelowano prostokąt terenu, leżącego po południowej stronie dawnego miasta i rzeki Łódki, na 184 działki siedliskowe, skupione wokół ośmiobocznego placu rynkowego. Front działek sukienników zajęły domy, pełniące dwie funkcje – mieszkania i warsztatu pracy. Z dala od Nowego Miasta, wzdłuż wschodniej pierzei traktu piotrkowskiego, w rejonie późniejszego Rynku Bielnikowego zlokalizowano w 1824 r. nową osadę (nazwaną Łódką), o 115 parcelach. W okolicy Łódki powstały zaś kolonie fabryczne, zwane posiadłami wodno-fabrycznymi, wzdłuż traktu piotrkowskiego wyznaczono pas działek tkaczy lnu i bawełny, a na ich zewnętrznej stronie znalazły się działki prządków lnu i bawełny, wraz z poletkami uprawnymi. Połączenie obydwu jednostek miało doniosłe znaczenie dla dalszego rozwoju Łodzi, gdyż uformowane parokilometrowej długości pasmo osadnicze stało się następnie rdzeniem układu przestrzennego miasta [1, s. 192–193].

Po roku 1840 następowało dalsze poszerzanie obszarów miasta, które zaczęło się przekształcać z osady rzemieślniczej w miasto manufaktur przemysłowych. W latach sześćdziesiątych powstaje, lub przekształca się z mniejszych, wiele zakładów, szczególnie o profilu produkcji przemysłu bawełnianego i wełnianego. Sytuacja ta potęguje się również na skutek m.in. reformy agrarnej, zniesienia pańszczyzny<sup>7</sup>, napływu siły roboczej po powstaniu w 1866 r. kolei fabryczno-łódzkiej, która komunikuje miasto z linią warszawsko-wiedeńską. Druga kolej powstaje w 1903 r. jako szerokotorowa kolej kaliska. Przedsiębiorstwa przemysłowe znajdowały się na całym obszarze miasta, jak również poza jego granicami – usytuowane w sposób chaotyczny. Wykorzystywały one często działki rzemieślnicze, na których tyłach próbowano wtlóczyć kilkukondygnacyjne budynki fabryczne.

Ostatnia w XIX wieku – większa i planowa regulacja miejskiej zabudowy nastąpiła ok. 1873 r.; objęła obszar sąsiadujący z Zielonym Rynkiem (obecny pl. Barlickiego)<sup>8</sup>. Od tamtego czasu prowadzono w mieście regulacje

<sup>4</sup> Taki układ jest charakterystyczny dla średniowiecza [9, po s. 38].

<sup>5</sup> 1 IX 1820 r. Rajmund Rembickiński – prezes komisji województwa mazowieckiego, w memoriale wysłanym Komisji Rządowej postuluje założenie osad sukienniczych w Zgierzu, Łodzi, Dąbiu, Przedeczcu i Gostyninie [1, s. 191–192]. Na wybór Łodzi wpłynęły następujące czynniki: rządowa własność terenu, bliskość rzeki o wysokich waloach energetycznych, dostatek drewnianego budulca. Źródła początków rozwoju kapitalistycznego miasta Łodzi 1820–1864, opracowała A. Rynkowska [21, s. 32].

<sup>6</sup> Była to regularna osada miejska z ośmiobocznym rynkiem – obecnie Plac Wolności. W tych samych latach wytyczono osadę lniano-bawełnianą, Łódkę.

<sup>7</sup> Reforma agrarna oznaczała napływ zagranicznego kapitału. Czynniki rozkwitu przemysłu podane za Ireną Popławską [19, s. 39].

<sup>8</sup> Regulacja urbanistyczna była poprzedzona wykupem części terenów rolnych i ich komasacją [15].



urbanistyczne, obejmujące jedynie fragmenty struktury miejskiej. Dotyczyły one w znacznym stopniu przebudowy układów komunikacyjnych (wraz ze zmianami struktury budynków, przylegających bezpośrednio do wymienionych układów komunikacyjnych), zmiany struktury użytkowania poszczególnych kwartałów miejskich, rozbudowy miasta na jego obrzeżach (powstały wtedy podmiejskie zespoły blokowisk – sypialni, charakterystyczne dla urbanistyki powojennego modernizmu).

Obecnie proces powstawania architektury podlega bardzo silnej presji finansowej, ją samą natomiast można określić mianem grupy architektury finansowej, o zróżnicowanych walorach architektonicznych i estetycznych, jakkolwiek charakteryzującą się wspólną cechą dominacji kapitału inwestora w zamierzeniach projektowych, co często stawia architektów przed koniecznością zaspokajania w pierwszym rzędzie potrzeb jednostki finansującej inwestycję.

*Tysiące fabryk, podobnych do twierdz warownych, huczało pracą. Ze wszystkich ulic, ze wszystkich domów, ze wszystkich zaułków, z pól nawet uderzały w niego twarde echa pracy, krzyki maszyn, gwar tej walki toczzonej z całą namiętnością, dyszenia wysiłków, triumfujące okrzyki zwycięzców.*

Władysław Reymont, *Ziemia obiecana*, Warszawa 1899.

Zasadą kształtowania zespołów fabrycznych Łodzi dziewiętnastowiecznej było tworzenie ich jako samoistnych kompleksów, w których skład wchodziły budynki produkcyjne, pałac właściciela i domy dla robotników<sup>9</sup>.

W budownictwie przemysłowym Łodzi wyróżnić można trzy okresy, nie zawsze dające się ściśle odgraniczyć. Wznoszone w okresie pierwszym domy rzemieślnicze (parterowe, drewniane lub murowane) były jednocześnie domami mieszkalnymi i pierwszymi budynkami produkcyjnymi.

W okresie drugim charakterystyczne były budynki wielokondygnacyjnych przędzalń. Wygląd budynku oraz jego konstrukcja były niezależne od rodzaju napędu, tzn. od tego czy był to napęd uzyskiwany przez wykorzystanie koła wodnego, czy maszyny parowej. Cechą charakterystyczną budynków drugiego okresu było albo stosowanie skromnych detali klasycznych i nawiązywanie do architektury mieszkaniowej, albo pewna bezstylowość. W latach siedemdziesiątych pojawiły się budynki szedowe, umożliwiając usytuowanie znajdującym się w nich pomieszczeniom krosien północnego, górnego oświetlenia.

W okresie trzecim, po 1870 r., powstawały na ogół budynki wielokondygnacyjne, mieszczące kilka hal produkcyjnych na różnych piętrach. Od budynków okresu poprzedniego różniły się one nowoczesną konstrukcją, w której stosowano podpory żeliwne i belki stalowe do podtrzymywania stropu. Ze względu na większe i głębsze pomieszczenia znacznemu powiększeniu uległa też powierzchnia okien. Pomieszczenie przeznaczone na maszynę parową było włączone w korpus budynku, co było cechą charakterystyczną rozwiązań technicznych trzeciego okresu; często odzwierciedleniem jego usytuowania było zaakcentowanie go w elewacji za pomocą bogatej dekoracji, co podkreślało znaczenie maszyny parowej dla fabryki. W dekoracji stosowano elementy zaczerpnięte zarówno z architektury obrotowej średniowiecza, jak i z architek-

tury renesansowej, przy czym dekoracje te były dostosowane do materiału, to jest do czerwonej, licowanej cegły (ryc. 2). Ostatnie dziesięciolecie XIX wieku zaznaczyło się wielkim rozwojem budownictwa w Łodzi, dotyczył on jednak w przeważającej części budownictwa mieszkalnego.

