

URBAN DESIGN

URBANISTYKA

ANNA ANETA TOMCZAK

PhD Eng. Arch.

Lodz University of Technology

Institute of Architecture and Urban Planning

e-mail: aneta.tomczak@p.lodz.pl

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7436-5027>

ROBERT WARSZA

PhD Eng. Arch.

Lodz University of Technology

Institute of Architecture and Urban Planning

e-mail: robert.warsza@p.lodz.pl

ORCID <https://orcid.org/0000-0001-9813-8232>

CITY PLANNING FROM THE GENERAL SCALE TO DETAILED PROJECTS: EXAMPLE OF K.W. SCHEIBLER'S POST-INDUSTRIAL HERITAGE IN ŁÓDŹ

PROCES PLANOWANIA MIASTA OD SKALI GENERALNEJ DO INWESTYCJI SZCZEGÓŁOWYCH. PRZYKŁAD POPRZEMYSŁOWEGO DZIEDZICTWA K.W. SCHEIBLERA W ŁODZI

ABSTRACT

This paper describes the activities carried out during the revitalization of K.W. Scheibler's post-factory complex against the background of the transformation of the entire district, called the riverside industrial complexes (*posiadła wodno-fabryczne*). It was here in the early 19th century that industrial Łódź was born. This study is an overview report, depicting the spatial transformation at different scales and scopes, from a holistic assessment of the value of the existing cultural heritage, through urban planning vision to architectural decisions and implementation. The presented activities are an example of conducting spatial policy systematically and consistently, resulting in the revitalization of the K.W. Scheibler post-factory complex, which constitutes another link in the renewal of the entire district. This is a rare example of a post-industrial complex which fits in the system of public spaces and the green bloodstream of the city through a coherent urban vision for the entire district.

The research and design materials come mainly from the collections of the Municipal Urban Planning Office in Łódź, where the authors conducted the process presented at the urban scale in the years 2013–2021.

Keywords: revitalization, spatial planning, urban development, post-industrial areas

STRESZCZENIE

Publikacja opisuje działania prowadzone podczas rewitalizacji zespołu pofabrycznego K.W. Scheiblera na tle przekształceń całej dzielnicy, nazywanej „posiadłami wodno-fabrycznymi”. To tu na początku XIX wieku narodziła się przemysłowa Łódź. Materiał ma charakter przeglądowo-sprawozdawczy, obrazujący proces przekształceń przestrzennych, prowadzonych w różnych skalach i zakresach, od holistycznej oceny wartości istniejącego dziedzictwa kulturowego, poprzez urbanistyczną wizję, do architektonicznych decyzji i realizacji. Przedstawione działania stanowią przykład prowadzenia polityki przestrzennej w sposób systemowy i konsekwentny, czego efektem jest rewitalizacja zespołu pofabrycznego K.W. Scheiblera, będąca kolejnym ogniwem



w odnowie całej dzielnicy. To rzadki przykład realizacji zespołu przemysłowego, który wpisano w system przestrzeni publicznych oraz zielony krwiobieg miasta poprzez spójną wizję urbanistyczną całej dzielnicy.

Materiały badawcze i projektowe pochodzą głównie z zasobów Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, w której autorzy niniejszego artykułu, w latach 2013–2021, prowadzili opisany proces w skali urbanistycznej.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, planowanie przestrzenne, rozwój miasta, obszary przemysłowe

1. INTRODUCTION

1.1. Post-industrial heritage of Łódź

Łódź is a city with an industrial history, located in Central and Eastern Europe, in central Poland. Until the 1820s, there had been no indication that a large urban agglomeration and a well-known centre of the textile industry would develop here. In 1821, Łódź was included in the list of factory settlements, intended for so-called factory owners in the textile industry. From the beginning of the 19th century to the beginning of the 20th century, Łódź's population grew from 600 to about 600,000 inhabitants (*Atlas historyczny...*, 2023). The city's high growth rate, taking into account the trends of capitalist industry, continued until the Second World War. After the war, factories were nationalized and further expanded. The peak of the area's development was reached in the 1970s. The political and economic changes that took place in Poland after 1989 proved disastrous for the historic textile plants in the city. The former socialist organizational structure of companies, the technical condition of factory buildings and machinery stock did not meet modern technological requirements and optimization of production under globalization. The city's economic decline was most influenced by the emergence of the free market and the severing of commercial chains within the Eastern Bloc countries. The manufacturing sector was initially reduced and then almost decommissioned, which translated into the spatial decay of post-industrial areas (Salm, Dankowska, 2019)

Łódź lost its title as the largest manufactory power in Central and Eastern Europe in terms of the textile industry. Many factories were closed down while their areas were excluded from any use. To this day, some of them still remain inaccessible and are a silent monument to their time. Fortunately, over the past twenty years, many complexes have been revitalized, and many are undergoing redevelopment, during which the old factories are subjected to adaptive reuse and are upscaled spatially and technically. One example of a comprehensive, modern approach to post-industrial heritage is the *posiadła wodno-fabryczne* area.

1.2. Scope, purpose, methods, and materials

The purpose of this paper is to present the analytical and design method that was applied to the transformation of post-industrial areas in Łódź in the area of *posiadła wodno-fabryczne*. The main actions taken in the transformation of the district are functional and spatial renewal, the preservation and exposure of cultural heritage, the construction of new public areas, and the stimulation of social life.

The text describes long-term activities on the research, urban planning, conservation, architectural, and construction levels. The method presented in the article is characterized by looking at the problem of urban revitalization from a top-down perspective, from broad planning activities to the urban and architectural detail.

The description is of an overview and reporting nature. The activities carried out are divided into three levels of activity, which are assigned the following scopes:

1. Pre-design level, including an overview of the investigation of the *posiadła wodno-fabryczne* area, in particular historical, conservatorial, urban, and architectural scale survey analyses and other specialized studies (2000–2018).
2. Urban design level, describing the cycle of work carried out at the stage of drafting urban documents i.e., Gminny Program Rewitalizacji (Municipal Revitalization Programme, 2014–2016), Program rozwoju posiadłości wodno-fabrycznych (Programme for the development of the *posiadła wodno-fabryczne* area, 2014–2018), and local spatial development plans (2014–2019). The design stage was supervised by the authors of this paper as the heads of the Municipal Urban Planning Office in Łódź.
3. The architectural design and construction level, which began in 2017 and continued up to the writing of this paper (2024). This section presents some of the materials and experiences from the heritage preservation, and urban and architectural consultation stages. The changes taking place in the space are presented graphically in photographs from the inventory survey (2013–2016) juxtaposed with the current appearance of the space (2024).

1.3. Literature review: Revitalization of post-industrial sites — humble beginnings and a beautiful opening

The revitalization of post-industrial sites in Poland and around the world has been an important topic of research, discussion, and exchange of experience for several decades. Initially, the few practical Polish experiences were compared with projects from the 1990s in the cities of the Ruhr Valley in Germany, Italy, France, and the United Kingdom (Bryx and Jadach-Sepiolo, 2009; *Rewitalizacja miast...*, 2009). Over time, the number of restored post-industrial heritage sites in Poland has formed a long list of well-documented and valorized cases (Gaweł, Pokoj-ska and Konior, 2017; Konior, 2021; Walczak, 2022, pp. 7–22; Warsza and Tomczak, 2021 pp. 22–25).

Post-industrial heritage is a graceful subject of technical, architectural, and urban transformation. Former factory complexes, harbour wharves, and warehouses are being turned into modern, mixed-use districts that use historic buildings as the culmination of spatial layouts (Fross and Gumińska, 2019; Li and Zhou, 2020 pp. 265–290; Tommarchi, 2020, pp. 1–18). Most often, former industrial buildings of significant size are converted into cultural services (García, 2020, pp. 239–250) or commercial complexes (Zarrilli, 2021, pp. 1354–1362), which is far simpler than adaptation to residential uses (Piegza and Rabiej, 2022, pp. 50–64). There are cases of the remodelling of unique buildings or their incorporation into the urban layout of the city of unique buildings like former gas tanks in Vienna adapted into residential spaces (Bužanić and Rajčić, 2021, pp. 161–176) or gas tanks left as the heart of a new urban park in Santiago de Chile (Petruccelli et al., 2021, pp. 141–152). Sometimes, revitalization takes the form of bottom-up or temporary actions as shown in a review of European cases (Golan et al., 2021 pp. 5–16).

Today, thinking about the potential of historic industrial complexes is well-established even in non-specialist circles. Local government periodicals consider them *the hottest urban trend* (Portal Samorządowy, 2019) and revitalized factories regularly win in prestigious urban planning and architectural competitions. Monopolis – Łódź's cultural and service complex in a former spirits factory complex of Zakłady Przemysłu Spirytusowego — won the MIPIM 2020 award in Paris (Monopolis, 2020) for the best mixed-use complex in the world, and the remodelling of Browary Warszawskie was recognized in 2022 as the world's best urban revitalization with the MAPIC Awards 2022 (*Browary...*, 2022). The renovation, redevelopment and remodelling of industrial complexes provide an opportunity to create

areas of unparalleled symbolic and spatial value that combine the past with the future and are attractions and important points on the map of a post-industrial city.

2. POSIADŁA WODNO-FABRYCZNE, OR THE CRADLE OF ŁÓDŹ INDUSTRY

2.1. The potential of K.W. Scheibler's legacy

Riverside industrial complexes are the place where 'industrial Łódź' was born. Its main axis was the valley of the Jasień River, along which, taking advantage of the potential of water and pre-existing mills, areas were delineated for the development of the textile industry. In 1827, the spatial layout was parcelled out, designating św. Emilii Street (now Tymienieckiego Street) as the main axis. These characteristic elements of the location are still legible in the city's layout today (Ill. 1). In the 19th century, the entire area was developed with factory complexes, which included not only weaving and spinning mills, technical buildings, and warehouses, but also workers' houses, industrialists' residences, schools, kindergartens, hospitals and elements of technical infrastructure. The resulting urban complexes constituted a self-sustaining urban system, which within its boundaries met the needs of labour, residence, and social life (Ill. 2). The factory base of the *posiadła* was built primarily by Karol. W. Scheibler, Ludwik Geher, and Ludwik and Henryk Grohman (Szymański and Torański, 2016).

The history of the textile industry in the *posiadła wodno-fabryczne* area has had a volatile history, from its boom in the second half of the 19th century, through dynamic development at the turn of the century, technical decline after the First World War, to centralization and growth during the communist period. It was not until the 1990s that the area lost its manufacturing significance (Laurentowicz-Granias and Gawryszczak, 2021). Functional collapse led to spatial destruction, and the underutilized brownfields were followed by slow technical degradation of buildings, expansion of uncontrolled greenery, and destruction of the hydrological resource.

