

ANETA TOMCZAK\*

## „MIASTO W MIEŚCIE” – OCHRONA STRUKTURY URBANISTYCZNEJ POSIADŁ WODNO-FABRYCZNYCH W ŁODZI

### “CITY WITHIN A CITY” – PROTECTING THE URBAN STRUCTURE OF “PODSIADŁA WODNO-FABRYCZNE” IN ŁÓDŹ

#### Streszczenie

Teren posiadł wódno-fabrycznych w Łodzi to ceglane „miasto w mieście” o rodowodzie XIX-wiecznym. Duże kubatury historycznych budynków produkcyjnych przeplatają się z zespołami zabudowy domów robotniczych oraz zespołami zabudowy rezydencjonalnej. Walory zabytkowe omawianego terenu uzupełnia zachowana, historyczna infrastruktura techniczna oraz zieleń o dużej wartości przyrodniczej. Obszar wymaga ochrony konserwatorskiej w rozumieniu działań architektonicznych, jak i urbanistycznych. Wartością obszaru oprócz budynków są również elementy kompozycji przestrzennej tworzące sylwetę i wewnętrzną strukturę tego fragmentu miasta. Problematykę urbanistyczną obszaru jako zagadnienia konserwatorskiego podjęto w działaniach planistycznych i w działaniach prawnych. Celem jest renesans pofabrycznych wartości przestrzennych w samym „sercu” Łodzi.

*Słowa kluczowe: rewitalizacja urbanistyczna, posiadła wódno-fabryczne*

#### Abstract

The area of wódno-fabryczne can be thought as a inside city in the structure of Łódź. Large cubatures of historical fabrics mix with complexes of workmen houses and residential areas. Historical values of describing terrain are complemented with historical infrastructure and greenery of large environmental value. The area needs to be architectually and urbanistically protected. The other value, apart from mentioned above, are elements of composition that creates silhouette and internal structure of this particular part of the city. Urbanistic problems and protecting issues of this area have been raised in planning and law activity. The aim of these actions is to bring so called second youth, a renaissance to former fabrics' spatial values in the very heart of Łódź.

\* Mgr inż. arch. Aneta Tomczak, Instytut Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, Politechnika Łódzka.

## 1. Spuścizna „Ziemi Obiecanej” miasta Łodzi

W XIX wieku Łódź była „miastem zalanym potokami słońca i wrzawą szalonego ruchu”. Tempo, czas przemian, dążenie do maksymalizacji w czasach rewolucji przemysłowej spowodowały, że „ze wszystkich fabryk, podobnych do twierdz warownych, hucało (...). Ze wszystkich ulic, ze wszystkich domów, ze wszystkich zaułków, z pół nawet uderzały twarde echa pracy, krzyki maszyn, gwar tej walki toczony z całą namiętnością” [1]. XIX-wieczna struktura przemysłowa ma obecnie odzwierciedlenie we współczesnej miejskiej tkance urbanistycznej. Stanowi ona jeden z najcenniejszych fragmentów Łodzi kształtujących jej tożsamość kulturową i przestrzenną. Na obszarze południowo-wschodniej części miasta nazywanym lokalnie „posiadłami wodno-fabrycznymi” zlokalizowane są zespoły budynków i budowli reprezentujące architekturę i urbanistykę XIX wieku. Rozwój przestrzenny tego terenu związany jest z przemysłową przeszłością<sup>1</sup>. Historia ma swoje odzwierciedlenie w istniejącym od dzisiaj układzie przestrzennym [2], na który składają się wszystkie elementy niezbędne w funkcjonowaniu współczesnego miasta. Można tu wyodrębnić zachowane zespoły zabudowy przemysłowej, układy robotniczej zabudowy mieszkaniowej, dziewiętnastowieczne szkoły, przedszkola, szpitale czy obiekty kultury. Wartość stanowią nie tylko istniejące budynki o charakterystycznej strukturze ceglano-muru, ale również ich wzajemne przestrzenne oddziaływanie. Do najciekawszych zaliczyć należy „przemysłowe królestwa” Karola Scheiblera, Ludwika Grohmana, Ludwika Geyera czy zespoły fabryczne Karola i Emila Steinertów, Karola Königa czy Markusa Silberschteina. Wśród zespołów fabrycznych zlokalizowane są układy robotniczej zabudowy mieszkaniowej o charakterystycznym, rytmicznym układzie przestrzennym. Do najciekawszych zaliczyć należy zespół Księżego Młyna o niepowtarzalnej wartości kulturowej i bardzo dobrze zachowanym autentyzmie miejsca. Na uwagę zasługują również: zespół budynków robotniczych Karola Scheiblera zlokalizowany przy dawnym Rynku Wodnym, zespół zabudowy przy fabryce Ludwika Grohmana, rezydencja Edwarda Hebsta, Pałac Karola Scheiblera, willa Ludwika Grohmana, zespół pałacowy Emmy i Roberta Schweikertów, willa Oskara Kohna, willa Gustawa Geyera oraz wiele innych obiektów, które swoją wzniosłością i architekturą potwierdzają war-