Sytuacja uległa zmianie ok. 1900 r., kiedy budowle przemysłowe nawiązywały w wyglądzie zewnętrznym do wchodzącej w modę secesji, zarzucały natomiast na ogół dekoracje o motywach historyzujących. W dekoracji budynków wprowadzano niekiedy tylko płynne obramowania okien i drzwi na bardziej eksponowanych piętrach, czasem było to posługiwanie się charakterystycznym dla secesji kontrastem faktur i barw: szarości kamienia i tynku i jasnej czerwieni cegły.

Na wygląd Łodzi decydujący wpływ wywarło budownictwo przemysłowe ostatniego trzydziestolecia XIX w. Ogromne ciężkie bloki czerwonych murów fabrycznych, potężne wieże, monumentalne bramy i wysokie kominy nadawały miastu surowe i ponure piętno.

Dopiero w pierwszych latach XX w., w związku z postępem techniki, wzrostem jej znaczenia i zmianami, jakie się dokonały w poglądach estetycznych, zaczęła kiełkować nowa architektura przemysłowa<sup>10</sup>.

W dobie przemian ustrojowych i gospodarczych wiele obiektów stało się własnością kilku lub kilkunastu nowych właścicieli. Częstym zjawiskiem był fakt, że w myśl złe pojętego remontu i renowacji budynku wprowadzono zmiany w elewacjach, często zniszczono ich pierwotny charakter za sprawą otynkowania lub pozbawienia detalu ceglanych elewacji budynków przemysłowych. Bezpowrotnemu zniszczeniu uległa w wielu wypadkach tzw. mała architektura: kute, żeliwne bramy, okapy wejściowe, stare lampy i hydranty wodne, parkany, pacholki bramne i inne. Zburzono też wiele, tak charakterystycznych dla Łodzi przełomu XIX i XX w., kominów fabrycznych. Część fabryk postawionych w stan likwidacji *umiera stojąc*. Trudno dziś odnaleźć w tych samych miejscach klimat minionej epoki [7, s. 45].

<sup>9</sup> Najwcześniejszy jest zespół fabryczno-rezydencjonalny Karola Scheiblera przy Wodnym Rynku (1855–1870). Dalej – podobny zespół na Księżym Młynie, w północnej części miasta – zespół fabryczny Izraela K. Poznańskiego. W zachodniej części miasta na linii ulic Długiej (obecnie Gdańska) i Wólczańskiej wytwarza się kilka mniejszych zespołów.

<sup>10</sup> Charakterystyka budynków podana za Ircną Popławską [19, s. 105–113].



Ryc. 2. Elewacja frontowa fabryki przy ul. Rewolucji 52 (fot. autorki)

## *Wybrane zespoły pofabryczne Łodzi*

### *Dawna rzeźnia miejska*

Pierwszy omawiany zespół pofabryczny pełnił funkcję rzeźni miejskiej i był usytuowany w kwartale zabudowy znajdującym się między ulicami: Inżynierską, Parkową, Aleją Włókniarzy, Wróblewskiego (ryc. 3). Obecnie znajduje się on w strefie ochrony konserwatorskiej. W 1997 roku Urząd Miasta Łodzi zlecił wykonanie inwentaryzacji zespołu, gdyż dotychczas brakowało jego dokumentacji<sup>11</sup>. W skład kompleksu dawnej rzeźni miejskiej wchodziły budynki magazynowe oraz budynek tłuszczowni, wzniesione w latach 1898–1902 według projektu arch. Feliksa Nowickiego [23, s. 107]. Usytuowane między ulicami Inżynierską a Parkową budynki reprezentowały typ architektury bezstylowej ceglanej – tłuszczownia lub ceglanej,

częściowo otynkowanej – budynki magazynowe o dachach dwuspadowych, z drewnianą więźbą dachową i wystającymi okapami. Elewacje parterowych budynków magazynowych oraz tłuszczowni, o dwukondygnacyjnej części środkowej, są kilku- lub kilkunastoosiowe, z otworami okiennymi lub drzwiowymi umieszczonymi na osi (ryc. 4, 5). Rzuty są oparte na planach prostokątnych.

Po wykonaniu dokumentacji obiektu przeznaczono go do rozbiórki, teren zaś został przeznaczony na budowę nowoczesnego centrum handlowego. W wymienionym przykładzie inwentaryzację sporządzono w celu pozostawienia materialnego śladu w Urzędzie Miasta Łodzi istnienia zespołu dawnej rzeźni miejskiej.

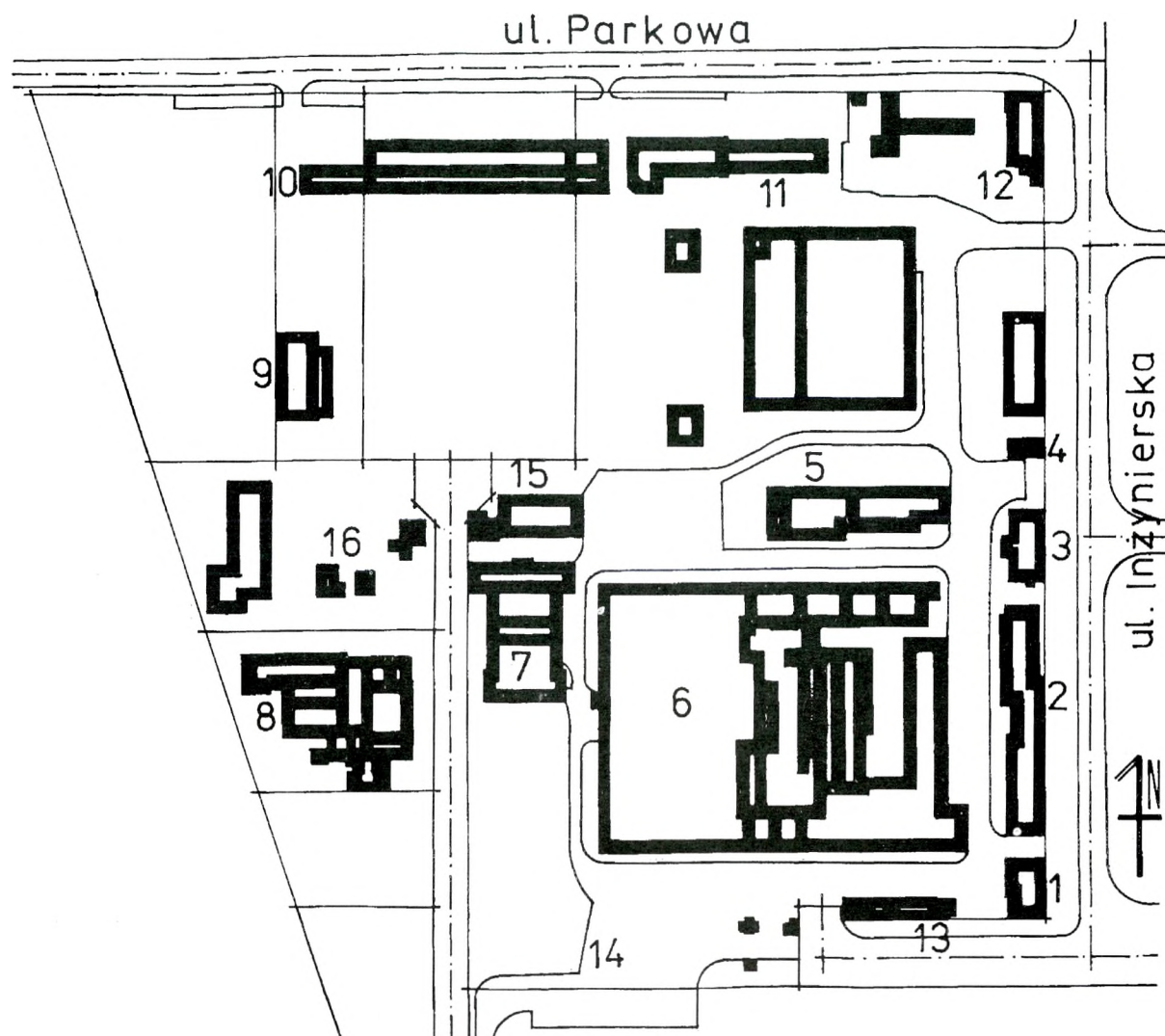
### *Dawna farbiarnia i apretura*

Budynki dawnej farbiarni i apretury znajdują się w rejonie rzeki Łódki, przy ulicy Drewnowskiej 77 w Łodzi