Today, the preserved potential of the Riverside industrial complexes are the still existing, albeit dilapidated brick post-industrial buildings and the 19th-century urban layout (Kusiński, Bonisławski, Janik, 2009). The area is characterized by a wealth of cultural heritage elements, including monuments, both in terms of their type (spatial layout, complexes of post-industrial buildings, individual factory buildings) and architectural form (villas, palaces, townhouses, or residential buildings for former factory

workers). The 280 ha site includes eight factory complexes built in the 19th century (Ill. 2). They are characterized by building areas with large masses and historic brick architecture. As much as 23% of the building and site stock is of historic value (64.3 ha), covered by a contemporary site or territorial heritage conservation measures (Ill. 3).

The area has numerous natural elements in the form of urban parks and greenery that accompanies villas and palaces of factory owners. These are complemented by two water reservoirs, the underground canals of the Jasień and Lamus rivers, and the historic post-industrial Scheibler railroad. Landscaping details that testify to the industrial character of the place have been preserved, in particular: elements of the floor (e.g., iron plates), fragments of the railroad infrastructure (e.g., tracks, barriers, semaphores), and historic fences.

2.2. Pre-design studies — spatial and conservation recommendations

The potential of the preserved post-industrial heritage was noticed at the beginning of the 21st century. The first urban-scale studies were carried out in 2000, within the framework of a study of the revitalization of Księży Młyn in Łódź with a delimitation of the eastern part of the *posiadła wodno-fabryczne* area (Pawlowski et al., 2001). They constituted a comprehensive historical analysis and covered the evolution of the area in the years 1823–1945, as well as an analysis of the existing legal, ownership-related, and functional status. The study was carried out at the Regional Centre for the Study and Protection of the Cultural Environment in Łódź. This subject was comprehensively addressed a second time in 2010 in the study ‘Łódź. Posiadła wodno-fabryczne — zalecenia do ochrony i kształtowania struktury przestrzennej’ (Tomczak and Brzozowska, 2010), under the direction of the co-author of this paper. Analysis and valorization were also carried out at the Regional Center for the Study and Protection of the Cultural Environment in Łódź (*Ocena wartości kulturowych...*, 2006) and at the Łódź City Hall as part of the valorization of decayed areas with high cultural and spatial values for the Municipal Revitalization Programme of Łódź (*Program Rewitalizacji Łodzi 2026+*, 2016). The analyses considered the chronology of the creation of individual buildings and the characteristics of the historical spatial composition of the studied part of the city. Areas that required protection from new development projects were defined, as well as areas for the introduction of modern zoning principles and new uses. The classification also covered

the taxonomy of areas with natural values with a five-level scale of greenery conservation. Priorities for action in further planning and revitalization work were indicated.

2.3. Planning vision — the *posiadła wodno-fabryczne* area

Urban-scale design work began in 2013. The Municipal Urban Planning Office (Miejska Pracownia Urbanistyczna — MPU) in Łódź developed a multi-alternative spatial model of the Riverside industrial complexes, which was the basis for formulating urban indicators and planning provisions in graphical form (Ill. 5). As the work covered the entire site, and not just its individual fragments, the solutions were comprehensive and coherent.

To valorize built-up areas and define conservation principles, the plans defined three types of action: conservation, compromise, and new design. Planning arrangements were varied from restrictive, subordinated to heritage conservation, to flexible, leaving freedom for development and architectural proposals. For areas with a well-preserved spatial structure and a high degree of saturation with monuments, maximum conservation of all heritage elements was established, with minor additions in the form of new development allowed. In areas where the spatial structure had been preserved, yet with numerous defects in the development, the conservation of heritage elements was instated, while allowing additions to the development, provided that they were included in the preserved spatial layout. New urban design solutions were allowed in areas with few or no monuments, and the urban fabric was either illegible or destroyed. In these areas, the greatest degree of transformation and supplementation with new buildings was allowed.

Between 2016 and 2018, four local spatial development plans were adopted for the area. They were a legal record of the previously created vision for the development of the entire area. They introduced original spatial solutions closely tailored to the specifics of the area and fully utilized the cultural and natural potential. These were pioneering plans, as they were the first planning studies of such detail for this part of Łódź. The methods of designing the area with the priority of shaping urban systems were innovative, which developed new linear layouts of public spaces, new interconnected areas of public greenery, and a coherent concept of the entire area. Multifunctionality was introduced, as well as a proposal of an expanded system of public spaces, which contributed to reducing transportation needs and shortening pedestrian distances.

Local spatial development plans introduced solutions implementing the idea of inward city development, set out in the Strategy of the City of Łódź (Strategia miasta Łodzi, 2012). This policy brought beneficial changes already visible in the city's structure. The perception of the area, both by residents and property developers, has changed. In recent years, a large number of new projects have been executed in the area of the *posiadła wodno-fabryczne* area in accordance with the spatial provisions of municipal documents.

2.4. Architectural research and implementation — K.W. Scheibler's post-factory complex

The revitalization of the western part of the Karol Scheibler Industrial Complex, built in 1877, can be considered a particular example of the implementation of the urban vision and the translation of the principles inscribed in local law into the construction process is (Ill. 5).

A detailed study of the post-factory complex began in 2013 at the Municipal Urban Planning Office. It included a detailed analysis of the entire layout, including the buildings and the space between them.

The process of evaluating historic buildings itself is noteworthy. It took the form of discussion workshops that lasted several days, held in July and September 2017, with the participation of the staff of the Voivodeship Conservator of Monuments and the Municipal Urban Planning Office in Łódź. Representatives of the project owner (Echo Investment), who at the same time was preparing the architectural design documentation, were also involved in the process (Medusa Group). The tripartite research work made it possible to work out the principles of adaptation and the possibilities of construction activities. For each of the buildings and sites identified for conservation, a historic building datasheet was created (Ill. 7), which during the workshop work was used to diagnose existing values and to determine the scope of architectural alterations. The main objective of this work was to determine possible building modifications, identify buildings or their elements to be placed under statutory conservation, and describe the principles of adaptation, and horizontal and vertical extension. Due to the history of the complex and the chemical treatment technology once used in production (formerly industrial bleachery), the Łódź University of Technology, commissioned by the project owner, performed a specialized analysis of masonry contamination for selected buildings. The document had a major impact on conservation decisions.

The pavements filling the space between buildings were studied in detail (*Inwentaryzacja przestrzeni...*, 2019), and in certain areas, the original pavements were found, left in situ. Railroad tracks were also preserved, which in the 19th century provided technical transportation for the entire area. They are now a symbolic element in the floor of the public space, delineated in the footprint of the former post-factory railroad (Ill. 10). Architectural details, machinery, and elements of technical infrastructure were also surveyed, confirming the post-industrial character of the site. Taking into account all of the aforementioned studies, intensive construction work began in 2017. The complex is an example of the revaluation of preserved elements of post-industrial heritage in the form of an entire spatial complex for the Fusion mixed-use commercial and residential project (Ill. 6). Most of the structure is made up of historical buildings (Ill. 8, 9), while a residential complex in the form of a block development was being created in the places left by demolished post-war technical facilities and former storage silos. The central part of the complex is a new city square. The process of revitalizing the area is being carried out by a private entity without the financial participation of the municipality.

3. RESULTS AND DISCUSSION

The work presented here is an example of thinking about the city in a holistic, horizontal, and consistent way. The revitalization that is underway today must be viewed from the perspective of all previous stages. It began more than two decades ago with a historical analysis, stock valorization, and conservation studies. With this knowledge, a vision for the urban transformation of the entire industrial district was created. The global urban planning proposal allowed the next stage to focus in detail on fragments and inscribe them in the form of local law, which therefore decided on property development opportunities, the potential of building masses, and the functional layout. The factory areas were integrated into the surrounding spatial structure of the city through a system of public spaces, greenery, new functional layouts, and compositional axes that highlight the historical heritage. The holistic view made it possible to break up the historical, long-standing functioning of factory complexes as closed and isolated islands in the city. The characteristic tools of this stage were urban and architectural design, conservation workshops, and specialized (construction, chemical) detailed analysis. Only after the principals were finalized on the urban scale did the work move

to the architecture and detail design stage. It was decided how to adopt historical equipment in the new development and how to use elements of technical heritage — machinery, tracks, iron plates, original windows, or doors.

The functional and spatial changes taking place in the area of *posiadła wodno-fabryczne* in Łódź are part of the worldwide trend of adapting post-industrial heritage and transforming post-factory sites into mixed-use urban complexes. Such activities are assessed as exemplary by Agnieszka Konior (Konior, 2021) in an analysis of selected achievements of Łódź, Katowice, Walbrzych Bydgoszcz, and Kraków. At the heart of the new layout are mixed-use public spaces, whose role in creating a resident-friendly city is so emphasized in many publications (Tomovska, Petrunova and Musli, 2022, pp. 19–29). The functional mix of development is intended to be a rational and economic response to the changing needs of users, as mentioned in the analysis of residential complexes on post-factory sites by Mateusz and Jacek Gyrkovich (Gyrkovich and Gyrkovich, 2021, p. 418).

The revitalized space is not the only change. Over the past twenty years, we have seen an evolution in the perception of the potential of historic post-factory complexes. The great potential of these areas and the numerous examples of redevelopment of abandoned factories into great urban heritage are mentioned by Klaudia Zamora and Krzysztof Zajac (Zamora and Zajac, 2021, pp. 10–16). There is a growing public and business demand for the preservation of post-industrial heritage in the urban fabric and a sense of its role in integrated urban spatial development (Moterski, 2020).