tość przestrzenną całego obszaru. Wśród historycznych fabryk, rezydencji, willi i domów zlokalizowane są także również dwa szpitale o historycznym rodowodzie, pełniące obecnie funkcje tożsame z pierwotnym przeznaczeniem. Uzupelnienie funkcji produkcyjnych i mieszkaniowych stanowią: przemysłowa straż pożarna, elektrownia Towarzystwa Wyrobów Bawełnianych, budynek szkoły, dom dla nauczycieli, budynki konsumów, taneczno-teatralna Sala Bauma oraz majątek ziemski Karola Scheiblera z ponad 100 hektarowym obecnym obszarem zielonym. Obok zabudowy istotną wartością całego obszaru jest dolina rzeki Jasień z istniejącym zbiornikiem wodnym zlokalizowanym w Parku Reymonta oraz zbiornikiem stanowiącym pozostałość po dawnym Wójtowskim Młynie w Parku nad Jasienią. Ulica Piotrkowska jest początkiem głównej osi założenia wschodniej części „posiadła wodno-fabrycznych”, a elementem spajającym cały obszar jest zachowana poprzemysłowa infrastruktura kolejowa z rogatkami, przejazdami, semaforami oraz bocznkami kolejowymi. Wymienione powyżej wartości przestrzenne zlokalizowane są na terenie obejmującym jedynie około 300 hektarów powierzchni. Różnorodność funkcji skumulowanych na tak niewielkim obszarze posiada jednorodną i zwartą strukturę miejską, co decyduje o jego wystarczalności i odrębności. Poprzemysłowa struktura urbanistyczna nadal jest wyraźnie czytelna w tej części Łodzi.

Dzięki temu, że Łódź, w odróżnieniu od innych polskich miast, uniknęła zniszczeń wojennych, a następnie, na skutek zubożenia, uniknęła również gwałtownych, nieprzemysłanych przeobrażeń przestrzennych można uznać, że prawdopodobnie „królestwo Schieblera, Grohmana i Geyera” wraz z całą niezbędną infrastrukturą społeczną jest największym zespołem zwartej XIX-wiecznej zabudowy przemysłowej w Polsce [3]. Zespół dawnych posiadła wodno-fabrycznych stanowi swoiste ceglano „miasto w mieście” o niepowtarzalnym stopniu autentyzmu.

## 2. Struktura przestrzenna posiadła wodno-fabrycznych

Urbanistyczny układ wschodniej części posiadła wodno-fabrycznych charakteryzuje się dużą spójnością w sposobie zagospodarowania. Spójność ta polega na wykorzystywaniu dominującego w architekturze materiału, charakterystycznych dominantach wysokościowych czy ciekawej kompozycji przestrzennej założeń mieszkalnych i produkcyjnych.

Materiał budowlany, który króluje na tym terenie to cegła. Jest ona obecna w zabudowie fabrycznej, rezydencjonalnej, mieszkaniowej i gospodarczej. Inny ważny czynnik w odbiorze przestrzeni stanowią dominanty wysokościowe i znaczeniowe w postaci charakterystycznych dla Łodzi: kominów (w szczególności komin Elektrowni Towarzystwa Wyrobów Bawełnianych Karola Scheiblera, komin w założeniu pofabrycznym Salomona Barcińskiego), wież przemysłowych (wieża ciśnień w założeniu przy Placu Wodnym, wieża wodna tkalni Grohmana) oraz dużych fabrycznych układów kubaturowych. Urbanistycznie znaczenie mają zamknięcia kompozycyjne. Najcenniejsze to zakończenie osi głównego pieszego układu komunikacyjnego zespołu mieszkalnego na Księżym Młynie w postaci zegara zawieszonego centralnie na gmachu fabryki czy osiowe akcentowanie wjazdu na teren Folwarku Scheiblera. Oprócz dominant i zamknięć kompozycyjnych na uwagę zasługują również krajobrazy otwarte w dolinie rzeki Jasień. Ich zachowanie powinno stanowić jeden z priorytetów w planowaniu przestrzennym.