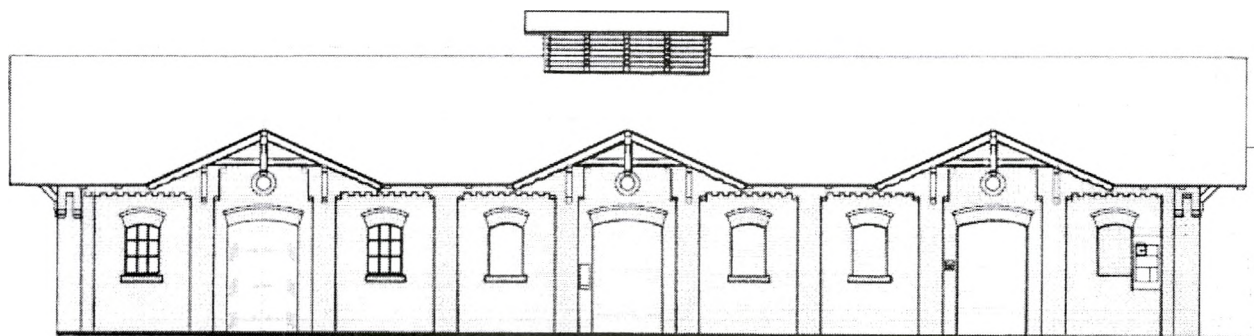
(ryc. 6). Zespół nosi wyraźne cechy, jakim podlegały podobne zespoły fabryczno-rezydencjonalne z początku XX w. W jego skład wchodzi zabudowania fabryczne oraz willa mieszkalna fabrykanta. Willa znajduje się od strony ulicy, przy głównym wjeździe na działkę. Stanowi go okazała brama zaopatrzona w kordegardę (stróżówkę). Na osi

<sup>11</sup> Inwentaryzacja wykonana przez biuro Jerzego Lutomskiego dotyczyła zarówno budynków znajdujących się w ewidencji zabytków, jak również nią nie objętych.





Ryc. 3. Szkic sytuacyjny – róg ul. Inżynierskiej i Parkowej (oprac. autorki): 1 – budynek magazynowy (d. dom robotników i obsługi), 2 – zespół dwóch budynków magazynowych (d. dom świniarza), 3 – budynek biurowy (d. dom administracji), 4 – stróżówka (miejsce po dawnej stajni i wybiegu dla koni, przy administracji), 5 – budynek magazynowy, 6 – budynek produkcyjny (d. ubojnia świń), 7 – tłuszczownia, 8 – budynek produkcyjny (d. ujęcie wody), 9 – budynek techniczny (d. grupa filtrów), 10 – budynek produkcyjny (d. zagrody dla cieląt i baranów), 11 – (d. wybieg bydła), 12 – (d. budynek metkowania), 13 – (d. budynek odpadków), 14 – (d. kuźnia), 15 – (d. zagrody dla świń), 16 – (d. ubojnia bydła)



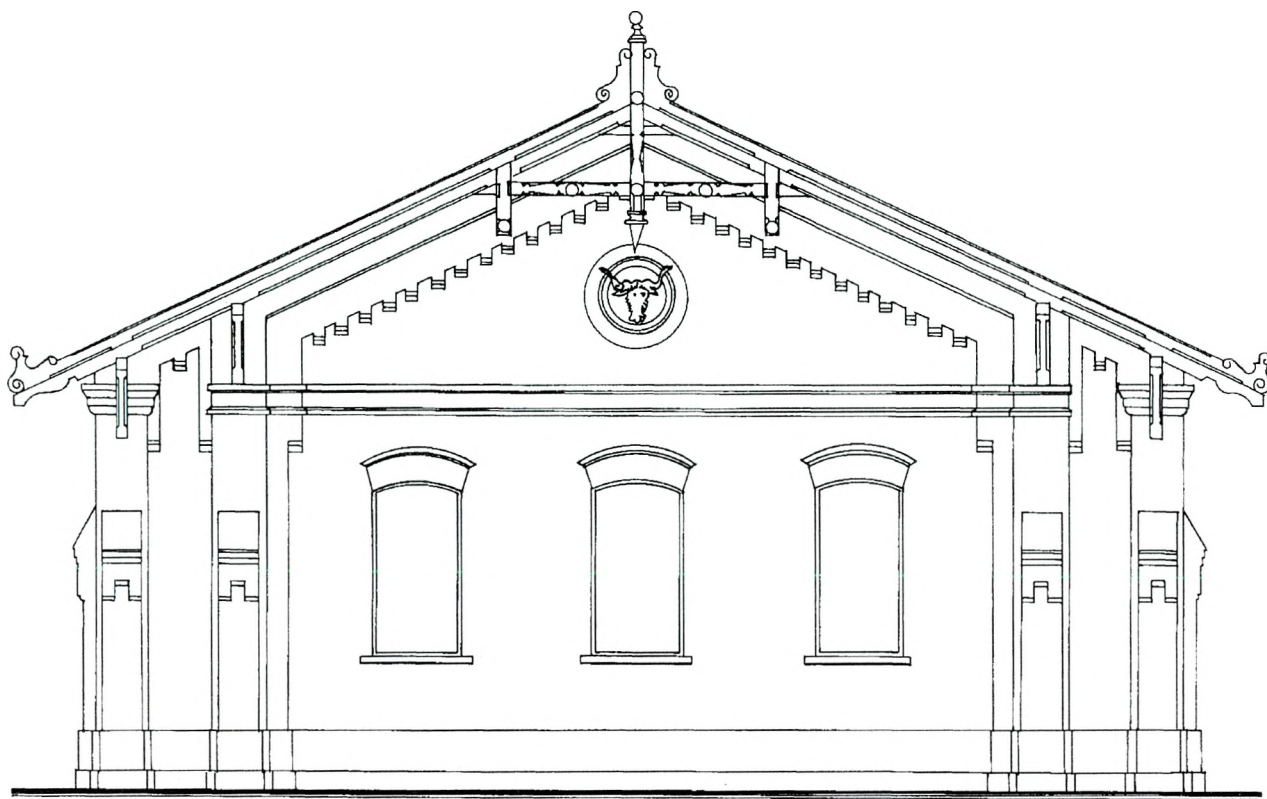
Ryc. 4. Elewacja południowa (fragment) – budynek przemysłowy przy rogu ul. Inżynierskiej i Parkowej (oprac. Piotr Dankowski)

wjazdu znajduje się najstarszy na działce budynek kotłowni z 1889 r., z monumentalnym ceglany kominem. Pozostałe zabudowania mają charakter przemysłowy<sup>12</sup> i pochodzą z początków XX wieku (ryc. 7). Zmiany właścicieli

działki i modernizacja jej funkcji spowodowały przeobrażenia poszczególnych budynków. Dotyczyły one w głównym stopniu pałacyku (obecnie budynku biurowego).