4. CONCLUSIONS

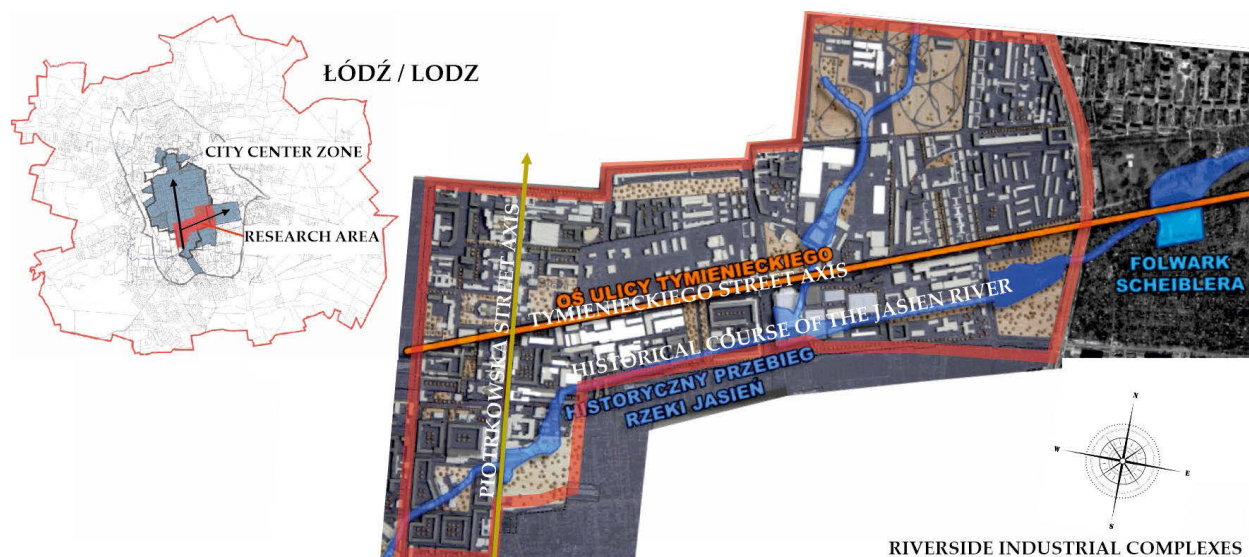
Against the background of European and Polish revitalization processes, the *posiadła wodno-fabryczne* area in Łódź is a rare example of the transformation of such a large historic post-industrial area. The method of reaching the results and the way of closing the work at all its stages: research, envisioning, urban planning, and architecture, should be pointed out as important in the process of its transformation. This

allows the process of implementation to achieve the effect of spatial coherence and functional diversity.

The example of Łódź's revitalization experience also shows that a coherently implemented development policy at different scales brings beneficial spatial changes. New construction projects involving private capital complement each other in synergy with projects carried out by the city. There is a reciprocal, positive impact of new investments, both public and private — in the area of Riverside industrial complexes in Łódź, K.W. Scheibler's post-industrial heritage is being transformed into a new residential district, L. Grohman's factory premise is now the administrative centre of the modern Łódź Special Economic Zone, 19th-century school buildings are gaining new educational and cultural functions, and old warehouses and former cotton and flax spinning mills are being given new office and administrative functions. The apparent boost in investment shows that properly constructed spatial policies can revitalize post-factory areas. The implemented local law confirms the thesis that elements testifying to the industrial history of places in the city centre can become one of its most important assets. The condition, however, is to think about the area at different scales, from urban planning to architectural and its detailing, and the transformation of individual post-industrial complexes must take into account the holistic spatial context of the place.

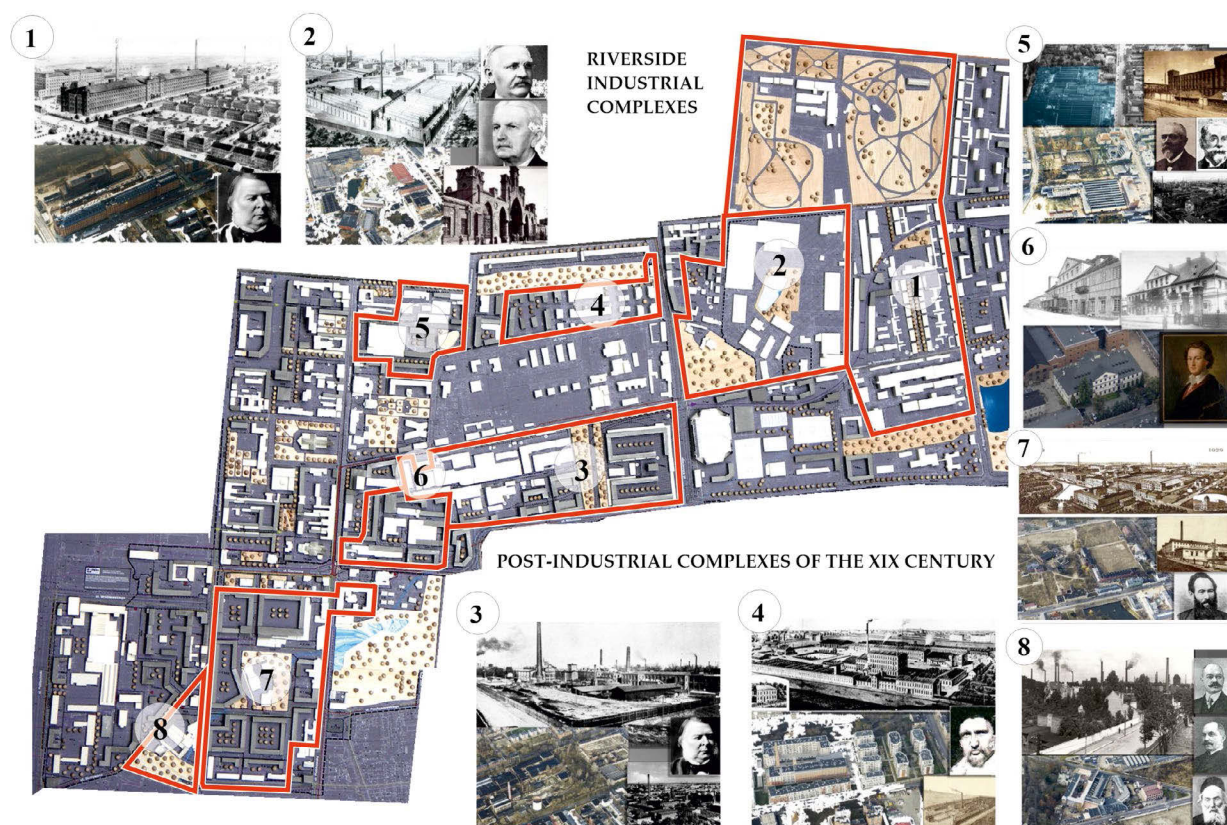
Information

In 2020, the authors of Program rozwoju przestrzennego dla terenu posiadł wodno-fabrycznych w Łodzi (Spatial development programme for the *posiadła wodno-fabryczne* area in Łódź) written at the Municipal Urban Planning Office in Łódź, received the award of the Minister of Development of the Republic of Poland for Outstanding Creative Achievement in Planning and Land Use. The award was given for a comprehensive approach to the transformation of the entire district, the introduction of pioneering spatial solutions in the district, the instrumentalization of planning which turned into operational tools and the study of the first detailed local development plans for the entire post-industrial area.



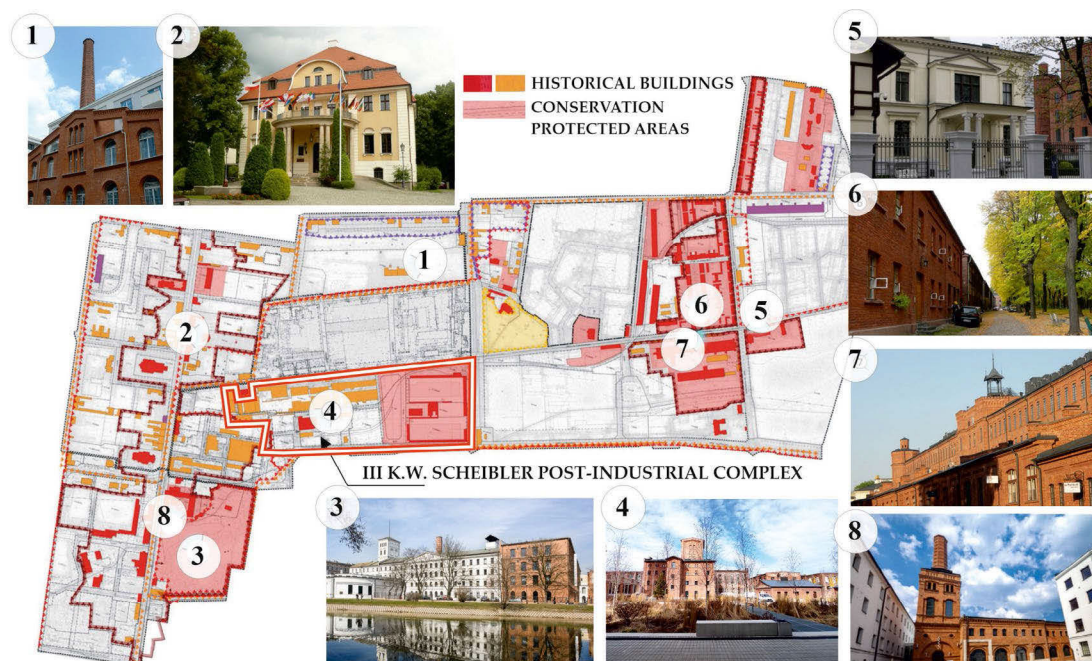
III. 1. *Posiadła wodno-fabryczne* area on the map of Łódź. Area under study. Source: original work based on materials from the Municipal Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

II. 1. *Posiadła wodno-fabryczne* na mapie Łodzi. Obszar badań. Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów MPU w Łodzi.



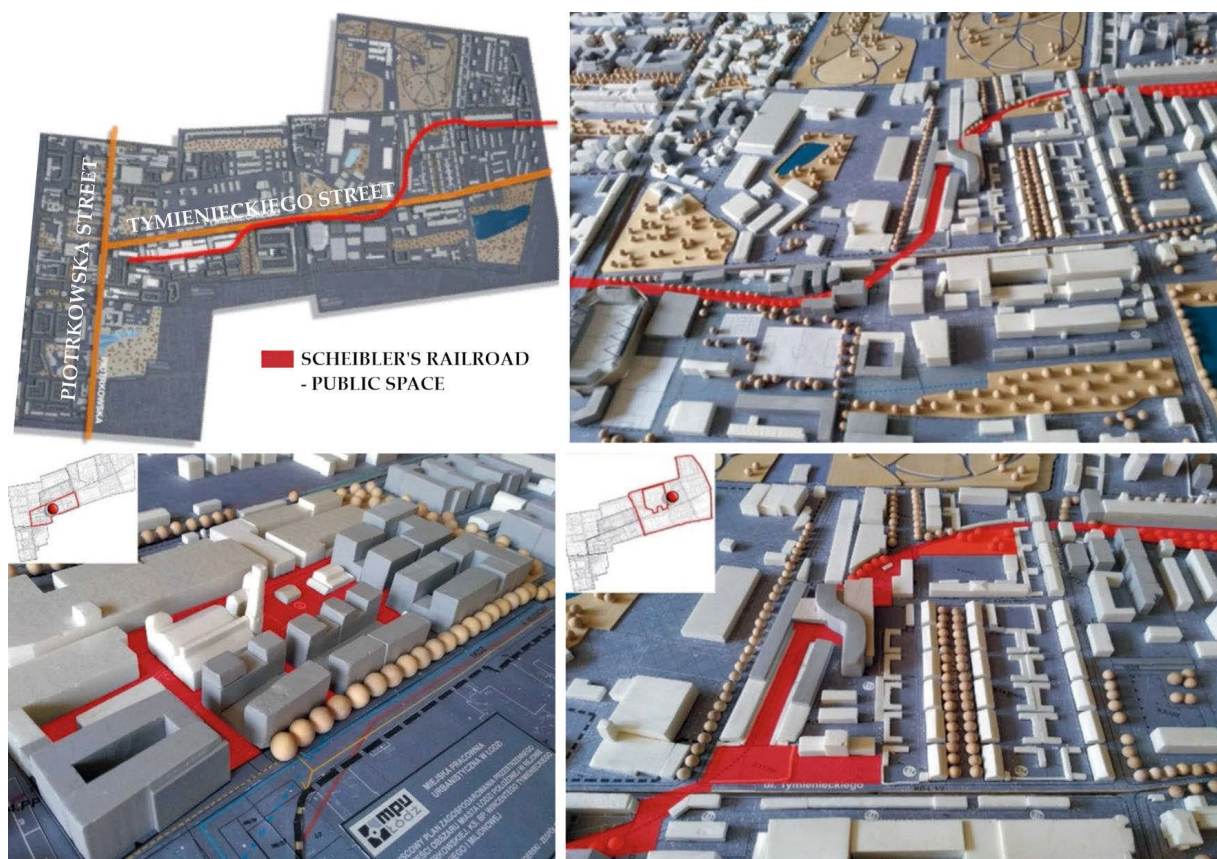
III. 2. Industrial complexes in the Riverside industrial complexes in Łódź: 1) Karol Scheibler's Księży Młyn factory complex; 2) Ludwik and Henryk Grohman's factory complex; 3) Karol Scheibler's Nowa Tkalnia factory complex; 4) Salomon Baciński's factory; 5) Piotrkowska Street factory complexes (Silberstein's, Hertig's and Koenig's); 6) Tytus Kopisch's Bielnik; 7) Ludwik Geyer's factory complex; 8) Teodor and Willi Huffer's factory, Józef Babach's factory. Source: original work based on materials from the Municipal Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