Wszystkie wymienione wyżej elementy wymagają ochrony w skali obszaru, a taką ochronę mogą dać jedynie działania wykonywane dla znacznego obszaru miasta, a nie jedynie w granicach pojedynczych działek. Działania te muszą mieć jednak bazę planistyczną, którą może dać dobrze opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on prawo miejscowe, które w skali całego obszaru ma szansę uchronić poszczególne elementy kompozycji urbanistycznej przed degradacją. Niestety bierność w działaniach władz miasta w dążeniu do opracowania planów w tym terenie należy odczytywać jako świadomą rezygnację z podstawowego narzędzia, którym kształtuje się ład przestrzenny<sup>3</sup>.

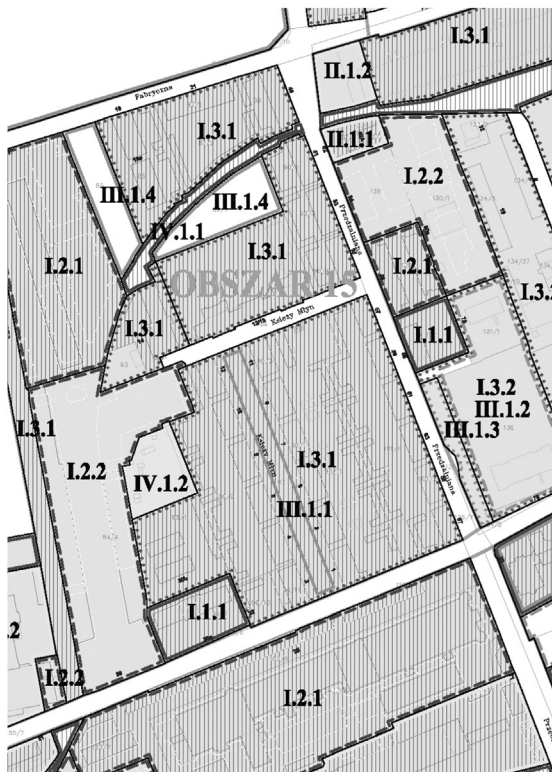
A tymczasem teren „przekształca się sam”. Decyzje o warunkach zabudowy, wydawane po bardzo obszernych terenowo analizach urbanistycznych, pozwalają na inwestowanie często w sposób budzący trwogę i żal. Takim przykładem może być przekształcanie obecnie Folwark Scheiblera, gdzie w samym środku obszernych przestrzeni zielonych obecnego parku miejskiego, na terenach gdzie dominującym sposobem zagospodarowania była zabudowa ekstensywna o charakterze rozproszonym, zaprojektowano osiedle mieszkaniowe o bardzo wysokim wskaźniku intensywności zabudowy, zmniejszając dopuszczalną prawem powierzchnię biologicznie czynną do wielkości poniżej absolutnego minimum<sup>4</sup>. Czynnikiem negatywnym jest również fakt, że obsługa komunikacyjna tego historycznego

założenia odbywa się na terenie parku poprzez drogę o charakterystycznej brukowej nawierzchni, która taką nawierzchnią za względów historycznych, pozostać powinna. Przykładem negatywnym może być również ingerencja nową zabudową w teren doliny rzeki Jasień przy adaptacji zespołu przędzalni Karola Scheiblera, gdzie obiekty lokalizowane w ramach uzupełnienia zabudowy historycznej częściowo zdominowały odbiór krajobrazu otwartego. Do przestrzennych zrealizowanych dysonansów zaliczyć należy także dużą różnicę terenów pozostawioną podczas realizacji obiektu usługowego w dawnym magazynie bawełny Karola Scheiblera. Wylimitowała ona docelową możliwość realizacji miejskiej kolejki turystycznej śladem historycznej kolei fabrycznej<sup>5</sup>. Można oczywiście znaleźć kilka mniej lub bardziej udanych adaptacji przestrzennych w tym obszarze. Czynione one były jednak najczęściej bez powiązań kompozycyjnych z pozostałą strukturą układu historycznego<sup>6</sup> [4].

Działania inwestycyjne, realizowane przez pojedynczych inwestorów, często wykonywane bez kontekstu w zakresie historycznych założeń urbanistycznych są dużym zagrożeniem dla struktury przestrzennej. Jednym z najważniejszych współczesnych zadań jest ochrona integralności i autentyzmu całego obszaru, co biorąc pod uwagę fakt występowania wielu właścicieli i użytkowników terenu, bez trafnych zapisów w prawie miejscowym, jest zadaniem bardzo trudnym.