<sup>12</sup> Są to budynki fabryczne przemysłu włókienniczego: 4-kondygnacyjna tkalnia i 2-kondygnacyjna apretura oraz drobne 1-kondygnacyjne

cyjne budynki gospodarcze – są one obecnie odbudowane po pożarze z 1912 r.



Ryc. 5. Przerzys z projektu archiwalnego F. Nowickiego; budynek przemysłowy rzecni miejskiej (na podstawie [13], oprac. autorki)

Pierwszymi właścicielami działki byli Aleksander Damski oraz jego żona Maria, dla których na początku XX w. został zaprojektowany dom mieszkalny. Nadano mu charakter stylu włoskiego renesansu o dwóch frontach – jednym południowym, ustawionym równoległe do ulicy Drewnowskiej, drugim (elewacja zachodnia) stanowiącym główne wejście do budynku od strony działki. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony i ze strychem, pierwotnie był nakryty czterospadowym dachem z dachówki ceramicznej. Już podczas budowy zmieniono plany, dobudowując w części północnej parteru dodatkowe pomieszczenia, co spowodowało przeobrażenia całej bryły budynku<sup>13</sup>. Jednocześnie powstają zabudowania fabryczne apretury i farbiarni – w roku 1902 – apretura (wykańczalnia) oraz farbiarnia; w marcu 1906 r. zatwierdzono projekt trzypiętrowej tkalni i jednopiętrowej apretury. W roku 1908 nastąpiła zmiana właściciela i od roku 1909 działka wraz z budynkami i wyposażeniem przeszła na własność Izraela Kaszuba, który założył tu firmę *Bracia Kaszub*. Na działce znajdowały się wówczas budynki przędzalni i tkalni wełny oraz niciarnie, farbiarnie i wykańczalnie. W 1912 roku na działce wybuchł pożar, który zniszczył budynki fabryczne. Ich odbudowa przypadła na rok 1914<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Dobudowane pomieszczenia miały szerokość istniejącego już w planie budynku, na piętrze zaś zabudowano jedynie północno-zachodni narożnik, tworząc jakby wieżę o wysokości 2 kondygnacji – przyległą do reszty zabudowy. Pozostała, rozbudowana część parteru została przekryta płytą balkonu lub dachem. Przeobrażeniom uległa również pierwotna klatka schodowa, która obecnie pełni funkcję reprezentacyjną.

<sup>14</sup> Kaszub odbudował wówczas tkalnicę i wyremontował pozostałe budynki. W 1912 roku wystąpił o zgodę na powiększenie własności o miejscową kanalizację w postaci filtru biologicznego. W maju 1914

Dalsza przebudowa domu mieszkalnego przypadła na lata powojenne (przed 1950 r.), kiedy nadbudowano płombę w północno-wschodniej części piętra domu, nadając jego bryle kształt prostopadłościanu<sup>15</sup>. Następujące w latach późniejszych zmiany dotyczyły już jedynie przeróbek remontowych i dostosowania wnętrza do potrzeb nowych funkcji. W 1969 roku nieruchomością stanowiącą własność państwa. Od roku 1972 działka była własnością zakładów *Wiosna Ludów*<sup>16</sup>, od lutego 1973 r. w willi ulokowano Dom Kultury dla ZPB *Poltex*. W latach 1979–1980 przeprowadzono w willi prace remontowe, malarskie, dekarские i tynkarskie oraz remont z częściową przebudową<sup>17</sup>. W styczniu nastąpiła zmiana użytkownika na Zakłady Przemysłu Wełnianego i Tkanin Dekoracyjnych *Detex*. Willa została wykorzystana na pomieszczenia biurowe oraz reprezentacyjną świetlicę – salę zebrań i posiedzeń, której ozdobą pozostały kaflowe piec.

Już w 1969 roku odnośnie do budynku willowego przy ul. Drewnowskiej 77 padła propozycja na zaadaptowanie go na dom dziecka (przeniesiony z ul. Siewnej 15). Nastąpiły oględziny *Sanepidu*, Szkolnictwa i Wydziału Zdrowia i w marcu 1969 r. wykluczono taką możliwość, ze względu na brak zaplecza gospodarczego oraz minimalną

roku Kaszub prosił o zgodę na wybudowanie 2-kondygnacyjnego, murowanego domu mieszkalnego, o którym wzmianki pochodzą już z 1908 r.

<sup>15</sup> Zlokalizowano tam pomieszczenia funkcjonujące niezależnie od już istniejących, co potwierdzają schody zewnętrzne o współczesnej konstrukcji żelbetowej, prowadzące do tej właśnie części pałacyku.

<sup>16</sup> Zakłady te zostały zlikwidowane w 1989 r.

<sup>17</sup> Pracom tym podlegał również parkan odgradzający posesję od strony ulicy oraz kordcgarda.

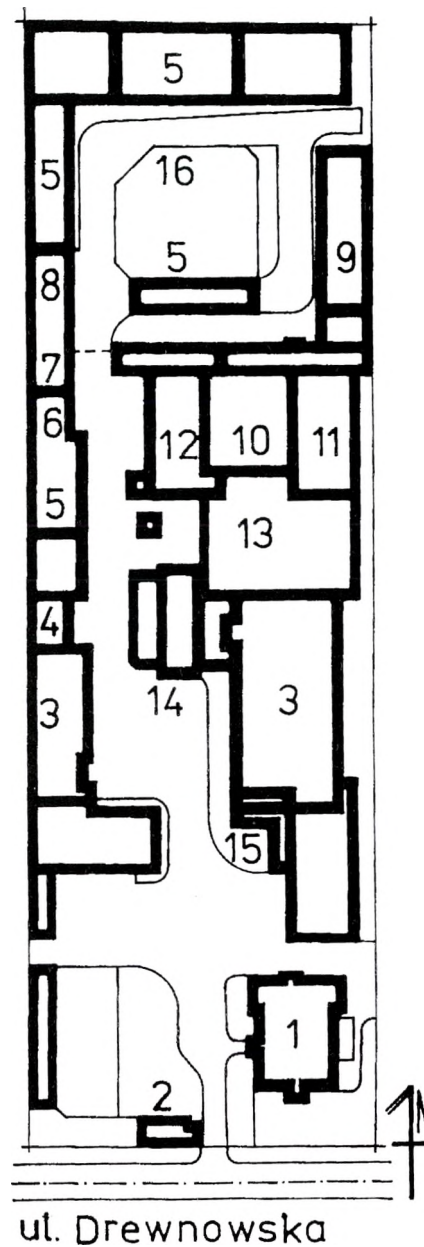


powierzchnię placu na rekreację. Nie brano wówczas pod uwagę możliwości zaadaptowania na takie potrzeby pozostałych budynków fabrycznych, znajdujących się na działce. W 1995 roku w ramach zajęć z konserwacji zabytków, autorzy Małgorzata Kowalczyk, Marcin Sowiński i Maria Starczewska przedstawili projekt adaptacji zespołu fabrycznego przy ul. Drewnowskiej 77 na potrzeby ośrodka opieki i rehabilitacji dla dzieci z upośledzeniem umysłowym, który obejmuje zarówno budynek willowy, jak i część budynków fabrycznych, zakłada wyburzenie niszczących wiat gospodarczych, co umożliwi stworzenie miejsc rekreacji i odpoczynku.