II. 2. Zespoły przemysłowe na terenie posiadła wodno-fabrycznych w Łodzi: 1) Zespół fabryczny Karola Scheiblera Księży Młyn; 2) Zespół fabryczny Ludwika i Henryka Grohmanów; 3) Zespół fabryczny Karola Scheiblera Nowa Tkalnia; 4) Fabryka Salomona Bacińskiego; 5) Zespoły fabryczne przy ulicy Piotrkowskiej (Silbersteina, Hertiga i Koeniga); 6) Bielnik Tytusa Kopischa; 7) Zespół fabryczny Ludwika Geyera; 8) Fabryka Teodora i Willega Hufferów, Fabryka Józefa Babacha. Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów MPU w Łodzi.



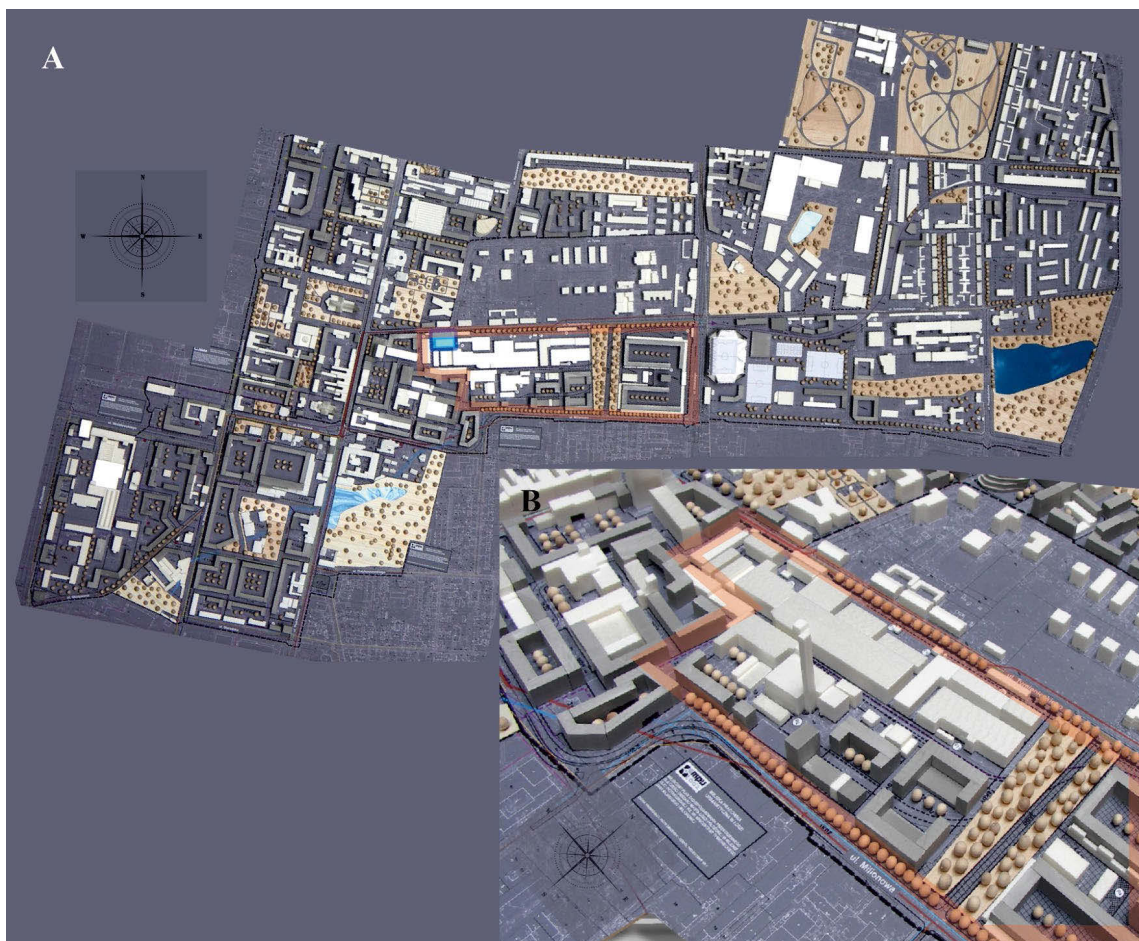
III. 3. Selected examples of valuable buildings and spaces in the *Posiadła wodno-fabryczne* area in Łódź. Source: original work based on materials from the Municipal Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

II. 3. Wybrane przykłady wartościowych budynków i przestrzeni na terenie posiadłości wodno-fabrycznych w Łodzi. Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów MPU w Łodzi.



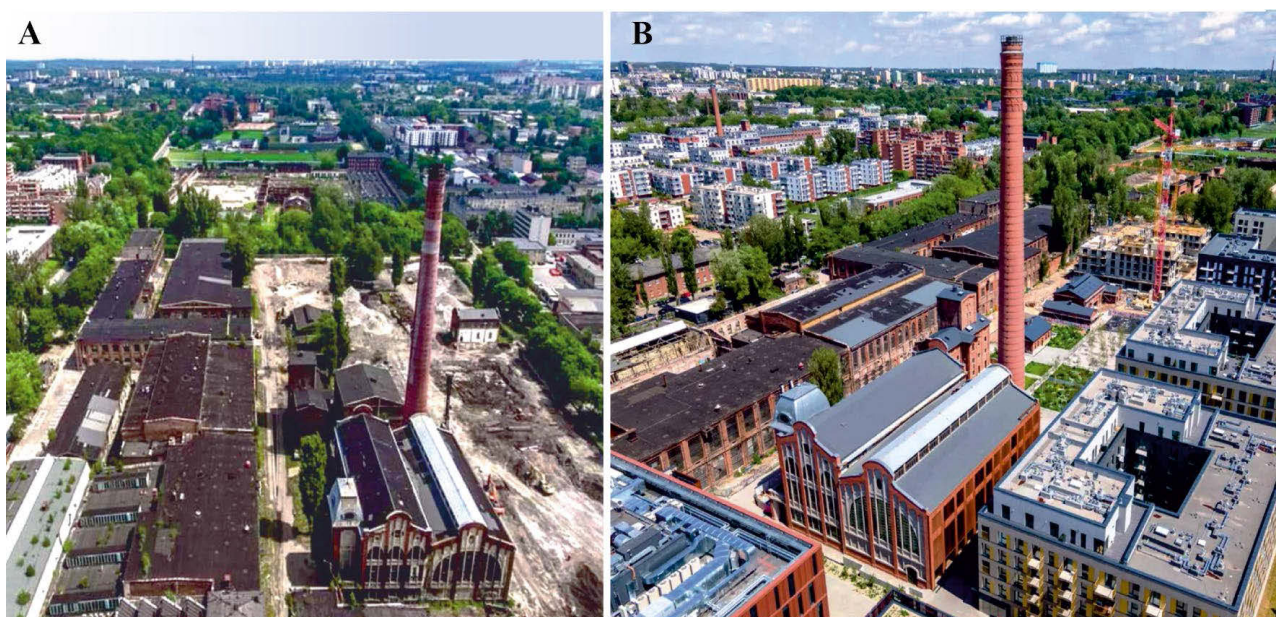
III. 4. Examples of systemic solutions for the implementation of new public spaces using existing historical assets. Preservation of the existing route of the former Scheibler railroad in the form of a new pedestrian and bicycle path. Source: Municipal Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

II. 4. Przykłady rozwiązań systemowych w zakresie realizacji nowych przestrzeni publicznych z wykorzystaniem istniejących walorów historycznych. Zachowanie istniejącej trasy dawnej kolei Scheiblera w postaci nowego ciągu pieszo-rowerowego. Źródło: MPU w Łodzi.