Działka przy ul. Drewnowskiej 77 doskonale odpowiada potrzebom, jakie są wymagane dla zaistnienia tam ośrodka rehabilitacji i opieki nad dziećmi upośledzonymi umysłowo. Istotna jest także bliskość szpitala ortopedycznego, który znajduje się na sąsiedniej działce, a zatem stwarza dobrą dostępność do fachowej opieki medycznej oraz urządzeń medycznych w razie zaistniałej potrzeby<sup>18</sup>.

Budynki znajdujące się na działce przy ul. Drewnowskiej 77 mają duże kubatury, oraz rodzaj architektury dający się łatwo przystosować do proponowanych funkcji. Działka ma ogromny potencjał możliwości, w postaci nie wykorzystanego obecnie miejsca w głębi dla usytuowania na niej zielonego zaplecza, rekreacji, terenu gospodarczego, administracyjnego, a przede wszystkim jej powierzchnia umożliwia bogate rozwinięcie programu rehabilitacji i form sprawowania opieki nad osobami upośledzonymi. Proponowany program umożliwia jednocześnie życie dziecka z rodziną i w rodzinie oraz zapewnia stałą, fachową opieką medyczną. Dla dzieci o mniej uciążliwym stopniu upośledzenia oraz dla ich opiekunów przewidziano możliwość czasowego dojazdu na leczenie, z równoczesnym czasowym zamieszkaniem w hostelach<sup>19</sup>. Założeniem projektowym było wprowadzenie dodatkowych funkcji (pozaterapeutycznych), które stworzyłyby na terenie zespołu opieki namiastkę życia w cywilizacji miasta.

Program użytkowy projektowanego ośrodka obejmuje budynek mieszkalny, część kuchenno-magazynową, część rehabilitacyjną, ogród, zaplecze gospodarcze i parkingi. Propozycje projektowe obejmują zmiany w podziałach wewnętrznych budynków, wyburzenie niektórych z nich, zagospodarowanie zieleni na działce. Główny wjazd na działkę zaproponowano od ul. Jeneralskiej, aby zastąpić istniejący wjazd od ul. Drewnowskiej<sup>20</sup>. Poszerzono granice działki do ul. Jeneralskiej, powiększając ogród i tworząc parking strzeżony dla pracowników i dla rodziców



Ryc. 6. Szkic sytuacyjny – ul. Drewnowska 77 (oprac. autorki):  
 1 – willa – budynek biurowy, 2 – kordegarda (stróżówka),  
 3 – przedziałnia, 4 – warsztat mechaniczny, 5 – wiaty,  
 6 – szarpania, 7 – manipulacja (biuro magazynów), 8 – rcmiza,  
 9 – magazyn barwników, 10 – farbiarnia, 11 – suszarnia,  
 12 – wilkownia, 13 – zgrzeblarnia i część socjalna, 14 – kotłownia,  
 15 – rozdzielnia WN i NN, 16 – basen ppoż

<sup>18</sup> Zgodnie z opiniami fachowców oraz osób bezpośrednio zainteresowanych problemem ośrodków opieki i rehabilitacji dla osób upośledzonych, istnieje ogromne zapotrzebowanie na tego typu obiekty, zarówno o charakterze domów stałej opieki, jak i domów czasowego pobytu rehabilitacyjnego i leczenia, a także gabinetów wykonujących zabiegi rehabilitacyjne.

<sup>19</sup> Wszystkie te propozycje mają na celu takie prowadzenie nauki wychowanków domu, aby (jeżeli ich upośledzenie na to pozwoli) mieli oni w przyszłości możliwość prowadzenia samodzielnego życia. Służą temu zajęcia prowadzone w domu opieki i rehabilitacji: szkoła życia, warsztaty terapeutyczne, nauka zawodu, a w przyszłości także możliwość założenia własnej rodziny.

<sup>20</sup> Zapobiegnie to kolizji między ruchem kołowym a pieszym.

zając parking strzeżony dla pracowników i dla rodziców dzieci dojeżdżających na czasowe leczenie. Zrezygnowano z części budynków w zachodniej części działki. Pozostałe z tych budynków zaadaptowano na szkołę życia, hostele i klub-kawiarnię oraz warsztaty techniczne. Wiaty gospodarcze z północnej części działki zastąpiono ogrodem, basen przeciwpożarowy – płytkim basenem rekreacyjnym. Część rehabilitacyjną umiejscowiono w parterze budynków północnych, nadbudowując nad częścią środkową piętro i tworząc tam zespół sportowy dla dzieci z upośledzeniem lekkim. Do tej części ośrodka opracowa-



Ryc. 7. Widok budynków fabrycznych wraz z kotłownią i kominem – ul. Drewnowska 77  
(rysunek autorki na podstawie zdjęć archiwalnych)

no odrębne wejście usytuowane obok *atrium* ze skwerem i fontanną, pod ażurowo-stalową pergolą. Jest ona konstrukcyjnie powiązana z zewnętrzną klatką schodową, biegnącą dookoła komina kotłowni, prowadzącą do *gabinetu rozrywki*, umieszczonego nad dawną kotłownią, gdzie w projekcie przewidziano pomieszczenia hydroterapii. Budynek willowy przeznaczono na cele administracyjne oraz gabinetu plastyki i *salę bankietową*.

Zaproponowane działania miały na celu wykorzystanie zespołu pofabrycznego i zaadaptowanie go do nowej funkcji, z jednoczesnym uszanowaniem przemysłowego charakteru zespołu. Jednym z takich działań było pozostawienie dominanty wysokościowej w postaci komina. Zachowano naturalny podział działki na dwie części: południową – gdzie znajdują się budynki starsze i gdzie powierzchnia otwarta zajmuje większą przestrzeń w stosunku do powierzchni zabudowanej (w tej części zaproponowano głównie działania remontowe i adaptacyjne) oraz

północną część działki, – gdzie znajdowały się budynki nowsze, o większym stopniu powierzchni zabudowanej. Zieleń tej części stanowi grupa drzew wokół zbiornika wodnego oraz rząd brzoźek towarzyszący przędzalni (projekt przewiduje tam *atrium*, a także zastąpienie obecnych zabudowań nowymi lub wprowadzenie niezbędnych dla ośrodka rehabilitacji uzupełnień). Zachowano charakter wyglądu zewnętrznego budynków, przywracając pierwotny detal architektoniczny, jednocześnie zmieniając funkcję oraz strukturę organizacji ruchu komunikacji pieszej i kołowej.

Wymieniony projekt nie stał się projektem realizacyjnym, zebrane materiały dotyczące historii obiektu oraz szczegółowa inwentaryzacja stanowią jedynie aktualną dokumentację zespołu. Obecnym właścicielem posesji i działki przy ul. Drewnowskiej 77 w Łodzi jest Skarb Państwa, wieczystym użytkownikiem natomiast – Zakłady Tkanin Dekoracyjnych i Meblowych *Texo SA*.

#### *Dawna przędzalnia*

Budynki dawnej przędzalni znajdują się przy ul. Rewolucji 52 (dawnej ul. Południowej) w Łodzi (ryc. 8). Po-

wstanie zespołu fabrycznego datuje się na rok 1883, kiedy Ferdynand Göldner założył przędzalnię wigoni, tj. prze-



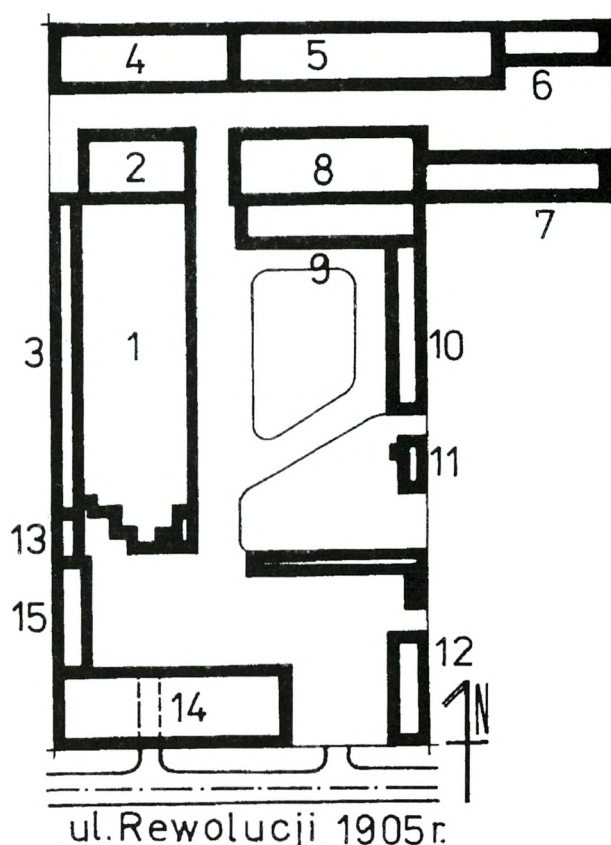
dzy do trykotaży i pończoch. W 1896 roku zbudował on tkalnię mechaniczną. W 1900 roku zakłady przekształcono w spółkę akcyjną. W czasie I wojny światowej poniosły one duże straty i przestały istnieć. Część urządzeń i hale fabryczne wydzierżawiono mniejszym przedsiębiorstwom<sup>21</sup>. Po wyzwoleniu powstały tutaj Zakłady Uszczelnienia i Wyrobów Azbestowych *Azbest*, później ZUiWA *Polonit* [7, s. 75–76].

W 1998 roku powstał projekt dotyczący adaptacji zespołu dawnych zakładów *Polonitu* na potrzeby Wyższej Szkoły Humanistyczno-Ekonomicznej w Łodzi. Inwestorem tego przedsięwzięcia jest Instytut Postępowania Twórczego<sup>22</sup>.

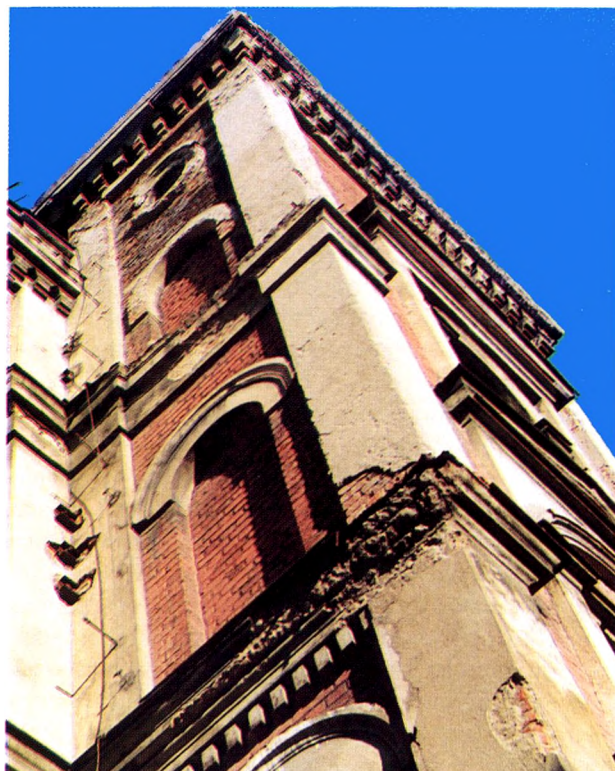
Działka obejmująca zespół pofabryczny jest zlokalizowana w centrum miasta przy jednokierunkowej ulicy śródmiejskiej. Od frontu zwartą pierzeję tworzy ciąg kamienic, w tym również kamienica (znajdująca się na tej samej działce o adresie ul. Rewolucji 52) – o funkcji mieszkalnej, której właścicielem jest ZGM Łódź Śródmieście; w głębi działki znajduje się zespół składający się z budynku fabrycznego oraz grupy budynków gospodarczych – dodatkowych, należący obecnie do Instytutu Postępowania Twórczego<sup>23</sup>. Taka sytuacja, związana z występowaniem dwóch inwestorów w obrębie jednej nieruchomości narzuciła w projekcie urbanistycznym usytuowanie wjazdu z boku działki, stwarzając dodatkowo pozytywny efekt oglądania adaptowanego budynku pofabrycznego, jako bryły o widocznych dwóch ścianach (przy czym dłuższy bok pojawia się w skrócie perspektywicznym), co nadaje budynkowi jeszcze bardziej reprezentacyjny charakter.

Projekt powstawał etapami, które odpowiadają kolejnym etapom realizacyjnym<sup>24</sup>. Działanie adaptacyjne poprzedzono szczegółową inwentaryzacją obiektu oraz badaniami stanu technicznego, jakich dokonał zespół konstruktorów z biura projektowego *Filar* w Łodzi<sup>25</sup>.

W obszarze adaptacji projektowej autorki – Daria Stasiak i Grażyna Łuczko-Fijałkowska zajęły się dwoma głównymi zagadnieniami – konserwacją elewacji, poprzedzo-



Ryc. 8. Szkic sytuacyjny – ul. Rewolucji 52 (oprac. autorki):  
1 – budynek biurowy, 2 – kotłownia, 3 – budynek przemysłowy – pomocniczy, 4 – warsztat, 5 – warsztat, 6 – garaż, 7 – magazyn, 8 – magazyn, 9 – budynek przemysłowy, 10 – budynek przemysłowy – szopa, 11 – magazyn odzieży, 12 – laboratorium, 13 – rozdzielnia WN i NN, 14 – kamienica mieszkalna, 15 – oficyna mieszkalna



Ryc. 9. Fragment elewacji frontowej – fabryka przy ul. Rewolucji 52 (fot. autorki)

<sup>21</sup> W okresie międzywojennym były tu czynne tkalnie S. Berensona, A. Drezdniera, J. Fajermana, M. Kochańskiego, I. J. Refsztajna i S-ki, S. Rubinsztajna, P. Silberga i Syna, sp. z o. o. *Progress*, A. Zaksza i M. Aronowicza, Fabryki Wyrobów Pluszowych H. Sachsza, Fabryki Pończoch J. Baszyńskiego, Łódzkiej Fabryki Wózków Dziecinnych.

<sup>22</sup> Instytut Postępowania Twórczego, z siedzibą znajdującą się przy ulicy Rewolucji 64 stał się właścicielem nieruchomości przy ul. Rewolucji 52 na drodze przetargu.

<sup>23</sup> Budynek fabryczny znajduje się w głębi działki, stojąc swoją zachodnią elewacją w granicy z sąsiadem. Wywołało to w trakcie projektowania konieczność dodatkowych ustaleń przeciwpożarowych oraz zapewnienia rozwiązań konstrukcyjnych, umożliwiających odprowadzenie wody deszczowej. Dawniej całość nieruchomości posiadała jednego właściciela, ostatnim były zakłady ZUiWA *Polonit*.

<sup>24</sup> Taki schemat działania został narzucony przez inwestora i poddany w głównej mierze dwoma czynnikami – ekonomicznym oraz różnym czasem potrzebnym na dokonanie prawnych uzgodnień dla poszczególnych części projektu.