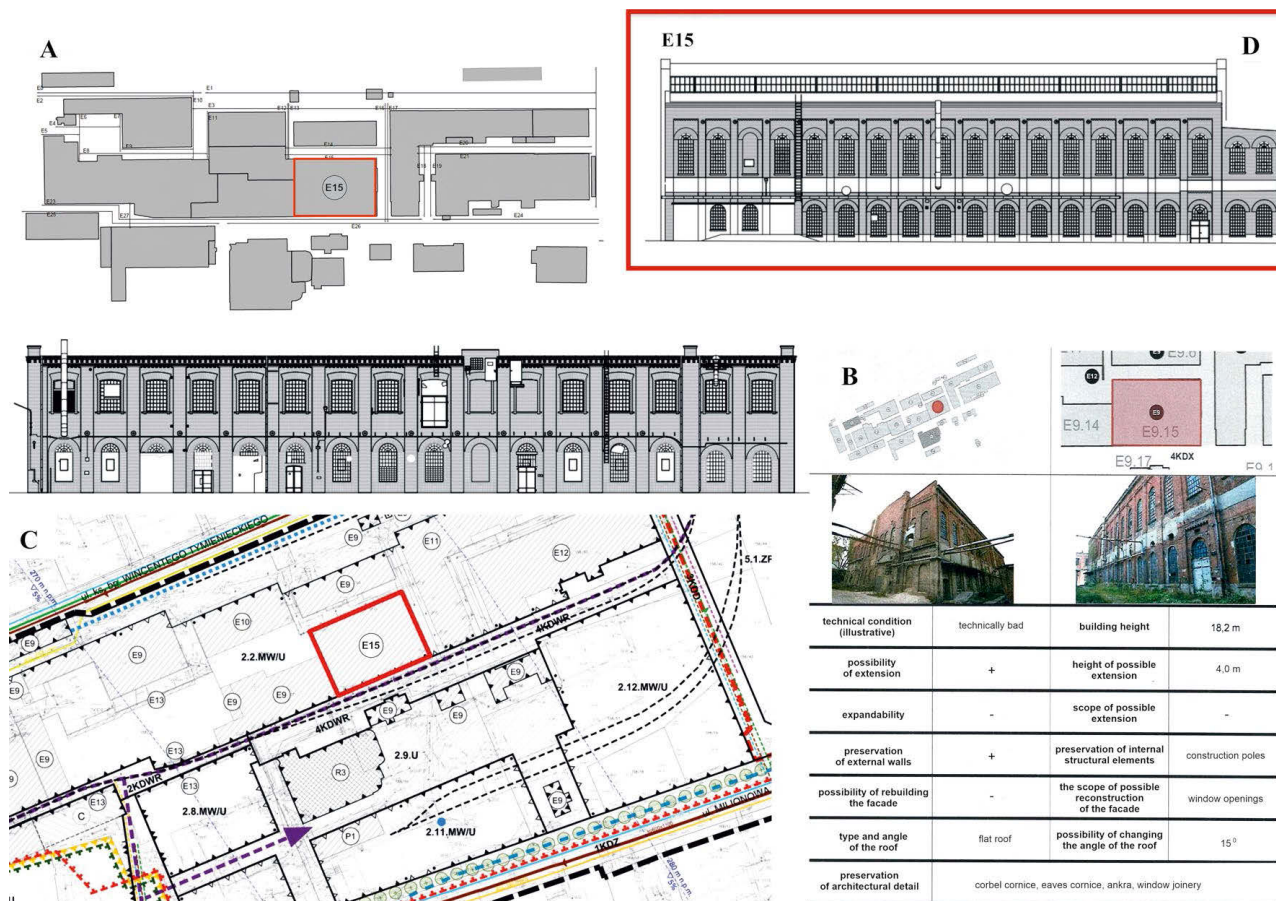
III. 5. A) Spatial model of the Riverside industrial complexes in Łódź. B) Spatial model of the K.W. Scheibler Factory Complex. Source: Municipal Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

II. 5. A) Model przestrzenny obszaru posiadł wodno-fabrycznych w Łodzi; B) Model przestrzenny Zespołu fabrycznego K.W. Scheiblera. Źródło: MPU w Łodzi.



III. 6. K.W. Scheibler's complex in Łódź. View from above. A. Technical condition of the post-industrial complex (2017). B. Condition during revitalization (2023). Source: Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

II. 6. Zespół K.W. Scheiblera w Łodzi. Widok z góry. A) Stan techniczny zespołu poprzemysłowego (2017); B) Stan w trakcie rewitalizacji (2023). Źródło: MPU w Łodzi.



Ill. 7. Example of a monument card, developed for practical research of a post-industrial building in the Scheibler Complex: A) location of the building in the post-industrial complex; B) model building card; C) fragment of the graphic of the local plan with the designation of the studied building; D) examples of the building's wall structure. Source: A, D – Łódź University of Technology IAiU, B, C – Municipal Urban Planning Office (MPU) in Łódź.

Il. 7. Przykładowa karta zabytku, opracowana na potrzeby praktycznych badań budynku poprzemysłowego w Zespole Scheiblera: A) Lokalizacja budynku w kompleksie poprzemysłowym; B) Karta wzorcowa budynków; C) Fragment grafiki planu miejscowego z oznaczeniem badanego obiektu; D) Przykłady konstrukcji ścian budynku. Źródło: A, D – Politechnika Łódzka IAiU, B, C — MPU w Łodzi.



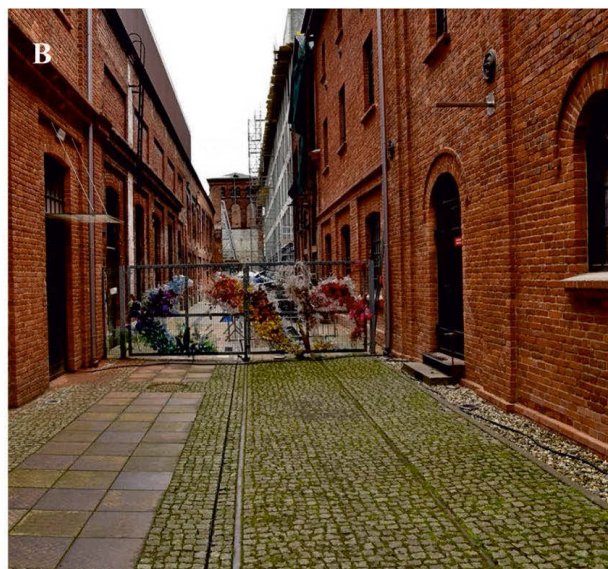
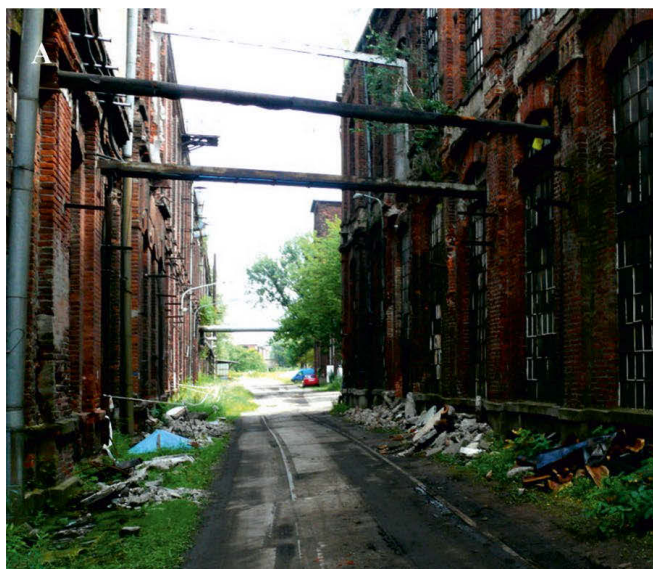
Ill. 8. Exposure of the front elevation of Scheibler's power plant. A) State of preservation (2017). B) The building after renovation with introduced recreational and cultural uses and developed a forecourt (2023). Photos by A.A. Tomczak.

Il. 8. Ekspozycja elewacji frontowej elektrowni Scheiblera: A) Stan zachowania (2017); B) Budynek po renowacji z wprowadzoną funkcją rekreacyjno-kulturalną i zagospodarowanym przedpołem (2023). Fot. A. A. Tomczak.



Ill. 9. Karol Scheibler's Art Nouveau power plant from 1910, built to a design by Alfred Firsch. The oldest building within the borders of the then Kingdom of Poland in reinforced concrete frame construction. A) State of preservation (2017). B) As seen after the revitalization (2023) Photos by A.A. Tomczak.

Il. 9. Secesyjna elektrownia Karola Scheiblera z 1910 roku, zbudowana według projektu Alfreda Firscha. Najstarszy budynek w granicach ówczesnego Królestwa Polskiego w konstrukcji szkieletowej żelbetowej. A) Stan zachowania (2017); B) Stan po rewitalizacji (2023). Fot. A. A. Tomczak.



Ill. 10. The course of the Schiebler railroad. A) The defunct railroad at the Scheibler complex (2017). B) Use of the railroad in the pedestrian walkway space at Art-Inkubator (2023). Photos by A.A. Tomczak.

Il. 10. Przebieg kolei Scheiblera: A) Nieczynna kolej na terenie kompleksu Scheiblera (2017); B) Wykorzystanie linii kolejowej w przestrzeni pasaży dla pieszych przy Art-Inkubatorze (2023). Fot. A. A. Tomczak.

1. WSTĘP

1.1. Dziedzictwo poprzemysłowe Łodzi

Łódź to miasto o przemysłowej historii, zlokalizowane w środkowo-wschodniej Europie, na terenie centralnej Polski. Do lat 20. XIX wieku nie wskazywało na to, że wyrośnie tu wielka aglomeracja miejska i znany ośrodek przemysłu włókienniczego. W 1821 roku Łódź została wpisana na listę osad fabrycznych, przeznaczonych dla tzw. fabrykantów w przemyśle włókienniczym. Od początku XIX do początku XX wieku jej ludność wzrosła z 600 do około 600 000 mieszkańców (*Atlas historyczny...*, 2023). Duża dynamika rozwoju miasta, uwzględniająca trendy kapitalistycznego przemysłu, utrzymywała się do II wojny światowej. Po wojnie zakłady produkcyjne upaństwowiono i dalej rozbudowywano. Szczyt rozwoju obszarowego osiągnięto w latach 70. XX wieku. Zmiany ustrojowe i gospodarcze, jakie zaszły w Polsce po 1989 roku, okazały się zgubne dla historycznych zakładów włókienniczych na terenie miasta. Dawna socjalistyczna struktura organizacyjna firm, stan techniczny zabudowań fabrycznych i parku maszynowego nie sprostały nowoczesnym wymogom technologicznym i optymalizacji produkcji w ramach globalizacji. Na upadek gospodarczy miasta największy wpływ miało powstanie wolnego rynku i zerwanie łańcuchów wymiany produktów w ramach państw bloku wschodniego. Sektor wytwórczy został początkowo ograniczony, a następnie prawie zlikwidowany, co przełożyło się na degradację przestrzenną terenów poprzemysłowych (Salm, Dankowska, 2019).

Łódź straciła tytuł największej fabrycznej potęgi w Europie Środkowo-Wschodniej w zakresie przemysłu włókienniczego. Wiele zakładów zostało zlikwidowanych, przy równoczesnym wyłączeniu ich obszarów z jakiegokolwiek użytkowania. Do dziś część z nich pozostaje niedostępna i stanowi milczący pomnik swoich czasów. Na szczęście w okresie ostatnich 20 lat wiele kompleksów zrewitalizowano, a w wielu trwają procesy przebudowy, w trakcie której stare fabryki otrzymują nowe funkcje oraz nową jakość przestrzenną i techniczną. Przykładem kompleksowego, nowoczesnego podejścia do dziedzictwa poprzemysłowego jest obszar posiadający wodno-fabrycznych.