<sup>25</sup> Projekt poprzedziły również opinie: Miejskiego Konserwatora Zabytków, instalatorów poszczególnych sieci zasilania, opinia ppoż., opinia Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej o stanie zapylenia obiektu cząsteczkami azbestowymi i potencjalnej możliwości dostosowania budynku fabrycznego na potrzeby szkoły, z uwagi na jej wcześniejsze wykorzystanie do produkcji wyrobów azbestowych.





Ryc. 10. Elewacja południowa – fabryka przy ul. Rewolucji 52 (rysunek Daria Stasiak)

na szczegółowymi zaleceniami wydanymi przez Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz przystosowaniem wnętrza hal fabrycznych na potrzeby szkoły wyższej. Wzmiankowany obiekt znajduje się w ewidencji zabytków, co oznaczało ochronę konserwatorską zewnętrznej skorupy budynku. Elewacje fabryki mają wygląd odpowiadający trzeciemu okresowi powstawania kilkukondygnacyjnych manufaktur. Ceglane fasady z tynkowaną artykulacją mają charakter nieco zbliżony do obronnego. Elewację frontową podkreśla symetrycznie usytuowana wieżyczka, znajdująca się nad klatką schodową. Otwory okienne są duże, charakteryzują się drobnym, symetrycznym podziałem (ryc. 9, 10). Wnętrze stanowią jednoprzestrzenne hale o konstrukcji słupowo-ryglowej, dzielone wtórnie ściankami działowymi. Z uwagi na różnicę poziomów, występującą na działce, przewidziano pochylnię dla osób niepełnosprawnych oraz skarpy z niską zielenią. Do projektu dołączono projekt urbanistyczny zagospodarowania działki, uwzględniający przepisy ppoż., bhp oraz inne przepisy prawa budowlanego, a także potrzeby szkoły. Na główny budynek szkoły przewidziano dawną fabrykę. Na parterze autorki usytuowały szatnię, hall, 2 aule, bufet oraz sale ćwiczeń, na piętrach pierwszym i trzecim usytuowano sale zajęć wraz z zapleczami i pokojami nauczycieli. Drugie piętro zarezerwowano na potrzeby administracji szkoły. Na każdym z pięter przewidziano dodatkowe pomieszczenia techniczne oraz zespoły sanitariatów. Obiekt wyposażono w windy, wykorzystując istniejący szyb windy tech-

nicznej. Na pomieszczenia techniczne, takie jak kotłownia, wentylarnia, magazyny itp., zaadaptowano budynek gospodarczy, znajdujący się po północnej stronie fabryki. Dobudowany po II wojnie światowej budynek portierni (od frontu fabryki) przeznaczono do rozbiórki.

Zachowano charakter elewacji budynku – ceglany z tynkowaną artykulacją. Duże okna o drobnym podziale (charakterystyczne dla zabudowy fabrycznej) zastąpiono oknami o profilu aluminiowym, o większym podziale, zachowując kształt i rytm głównych podziałów. W halach jednoprzestrzennych – o wtórnym podziale ściankami działowymi i o konstrukcji słupowo-ryglowej zaprojektowano wzmocnienie konstrukcji, ocieplenie, wymianę warstw stropowych i podłogowych.

Dużą głębokość traktu budynku wykorzystano wprowadzając podłużny podział na dwa trakty oraz wewnętrzny, środkowy korytarz, doświetlony przez naswietla nad drzwiami do pomieszczeń znajdujących się w traktach zewnętrznych<sup>26</sup>. W kolejnych etapach realizacyjnych przewidziano wykorzystanie innych budynków, znajdujących się na działce przy ulicy Rewolucji 52 jako towarzyszące fabryce – szkole wyższej.

Zaprezentowany przykład pokazuje duże możliwości, jakie stwarza adaptacja dawnych budynków fabrycznych do nowych funkcji. Jest to zapewne proces żmud-

<sup>26</sup> Propozycje wystroju wnętrza powstawały na etapie tworzenia projektów technicznych architektonicznego i konstrukcyjnego.



ny i wymagający zarówno od inwestora, jak i architekta większego nakładu pracy oraz dłuższego czasu trwania procesu projektowego. Jakkolwiek nie jest to łatwa metoda postępowania – wydaje się słuszna i wpeł-

ni uzasadniona, ze względu na możliwość ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu miasta, jaki niewątpliwie ukształtowały dawne zespoły fabryczne Łodzi.

## Wnioski

Obecnie wielu indywidualnych inwestorów podejmuje się zakupu i adaptacji historycznych zespołów zabudowy pofabrycznej. Stawia to zarówno przed architektami, jak i przed urbanistami szczególnego rodzaju zadania projektowe. Wiele kwartałów Łodzi sprawia wciąż jeszcze wrażenie przypadkowo zagospodarowanych, jakby *uciętych z metra* – obecne poszukiwania w projektowaniu mają jako jedno z głównych zadań nadanie identyfikacji, tożsamości istniejącym i nowo budowanym blokom zabudowy, aby połączyć je w spójną całość. Owe działania, konieczne w urbanistyce centralnych rejonów Łodzi, obejmują zarówno przestrzeń ulic, budynków, infrastruktury technicznej, jak i to co nieuchwytnie, wrażenia, które tworzy klimat miejsca.

Decyzje projektowe powinny zatem wynikać z gruntownego rozpoznania problematyki występującej na opracowywanym obszarze, a również w jego otoczeniu – zarówno bezpośrednim, jak i w skali makro – mieście. Słuszne wydają się działania mające na celu całościowe planowanie i wyznaczanie śródmiejskich obszarów miejskich, jako potencjalnych terenów inwestycyjnych, aby ekspansywne dążenie do pozyskiwania nowych obszarów dla rozwoju Łodzi nie opierało się na wyburzaniu tkanki zurbanizowanej wtedy, gdy stanowi ona wartość architektoniczną i historyczną miasta.

Obecnie sytuacja stwarza zatem wiele zadań dla zespołu konserwatorskiego w mieście oraz jednostek architektonicznych i urbanistycznych działających przy Urzędzie Miasta Łodzi, które polegałyby na zweryfikowaniu i jednoznacznym określeniu możliwości działań projektantów w określonych jednostkach miejskich. Należy tu zauważyć istotne znaczenie prognozowania i planowania rozwoju miasta opartych na Miejscowych i Szczegółowych Planach Zagospodarowania, zawierających dokładne wytyczne konserwatorskie, ze szczególnym wskazaniem na

możliwości wykorzystania obszarów znajdujących się w centralnych dzielnicach miasta, w tym również zespołów pofabrycznych lub w uzasadnionych przypadkach terenów powstałych po ich wyburzeniach<sup>27</sup>.

Często zastana sytuacja wymusza jednoczesne sięganie do skrajnych metod projektowych, do metody zachowawczej – podchodzącej do projektowania z dużym szacunkiem do dziedzictwa kulturowego oraz semiotyki form architektury i drugiej – projektowania przez kontrast do zastanej sytuacji oraz poszukiwania nowych form, a co za tym następuje: wynikiem owych działań będzie powstanie zespołów architektoniczno-urbanistycznych o odrębnych walorach estetycznych, w oddalonych czasoprzestrzeniach konwencjach architektury. Jednocześnie zespoły te – zawarte w poszczególnych kwartałach urbanistycznych, sąsiadując ze sobą muszą wytworzyć spójną całość oraz spełniać wszelkie wymogi funkcjonalne, estetyczne, prawne, społeczne itd., ale przede wszystkim muszą być godne miana ARCHITEKTURY – na miarę współczesności. Oto prawdziwe zadanie i wyzwanie dla architektów.

Autorka składa podziękowania osobom, które udostępniły rysunki oraz dokumentacje obiektów zaprezentowanych w artykule oraz Pani dr hab. Ewie Łuzynieckiej za cenne wskazówki.

<sup>27</sup>Należy zauważyć, iż nie wszystkie tego typu zespoły mają jednokowe walory architektoniczne, urbanistyczne czy też historyczne. Jednocześnie część z nich utraciła możliwości pełnienia swoich pierwotnych funkcji i znajduje się obecnie w bardzo złym stanie technicznym, co uniemożliwia dalsze ich wykorzystywanie. Remont i adaptacja do nowych potrzeb nie zawsze jest możliwa, co powoduje decyzję o ich wyburzeniu. Należy pamiętać o stworzeniu dokumentacji takich zespołów, opartej na inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej oraz o przeniesieniu i zabezpieczeniu szczególnie wartościowych fragmentów detalu lub obiektu.

## Bibliografia

- [1] Dumala K., *Przemiany przestrzenne miast i rozwój osiedli przemysłowych w Królestwie Polskim w latach 1831–1869*, Wyd. PAN, Wrocław 1974.
- [2] Flatt O., *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym i statystycznym*, [w:] Dumala K. *Przemiany...*
- [3] Gąsiorowska-Grabowska N. *Z dziejów przemysłu w Królestwie Kongresowym*, [w:] *Z dziejów przemysłu w Królestwie Polskim 1815–1918*, Warszawa 1965.
- [4] Ginsbert A., *Łódź – studium monograficzne*, Wyd. Łódzkie, Łódź 1962.
- [5] Ilnatowicz I. *Przemysł łódzki w latach 1860–1900*, IHiKM PAN, Ossolineum, Wrocław 1965.
- [6] Janiec J., Koziejowa U., Koziej L., Stefański K., *Ochrona i kształtowanie istniejącego środowiska przyrodniczego i krajobrazu w strefie podmiejskiej Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej*, [w:] *Ochrona i kształtowanie krajobrazu w zabytkowych układach przestrzennych*, Raport z badań prowadzonych w latach 1981–1985 w ramach Międzyresortowego MR I.6., PAN, Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego, Kraków 1987, s. 83–86.
- [7] Jaskulski M., *Stare fabryki Łodzi*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Oddział w Łodzi, Łódź, 1995.
- [8] Koprowski J., *Łódź*, Wyd. Sport i Turystyka, Warszawa 1964.
- [9] Koter M., *Geneza układu przestrzennego Łodzi przemysłowej*, Warszawa 1969.
- [10] *Księga adresowa miasta Łodzi i województwa łódzkiego*, Rocznik 1937–1939, Zakłady Graficzne J. K. Baranowski w Łodzi.
- [11] *Łódź – dzieje miasta*, t. I, Praca zbiorowa pod redakcją R. Rosina, Wyd. PWN, Warszawa 1980.
- [12] Łukowski S., *Łódzka secesja*, Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Oddział w Łodzi, Łódź 1997.
- [13] *Materiały archiwalne oraz dokumentacje fotograficzne dotyczące obiektów zabytkowych Łodzi*, Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Łodzi, Archiwum Oddziału Wojewódzkiego Służby Ochrony Zabytków w Łodzi (do 1 stycznia 1999 roku pod nazwą Wojewódzkiego Oddziału Państwowego Służby Ochrony Zabytków), ul. Piotrkowska 252/254.

- [14] Muszyński K., *Architektura ulic przekształconych w wyniku przemian zabytkowej struktury XIX-wiecznego miasta przemysłowego na przykładzie Łodzi*, [w:] *Ochrona i kształtowanie krajobrazu w zabytkowych układach przestrzennych*, Raport z badań prowadzonych w latach 1981–1985 w ramach Międzyresortowego MR I.6., PAN, Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego, Kraków 1987, s. 65–67.
- [15] Ostrowski W., *Świetna karta z dziejów planowania w Polsce (1815–1830)*, [w:] Dumała K., *Przemiany...*
- [16] Pawlak W., *Na łódzkim bruku 1901–1918*, Wyd. Łódzkie, Łódź 1986.
- [17] Pawlak W., *Patrząc na starą fotografię*, Wyd. Łódzkie, Łódź 1981.
- [18] Popławska I., *Architektura mieszkaniowa Łodzi w XIX wieku*, Komitet Architektury i Urbanistyki PAN, Warszawa 1992.
- [19] Popławska I., *Architektura przemysłowa Łodzi w XIX wieku*, Komitet Architektury i Urbanistyki PAN, Warszawa 1990.
- [20] Pytlas S., *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864–1914*, Wyd. UŁ, Łódź 1994.
- [21] Rynkowska A., *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, [w:] Dumała K., *Przemiany...*
- [22] Salm J., Wesołowski J., *Łódź – przewodnik*, Zarząd Miasta Łodzi, Łódź 1992.
- [23] Strzałkowski J., *Architekci i budowniczowie w Łodzi do 1944 roku*, Łódź 1997, s. 107.
- [24] *Zabytki Architektury i Budownictwa w Polsce. woj. miejskie łódzkie*, Ośrodek Dokumentacji Zabytków, Warszawa 1988.

### *Contemporary fates of former industrial complexes in Łódź*

Many of the former industrial complexes are constantly registered in the urban structure of Łódź. They have been creating the image of the city since the 19-th century. We can enumerate some of their characteristic features such as: giant red blocks, brick walls, giant gates, towers, and very high smokestacks, which formed strict and gloomy stigma of the city.

Nowadays most of those complexes change their owners and their function. They are situated in the centre of Łódź and they have natural beauty of certain materials (traditionally used red brick walls, steel grating) and because of this, they may seem to be very attractive areas for new investments. There are many possibilities of using manufacture buildings and their surroundings. It is very important that it is easy to organise parking lots and accompanying green grounds with the existing old trees. The construction of architecture is still in a good condition, and only in some cases addition of some more reinforcement is necessary (especially for a new function).

In a new project, housing estates, residential estates (two level flats), public use spaces in ground floors with shopping arcades, studios, dorms, etc., are planned on the former industrial estates. More interesting are attempts at adapting those buildings as high school complexes or adapting them as a centre for rehabilitation of mentally handicapped children. Architectural designing approach to such a kind of buildings must be very sensitive, but not all of those industrial complexes can be adapted for new functions. Some of them (Inżynierska Street no. 6) are only catalogued and then knocked down. One of the complexes of the former textiles manufacture buildings was adapted as a centre for reha-

bilitation of mentally handicapped children. It is situated at Drewnowska Street no. 77 in Łódź and consists of the owner's residential house and industrial buildings with boiler house and historic chimney from the 19-th century. The program predicts the location of hostels, warehouses, buildings for rehabilitation use, garden, parking areas in the former factory plots. Another complex of industrial buildings at Rewolucji Street no. 52 was sold to the Institute of Creative Thinking for the needs of the High Humanistic and Economy School. The main building of the complex is situated at the back of the building plot. At the front there is a tenement house, which belongs to another owner. Many aspects, were considered in the project one of them was to design and realise the investment step by step. Daria Stasiak and Grażyna Łuczko-Fijałkowska propose, as the first stage, the adaptation of the old factory at Rewolucji Street no. 52 for school estate. The second stage is the localization of technical rooms in an additional, outhouse building.

Rebuilding and rehabilitation of historical, urban spaces in Łódź, using the former industrial complexes should be the process strictly connected with new organisation of communication, parking places, systems of services, and planing relations between housing, industrial quarter, green grounds, recreation and sports areas, municipal equipment.

It gives an opportunity to create a new image of the city taking into consideration the industrial character of Łódź, whith simultaneous development of the modern architecture and new communication system.