1.2. Zakres, cel, metody i materiały

Celem pracy jest przedstawienie metody analityczno-projektowej, którą zastosowano w przekształcaniach terenów poprzemysłowych w Łodzi na obszarze posiadającego wodno-fabrycznych. Główne działania, jakie podjęto w ramach przekształceń dzielnicy, to: rewitalizacja funkcjonalna i przestrzenna, ochrona

i ekspozycja dziedzictwa kulturowego, budowa nowych terenów publicznych oraz kreacja życia społecznego.

Artykuł opisuje wieloletnie działania na płaszczyźnie badawczej, urbanistycznej, konserwatorskiej, architektonicznej i budowlanej. Przedstawiona metoda charakteryzuje się spojrzeniem na problematykę rewitalizacji miasta od ogółu do szczegółu, od działań szerokich, planistycznych, po detal urbanistyczny i architektoniczny.

Opis ma charakter przeglądowo-sprawozdawczy. Prowadzone działania zostały podzielone na trzy poziomy aktywności, którym przypisano następujące zakresy:

1. Poziom przedprojektowy, obejmujący przegląd badań obszaru posiadającego wodno-fabrycznych, w szczególności analizy historyczne, konserwatorskie, inwentaryzacyjne w skali urbanistycznej i architektonicznej oraz inne badania specjalistyczne (2000–2018).
2. Poziom projektowania urbanistycznego, opisujący cykl prac prowadzonych na etapie tworzenia dokumentów miejskich, takich jak: Gminny Program Rewitalizacji (2014–2016), Program rozwoju posiadającego wodno-fabrycznych (2014–2018) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (2014–2019). Etap projektowy autorzy artykułu nadzorowali jako dyrekcja Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.
3. Poziom projektowania architektonicznego i wykonawstwa, trwający od roku 2017 do dziś (2024). W tej części zaprezentowano część materiałów i doświadczeń z etapów konsultacji konserwatorskich i urbanistyczno-architektonicznych. Zmiany zachodzące w przestrzeni przedstawiono graficznie na zdjęciach z badań inwentaryzacyjnych (2013–2016) zestawionych z obecnym wyglądem przestrzeni (2024).

1.3. Literatura przedmiotu. Rewitalizacja obiektów poprzemysłowych — nieśmiało początki i piękne otwarcie

Rewitalizacja obiektów poprzemysłowych w Polsce i na świecie od kilku dekad jest ważnym tematem badań, dyskusji i wymiany doświadczeń. Początkowo nieliczne, praktyczne doświadczenia polskie porównywane były z pracami, jakie prowadzono w latach 90. XX wieku w miastach doliny Ruhry w Niemczech, we Włoszech, Francji czy w Wielkiej Brytanii (Bryx, Jadach-Sepioło, 2009; *Rewitalizacja miast...*, 2009). Z czasem liczba odnawianych obiektów dziedzictwa poprzemysłowego w Polsce utworzyła długą listę dobrze udokumentowanych i zwaloryzowanych przypadków (Gaweł, Pokojka,

Konior, 2017; Konior, 2021; Walczak, 2022, s. 7–22; Warszawa, Tomczak, 2021 s. 22–25).

Dziedzictwo poprzemysłowe jest wdzięcznym tematem przekształceń technicznych, architektonicznych i urbanistycznych. Dawne kompleksy fabryczne, nabrzeża portowe i magazyny zamieniane są w nowoczesne dzielnice wielofunkcyjne, wykorzystujące historyczną zabudowę jako zwieńczenie układów przestrzennych (Fross, Guminska, 2019; Li, Zhou, 2020, s. 265–290; Tommarchi, 2020, s. 1–18). Najczęściej dawne obiekty przemysłowe o znacznych gabarytach przebudowywane są na usługi kultury (Tielve, 2020, s. 239–250) lub kompleksy handlowe (Zarrilli, 2021, s. 1354–1362), co jest zdecydowanie prostsze niż adaptacja na funkcje mieszkaniowe (Piega, Rabiej, 2022, s. 50–64). Zdarzają się przypadki przebudowy lub wkomponowania w układ urbanistyczny miasta budynków unikatowych, jak dawne zbiorniki gazowe w Wiedniu zaadoptowane na funkcje mieszkalne (Bużanić, Rajčić, 2021, s. 161–176) czy zbiorniki gazowe pozostawione jako serce nowego miejskiego parku w Santiago de Chile (Petruccelli i in., 2021, s. 141–152). Niekiedy rewitalizacja ma charakter aktywności oddolnych lub tymczasowych, jak pokazano to w przeglądzie przypadków europejskich (Golan i in., 2021, s. 5–16).

Obecnie myślenie o potencjale zabytkowych kompleksów przemysłowych jest ugruntowane nawet w środowiskach niespecjalistycznych. Samorządowe periodyki uważają je za *najgorętszy trend urbanistyczny* (Portal Samorządowy, 2019), a rewitalizowane fabryki regularnie wygrywają w prestiżowych konkursach urbanistycznych i architektonicznych. Łódzki kompleks biurowo-kulturalno-usługowy „Monopolis” w dawnych Zakładach Przemysłu Spirytusowego w 2020 roku wygrał w Paryżu nagrodę MIPIM 2020 (Monopolis, 2020) dla najlepszego kompleksu wielofunkcyjnego na świecie, a przebudowę „Browarów Warszawskich” uznano w 2022 roku za najlepszą światową miejską rewitalizację z tytułem MAPIC Awards 2022 (*Browary...*, 2022). Odnowa i przebudowa kompleksów przemysłowych stwarza możliwość realizacji obszarów o niespotykanych walorach symbolicznych i przestrzennych, łączących przeszłość z przyszłością, stanowiących atrakcję i ważne punkty na mapie miasta poprzemysłowego.

2. POSIADŁA WODNO-FABRYCZNE, CZYLI KOLEBKA PRZEMYSŁU ŁÓDZKIEGO

2.1. Potencjał dziedzictwa K.W. Scheiblera

„Posiadła wodno-fabryczne” są miejscem, w którym narodziła się „Łódź przemysłowa”. Jej główną osią była dolina rzeki Jasień, wzdłuż której,

wykorzystując potencjał wody i istniejące wcześniej młyny, wytyczono tereny dla rozwoju przemysłu włókienniczego. W roku 1827 rozparcelowano układ przestrzenny, wyznaczając jako główną oś ulicę św. Emilii (obecnie ulica Tymienieckiego). Te charakterystyczne elementy lokalizacji są czytelne w układzie miasta do dzisiaj (Il. 1). W XIX wieku cały teren został zabudowany kompleksami fabrycznymi, na które składały się nie tylko tkalnie, przędzalnie, budynki techniczne i magazyny, ale także domy robotnicze, rezydencje przemysłowców, szkoły, przedszkola, szpitale i elementy infrastruktury technicznej. Powstałe w ten sposób zespoły urbanistyczne stanowiły samowystarczalny układ miejski, który w swoich granicach zaspokajał potrzeby pracy, zamieszkania i życia społecznego (Il. 2). Fabryczną potęgę posiadał budowali przede wszystkim: Karol W. Scheibler, Ludwik Geyer oraz Ludwik i Henryk Grohmanowie (Szymański, Torzański, 2016).

Historia przemysłu włókienniczego na obszarze posiadał zmieniała się na przestrzeni lat, od rozkwitu w drugiej połowie XIX wieku, poprzez dynamiczny rozwój na przełomie stuleci, upadek techniczny po I wojnie światowej, aż do centralizacji i wzrostu w okresie PRL-u. Dopiero w latach 90. XX wieku obszar utracił swoje znaczenie produkcyjne (Laurentowicz-Granas, Gawryszczak, 2021). Upadek funkcjonalny doprowadził do destrukcji przestrzennej, a na niewykorzystywanych terenach poprzemysłowych następowała powolna degradacja techniczna budynków, ekspansja niekontrolowanej zieleni i destrukcja zasobu hydrologicznego.

Obecnie zachowanym potencjałem posiadał wodno-fabrycznych jest nadal istniejąca, choć zniszczona, ceglana zabudowa poprzemysłowa oraz XIX-wieczny układ urbanistyczny (Kusiński, Bonisławski, Janik, 2009). Obszar cechuje bogactwo elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, zarówno w odniesieniu do ich typu (układ przestrzenny, zespoły zabudowy poprzemysłowej, pojedyncze obiekty fabryczne), jak i formy architektonicznej (wille, pałace, kamienice czy budynki mieszkalne dla byłych robotników fabrycznych). Na terenie o powierzchni 280 ha zlokalizowanych jest osiem zespołów fabrycznych wybudowanych w XIX wieku (Il. 2). Charakteryzują się one powierzchniami budowlanymi o dużych kubaturach i historyczną ceglana architekturą. Z zasobu budynkowego i terenowego 23% ma wartość zabytkową (64,3 ha), objętą współcześnie punktową lub obszarową ochroną konserwatorską (Il. 3).

Na obszarze występują liczne elementy przyrodnicze w postaci parków miejskich oraz zieleni towarzyszącej willom i pałacom fabrykanckim.

Uzupełniają je dwa zbiorniki wodne, kanały podziemne rzek Jasień i Lamus oraz historyczna poprzemysłowa kolej scheiblerowska. Zachowane są detale zagospodarowania terenu świadczące o industrialnym charakterze miejsca, w szczególności: elementy posadzki (np. płyty żeliwne), fragmenty infrastruktury kolejowej (np. tory, szlabany, semafony) oraz historyczne ogrodzenia.

2.2. Badania przedprojektowe — rekomendacje przestrzenno-konserwatorskie

Potencjał zachowanego dziedzictwa poprzemysłowego zauważono na początku XXI wieku. Pierwsze badania w skali urbanistycznej wykonano w 2000 roku, w ramach opracowania *Studium rewitalizacji Księżego Młyna – delimitacja wschodniej części posiadłości wodno-fabrycznych* (Pawłowski i in., 2001). Miały one charakter kompleksowej analizy historycznej z uwzględnieniem ewolucji obszaru w okresie 1823–1945 oraz analizy istniejącego stanu prawnego-własnościowego i funkcjonalnego. Opracowanie wykonano w Regionalnym Ośrodku Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Łodzi. Po raz drugi, kompleksowo, podjęto powyższą tematykę w 2010 roku w opracowaniu *Łódź – posiadała wodno-fabryczne – zalecenia do ochrony i kształtowania struktury przestrzennej* (Tomczak, Brzozowska, 2010), pod kierunkiem współautorki niniejszego artykułu. Działania analityczne i waloryzacyjne prowadzono również w Regionalnym Ośrodku Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego w Łodzi (*Ocena wartości kulturowych...*, 2006) oraz w Urzędzie Miasta Łodzi w ramach waloryzacji terenów zdegradowanych o dużych walorach kulturowo-przestrzennych do Gminnego Programu Rewitalizacji Łodzi (*Program Rewitalizacji Łodzi 2026+*, 2016). Analizy uwzględniały chronologię powstawania poszczególnych budynków oraz charakterystykę historycznej kompozycji przestrzennej badanego fragmentu miasta. Zdefiniowano tereny wymagające ochrony przed nowym zainwestowaniem kubaturowym oraz tereny do wprowadzenia współczesnych zasad zagospodarowania przestrzennego i nowych funkcji. Klasyfikacja uwzględniła również taksonomię obszarów o wartościach przyrodniczych z pięciostopniową skalą ochrony zieleni. Wskazano priorytety działań w dalszych pracach planistycznych i rewitalizacyjnych.

2.3. Wizja urbanistyczna — obszar posiadłości wodno-fabrycznych

Prace projektowe w skali urbanistycznej rozpoczęły się w 2013 roku. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi opracowała wielowariantowy model przestrzenny posiadłości wodno-fabrycznych,

który był podstawą do sformułowania wskaźników urbanistycznych oraz zapisów planistycznych w formie graficznej (Il. 5). Dzięki podjęciu prac w skali całego obszaru, a nie tylko jego poszczególnych fragmentów, rozwiązania przyjęły charakter kompleksowy i spójny.

Na potrzeby waloryzacji terenów zabudowanych oraz określenia zasad ochrony konserwatorskiej w planach zdefiniowano trzy rodzaje działań: konserwację, kompromis i kreację. Zróżnicowano ustalenia planistyczne: od restrykcyjnych, podporządkowanych ochronie zabytków, do elastycznych, pozostawiających swobodę inwestowania i kreacji architektonicznej. Dla obszarów o dobrze zachowanej strukturze przestrzennej i wysokim stopniu nasycenia zabytkami ustalono maksymalne zachowanie wszystkich elementów dziedzictwa przy dopuszczeniu nieznacznych uzupełnień w postaci nowej zabudowy. W obszarach, gdzie zachowała się struktura przestrzenna, a jednocześnie występowały liczne ubytki w zabudowie, założono ochronę elementów dziedzictwa przy jednoczesnym dopuszczeniu uzupełnień zabudowy, pod warunkiem wpisania jej w zachowany układ przestrzenny. Kreację urbanistyczną wprowadzono na obszarach, gdzie zabytki występowały nielicznie lub ich nie było, zaś tkanka miejska była nieczytelna lub uległa zniszczeniu. Na tych terenach dopuszczono największy stopień przekształceń i uzupełnień nową zabudową.

W latach 2016–2018 uchwalono dla posiadłości cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Były one zapisem prawnym powstałej wcześniej wizji rozwoju całego obszaru. Wprowadzono w nich oryginalne rozwiązania przestrzenne, ściśle dopasowane do specyfiki obszaru i w pełni wykorzystujące potencjał kulturowy i przyrodniczy. Plany te należy uznać za pionierskie, ponieważ stanowią pierwsze tak szczegółowe opracowania planistyczne dla tego fragmentu Łodzi. Nowatorskie były metody projektowania obszaru z uwzględnieniem priorytetu kształtowania systemów miejskich, co wykształciło nowe liniowe układy przestrzeni publicznych, nowe połączone ze sobą tereny zieleni ogólnodostępnej oraz spójną koncepcję całości. Wprowadzono wielofunkcyjność i zaproponowano rozbudowę systemu przestrzeni publicznych, co przyczyniło się do ograniczania potrzeb transportowych i skracania dystansów pieszych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wprowadzały rozwiązania realizujące ideę rozwoju miasta *do wewnątrz*, wyznaczoną w dokumencie Strategia miasta Łodzi (2012). Przyjęta polityka przyniosła korzystne zmiany, już widoczne w strukturze miasta. Zmieniło się postrzeganie tego

obszaru, zarówno przez mieszkańców, jak i inwestorów. W ostatnich latach na terenie posiadeli zostało zrealizowanych wiele nowych inwestycji, zgodnie z ustaleniami przestrzennymi dokumentów miejskich.

2.4. Badania architektoniczne i realizacja —

Zespół pofabryczny K.W. Scheiblera

Szczególnym przykładem realizacji wizji urbanistycznej oraz przełożenia na proces budowlany zasad zapisanych w prawie lokalnym jest rewitalizacja zachodniej części zespołu przemysłowego Karola Scheiblera, zbudowanego w 1877 roku (Il. 5).

Szczegółowe badania zespołu pofabrycznego rozpoczęto w 2013 roku w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej. Prace zawierały szczegółową analizę całego założenia, w tym obiektów i przestrzeni pomiędzy budynkami.

Na uwagę zasługuje proces oceny budynków zabytkowych. Miał on formę kilkudniowych warsztatów dyskusyjnych, które odbyły się w okresie lipiec-wrzesień 2017 roku, pomiędzy służbami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejską Pracownią Urbanistyczną w Łodzi. W proces włączeni byli także przedstawiciele inwestora (Echo Investment), który w tym samym czasie przygotowywał architektoniczną dokumentację projektową (Pracownia Medusa Group). Trójstronne prace badawcze pozwoliły wypracować zasady adaptacji i możliwości działań budowlanych. Dla każdego ze wskazanych wcześniej do zachowania obiektów założono *kartę budynku zabytkowego* (Il. 7), która podczas prac warsztatowych służyła do diagnozy istniejących wartości oraz określania zakresu przekształceń architektonicznych. Głównym celem prac było określenie możliwych przekształceń budowlanych, wskazanie obiektów lub ich elementów podlegających ochronie oraz opisanie zasad adaptacji, rozbudowy i nadbudowy. Ze względu na historię kompleksu i stosowaną w XIX wieku technologię obróbki chemicznej, Politechnika Łódzka na zlecenie inwestora wykonała specjalistyczną analizę skażeń murów wybranych budynków, w których były dawniej bielniki przemysłowe. Dokument ten miał duży wpływ na decyzje konserwatorskie.

Szczegółowemu badaniu poddano nawierzchnie wypełniające przestrzeń pomiędzy budynkami (*Inwentaryzacja przestrzeni...*, 2019). Pojawiały się miejsca, w których odnaleziono oryginalne nawierzchnie, pozostawione *in situ*. Zachowano również tory kolejowe, które w XIX wieku służyły jako tabor techniczny w obsłudze komunikacyjnej całego obszaru. Obecnie są one symbolicznym elementem w posadzce przestrzeni publicznej, wyznaczonej w śladzie przebiegu dawnej kolei pofabrycznej (Il.

10). Zinventaryzowano także detale architektoniczne, maszyny oraz elementy infrastruktury technicznej, potwierdzające poprzemysłowy charakter miejsca. Z uwzględnieniem wszystkich wymienionych opracowań od roku 2017 prowadzone są intensywne prace budowlane. Kompleks jest przykładem rewaloryzacji zachowanych elementów dziedzictwa poprzemysłowego w formie całego zespołu przestrzennego na funkcję mieszkaniowo-usługową pod nazwą „Fuzja” (Il. 6). Większość struktury stanowią budynki historyczne (Il. 8, 9), a w miejscach po wyburzonych powojennych obiektach technicznych oraz dawnych silosach magazynowych powstaje zespół mieszkaniowy w formie zabudowy kwartałowej. Centralną część kompleksu stanowi nowy plac miejski. Proces rewitalizacji obszaru prowadzony jest przez prywatny podmiot bez finansowego udziału miasta.

3. WYNIKI I DYSKUSJA

Przedstawione prace stanowią przykład myślenia o mieście w sposób holistyczny, horyzontalny i konsekwentny. Na prowadzoną obecnie rewitalizację trzeba spojrzeć z perspektywy wszystkich wcześniejszych etapów. Rozpoczęto ją analizami historycznymi, waloryzacją zasobów oraz badaniami konserwatorskimi już ponad dwie dekady temu. Dzięki tej wiedzy powstała wizja przekształceń urbanistycznych całej dzielnicy przemysłowej. Globalna koncepcja urbanistyczna pozwoliła w kolejnym etapie szczegółowo skupić się na fragmentach i zapisać je w postaci prawa miejscowego. Zdecydowano w niej o możliwościach inwestycyjnych, potencjale kubatur, układzie funkcjonalnym. Obszary fabryczne zintegrowano z otaczającą strukturą przestrzenną miasta poprzez system przestrzeni publicznych, zieleń, nowe układy funkcjonalne i osie kompozycyjne podkreślające historyczne dziedzictwo. Całościowe spojrzenie pozwoliło przełamać historyczne, wieloletnie funkcjonowanie kompleksów fabrycznych jako zamkniętych i wyizolowanych wysp w mieście. Charakterystycznym narzędziem tego etapu było projektowanie urbanistyczno-architektoniczne, warsztaty konserwatorskie i specjalistyczne (budowlane, chemiczne), analizy szczegółowe. Dopiero po zamknięciu pryncypiów w skali urbanistycznej prace przeszły na etap projektowania architektury i detalu. Zdecydowano, w jaki sposób w nowym zagospodarowaniu adaptować historyczne wyposażenie oraz jak wykorzystać elementy technicznego dziedzictwa, takie jak: maszyny, tory, płyty żeliwne, oryginalne okna czy drzwi.

Zachodzące zmiany funkcjonalno-przestrzenne na obszarze posiadeli w Łodzi wpisują się w ogól-

noświatowy trend adaptacji dziedzictwa poprzemysłowego i przekształcania zespołów pofabrycznych na wielofunkcyjne kompleksy miejskie. Działania takie oceniane są jako wzorcowe przez Agnieszkę Konior (Konior, 2021) w analizie wybranych dokonania Łodzi, Katowic, Wałbrzycha, Bydgoszczy i Krakowa. Sercem nowego układu są wielofunkcyjne przestrzenie publiczne, których rola w kreowaniu przyjaznego mieszkańcom miasta jest tak silnie podkreślana w wielu publikacjach (Tomovska, Petrunova, Musli, 2022, s. 19–29). Zbiór funkcjonalny zabudowy ma być racjonalną i ekonomiczną odpowiedzią na zmienne potrzeby użytkowników, o czym wspominają w analizie zespołów mieszkaniowych na terenach pofabrycznych Mateusz i Jacek Gyurkovich (Gyurkovich, Gyurkovich, 2021, s. 418).

Rewitalizowana przestrzeń nie jest jedyną zmianą, jaka się dokonuje. Przez ostatnie 20 lat obserwujemy ewolucję postrzegania potencjału zabytkowych kompleksów pofabrycznych. O wielkich możliwościach takich obszarów i licznych przykładach przebudowy opuszczonych fabryk do roli wspianego dziedzictwa miejskiego wspominają Klaudia Zamora i Krzysztof Zając (Zamora, Zając, 2021, s. 10–16). Rośnie społeczne i biznesowe zapotrzebowanie na zachowanie poprzemysłowego dziedzictwa w tkance miasta i poczucie jego roli w zintegrowanym rozwoju przestrzennym miast (Moterski, 2020).

4. PODSUMOWANIE

Na tle europejskich i polskich procesów rewitalizacyjnych posiadała wodno-fabryczne w Łodzi stanowią rzadki przykład przekształceń tak dużego historycznego obszaru poprzemysłowego. Za istotną w procesie jego przekształceń należy wskazać metodę dochodzenia do efektów i sposób zamykania prac na wszystkich jego etapach: badawczym, wizjonerskim, urbanistycznym i architektonicznym. Pozwala to w procesie realizacji uzyskać efekt spójności przestrzennej i różnorodności funkcjonalnej.

Przykład łódzkich doświadczeń rewitalizacyjnych pokazuje również, że spójnie realizowana polityka rozwojowa w różnych skalach przynosi korzystne zmiany przestrzenne. Nowe realizacje budowlane, angażujące kapitał prywatny, uzupełniają się na zasadzie synergii z przedsięwzięciami wykonywanymi przez miasto. Następuje wzajemne pozytywne oddziaływanie nowych inwestycji, zarówno publicznych, jak i prywatnych. Na obszarze posiadała w Łodzi dziedzictwo poprzemysłowe K.W. Scheiblera przekształca się w nową dzielnicę mieszkaniową, założenie fabryczne L. Grohmana

jest obecnie centrum administracyjnym współczesnej Łódzkiej Strefy Ekonomicznej, budynki XIX-wiecznych szkół zyskują nowe funkcje oświatowe i kulturowe, a stare magazyny oraz dawne przedsiębiorstwa bawelny i lnu otrzymują nowe funkcje biurowe i administracyjne. Widoczne pobudzenie inwestycyjne pokazuje, że odpowiednio skonstruowane założenia polityki przestrzennej mogą ożywić tereny pofabryczne. Wdrażane prawo miejscowe potwierdza tezę, że elementy świadczące o przemysłowej historii miejsc w centrum miasta mogą stać się jednym z jego najważniejszych atutów. Warunkiem jest jednak myślenie o obszarze w różnych skalach, od urbanistycznej, poprzez architektoniczną, a przekształcania poszczególnych zespołów poprzemysłowych muszą uwzględniać holistyczny kontekst przestrzenny miejsca.

Informacja

W 2020 roku autorzy Programu rozwoju przestrzennego dla terenu posiadała wodno-fabrycznych w Łodzi, opracowanego w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, otrzymali nagrodę Ministra Rozwoju RP za wybitne osiągnięcia twórcze w zakresie planowania i zagospodarowania terenu. Nagrodę przyznano za kompleksową koncepcję przekształcania całej dzielnicy, wprowadzenie w niej pionierskich rozwiązań przestrzennych, oprzyrządowanie działań planistycznych w instrumenty operacyjne oraz opracowanie, po raz pierwszy, szczegółowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru poprzemysłowego.

REFERENCES

- Atlas historyczny miasta Łodzi* (2023), Karasiński, E. (ed.), Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- ‘Browary Warszawskie najlepszą miejską rewitalizacją na świecie — MAPIC Awards’ (2022). Available at: *Echo Investment*, <https://www.echo.com.pl/news,3102,browary-warszawskie-najlepsza-miejska-rewitalizacja-na-swiecie-mapic-awards.html> (dostępne: 7.02.2024).
- Bryx, M., Jadach-Sepiolo, A. (2009), *Rewitalizacja miast w Niemczech, Rewitalizacja Miast Polskich*, Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Bužanić, J., Rajčić, L. (2021), ‘Vienna–Budapest–Zagreb: Possibilities and Perspectives on the Residential Reuse of Central-European Industrial Heritage’, *Portal*, 12, pp. 161–176. Available at: <https://doi.org/10.17018/portal.2021.9> (accessed: 7.02.2024).
- Fross, K., Guminska, A. (2019), ‘Revitalization of buildings and urban areas on the example of Gdańsk, Venice, Milano and Zabrze’[in:] *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 603(2). Available at: <https://doi.org/10.1088/1757-899X/603/2/022088> (accessed: 20.01.2024).

- Gaweł, Ł., Pokojńska, W., Konior, A. (2017), *Nowe życie dziedzictwa przemysłowego: materialne/niematerialne*, Kraków: Wydawnictwo Attyka.
- Golan, M., Grochowicz, M., Żebrowski, M. (2021), 'Zagospodarowanie tymczasowe na obszarach poprzemysłowych. Studia przypadków z miast polskich i zachodnioeuropejskich', *Urban Development Issues*, 69, pp. 5–16. Available at: <http://dx.doi.org/10.51733/udi.2021.69.01> (accessed: 16.11.2024).
- Gyurkovich, M., Gyurkovich, J. (2021), 'New housing complexes in post-industrial areas in city centres in Poland versus cultural and natural heritage protection — with a particular focus on Cracow', *Sustainability*, 13(1), 418. Available at: <https://doi.org/10.3390/su13010418> (accessed: 7.02.2024).
- Inwentaryzacja przestrzeni III Zespołu poprzemysłowego Karola Scheiblera. Dokumentacja wnętrz urbanistycznych. Przestrzenie pomiędzy budynkami* (2019), Łódź: Politechnika Łódzka.
- Konior, A. (2021), *Zarządzanie dziedzictwem kulturowym w kontekście procesu rewitalizacji obszarów poprzemysłowych*, Kraków: Wydawnictwo Attyka.
- Kusiński, J., Bonisławski, R., Janik, M. (2009), *Księga fabryk Łodzi*, Łódź: Wydawnictwo Jacek Kusiński.
- Laurentowicz-Granas, M., Gawryszczak, M. (2021), *Potęga Scheiblerów. Rodzina*, Łódź: Dom Wydawniczy Księży Młyn.
- Li, M., Zhou, Q. (2020), 'Historical study and strategies for the revitalization of the former International Export Company buildings in Nanjing', *Journal of Architectural Conservation*, 26(3), pp. 265–290. Available at: <https://doi.org/10.1080/13556207.2020.1796011> (accessed: 16.11.2024).
- Monopolis, *Nagrody* (2020). Available at: https://monopolis.pl/nagrody?locale=en_us (accessed: 7.02.2024).
- Moterski, F.Ł. (2020), *Dziedzictwo poprzemysłowe jako element zintegrowanego zarządzania miastem*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Ocena wartości kulturowych dla zespołu magazynów na Księżym Młynie* (2006), Łódź: ROBiDZ.
- Pawłowski, K. et al. (2001), *Delimitacje wschodniej części d. posiadł wodno-fabrycznych (Studium rewitalizacji Księżego Młyna i jego otoczenia — etap I)*.
- Petrucelli, S.P., Gutiérrez, I.K., Henche, B.G. (2021), 'Recuperación y salvaguarda del patrimonio industrial. La ex-fábrica de gas San Borja, Santiago de Chile transformada en el Parque Urbano de los Gasómetros', *Ge-conservación*, 19, pp.141–152. Available at: <https://doi.org/10.37558/gec.v19i1.889> (accessed: 16.11.2024).
- Piegza, M., Rabiej, J. (2022), 'Przekształcenia architektury poprzemysłowej na funkcje mieszkaniowe — analiza wybranych przykładów z terenu Polski w oparciu o kryteria definicji loftów', *Środowisko Mieszkaniowe*, 41, pp. 50–64. Available at: <https://doi.org/10.4467/25438700SM.22.030.17153> (accessed: 16.11.2024).
- Program Rewitalizacji Łodzi 2026+* (2016), Załącznik do uchwały nr XXXIV/1122/20 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. Available at: https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/GPR/08_1122.pdf (accessed: 7.02.2024).
- Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii* (2009), Guzik, R. (ed.), Tom 1, Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Rewitalizacja obiektów przemysłowych najgorętszym trendem urbanistycznym* (2019). Available at: Portal Samorządowy, <https://www.portalsamorzadowy.pl/inwestycje/rewitalizacja-obiektow-przemyslowych-najgorętszym-trendem-urbanistycznym,130682.html> (accessed: 7.02.2024).
- Salm, J., Dankowska, M. (2019), 'Eroza krajobrazu miasta przemysłowego', ŁTN (Ed.), *Atlas Miasta Łodzi*, <https://atlas.ltn.lodz.pl/> (accessed: 7.02.2024).
- Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi (2012). Available at: https://uml.lodz.pl/files/public/user_upload/Strategia_przestrzennego_rozwoju_Lodzi.pdf (accessed: 7.02.2024).
- Szymański, M., Torański, B. (2016), *Fabrykanci. Burzliwe dzieje rodów łódzkich przemysłowców*, Łódź: Fronda, Zona Zero.
- Tielve N. G. (2020), 'La Factoría Cultural y la Marca Niemeyer. Avilés: una ciudad creativa en el Arco Atlántico', *Boletín de Arte*, pp. 239–250. Available at: <https://doi.org/10.24310/BoLArte.2020.v4i1.7778> (accessed: 15.11.2024). Tielve
- Tomczak, A., Brzozowska, T. (2010), *Łódź. Posiadła wodno-fabryczne. Zalecenia dla ochrony i kształtowania struktury przestrzennej*, Tom I, II, Łódź.
- Tommarchi, E. (2020), 'Port Cities, Heritage Cities. A comparative perspective on maritime cultural quarters', *Portus Plus*, 9, pp. 1–18.
- Tomovska, R., Petrunova, I., Musli, H. (2022), 'Multifunctional public spaces as a solution for revitalisation of city fragments', *South East European Journal of Sustainable Development*, 6, pp. 19–29.
- Walczak, B.M. (2022), 'Trudna rewitalizacja zabytków poprzemysłowych w Polsce — osiągnięcia i porażki', *Ochrona Zabytków*, 1, pp.7–28.
- Warsza, R., Tomczak, A.A. (2021), 'Obszarowe i punktowe sposoby regeneracji tkanki miejskiej na przykładzie Łodzi' / 'Area and spot regeneration of urban tissue using the example of the city of Lodz', *BUILDER*, 292(11), pp. 22–25. Available at: <http://dx.doi.org/10.5604/01.3001.0015.3858> (accessed: 16.11.2024).
- Zamora, K., Zając, K. (2021), 'Łódzkie fabryki: Od zasobu do dziedzictwa', *Kwartal*, 24, pp. 10–16.
- Zarrilli, L. (2021), 'From industry to tourism: the case of LX factory in the Alcântara district (Lisbon)', *GeoJournal of Tourism and Geosites*, 39(4), pp. 1354–1362. Available at: <https://doi.org/10.30892/gtg.394spl05-778> (accessed: 16.11.2024).