### 3. Kształtowanie przestrzeni

Po abolicji planów zagospodarowania w 2004 roku struktura przestrzenna terenu posiadał wodno-fabrycznych w dużym stopniu została pozostawiona bez ochrony prawnej. Wprawdzie znaczna część terenu objęta jest obszarowym wpisem do rejestru zabytków<sup>7</sup>, ale ze względu na brak jednoznaczności zakresu działań konserwatorskich na tym obszarze, nie jest to instrument pozwalający na skuteczną ochronę. Natomiast pojedyncze wpisy rejestrowe obejmują poszczególne założenia jedynie w granicach nieruchomości i trudno na ich podstawie chronić elementy struktury miasta, takie jak: dolina rzeki, ciągłość przebiegu kolei przemysłowej czy wglądy widokowe. Należy tu podkreślić brak umocowania prawnego w zakresie wykonywania studiów historyczno-urbanistycznych przy działaniach planistycznych i inwestycyjnych. Służby konserwatorskie podejmują próby waloryzowania przestrzeni, ale ze



PRZYKŁADOWA KLASYFIKACJA TAKSONOMICZNA TERENÓW

	I.2.1. Obszary zainwestowane o ustalonych zasadach zagospodarowania funkcjonalno - przestrzennego - w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego
	I.3.1. Tereny zainwestowane o przesądzonych cechach zagospodarowania przestrzennego wymagające uporządkowania przestrzennego
	I.3.1. Tereny zainwestowane o przesądzonych cechach zagospodarowania przestrzennego wymagające ustalenia nowych zasad zagospodarowania
	III.1.4. Tereny przyrodnicze do adaptacji wymagające działań pielęgnacyjnych oraz nowych nasadzeń
	IV.1.1. Tereny wymagające ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym ze względu na uwarunkowania historyczne



PRZYKŁADOWE WYTYCZNE PRZESTRZENNE

	Ciągi komunikacyjne do włączenia w miejski system komunikacji publicznej
	Dominanty wysokościowe o znaczeniu w odbiorze przestrzeni lokalnej
	Osie odbioru przestrzennego dominanty wysokościowej (ze wskazaniem ograniczenia przestrzennych działań inwestycyjnych realizowanych na kierunkach odbioru dominanty)
	Elementy historycznego technologicznego układu wodnego do odtworzenia w przestrzeni
	Dolina rzeki Jasieli do ochrony przed docelowym zainwestowaniem kubaturowym

II. 1. Zalecenia do ochrony i kształtowania struktury przestrzennej terenu posiadeli wodno-fabrycznych w Łodzi. Przykładowe obszary (opracowanie autorskie, Łódź 2009)

III. 1. Recommendations to protect and shape spatial structure of posiadła wodno-fabryczne, Examples (the author's study, Łódź 2009)

względem na wielość bogactwa przestrzennego terenu, są to działania dotyczące tylko poszczególnych zespołów architektonicznych.

Bodźcem do podjęcia problematyki całego obszaru jako zagadnienia konserwatorskiego były coraz liczniejsze współczesne działania inwestycyjne fragmentarycznie zmieniające przestrzeń urbanistyczną. Pierwszą próbę analizy zagadnień przestrzennych znacznej części obszaru podjęto w 2000

r., opracowując „Studium rewitalizacji Księżego Młyna w Łodzi – delimitacja wschodniej części posiadeli wodno-fabrycznych” [5]. Miała ona charakter kompleksowej analizy historycznej z uwzględnieniem ewolucji obszaru w okresie 1823–1945 oraz analizy istniejącego stanu prawno-własnościowego i funkcjonalnego. W ramach wypracowanych wniosków wskazano: niezbędny zakres przekształceń poszczególnych zespołów przestrzennych, a także

obszary najbardziej zdegradowane i obszary wymagające natychmiastowych działań porządkowo-naprawczych.

Szczegółowiej podjęto powyższą tematykę w 2010 roku w opracowaniu Łódź. Posiadła wodno-fabryczne – zalecenia do ochrony i kształtowania struktury przestrzennej [6]. Analizy ujęte w pierwszym tomie uwzględniły chronologię realizacji poszczególnych budynków oraz charakterystykę elementów wynikających z historycznej kompozycji przestrzennej tego fragmentu miasta. Waloryzacja objęła istniejące zagospodarowanie, zainwestowanie przyrodnicze i współczesne przesądzenia przestrzenne wynikające z obowiązujących decyzji administracyjnych. W celu uporządkowania poszczególnych cech i elementów wykształconych w strukturze miejskiej podzielono cały obszar na 22 tereny funkcjonalno-przestrzenne, uzależniając powyższą klasyfikację od działań koniecznych do przeprowadzenia. Wskazano formę działań z uwzględnieniem obszarów o przesądzeniach historycznych, dzieląc je na: tereny po przeprowadzonym procesie rehabilitacji przestrzennej, tereny w trakcie tego procesu oraz tereny zainwestowane o historycznie przesądzonych cechach wymagające kompleksowych działań przywracających wartości kulturowe z uwzględnieniem likwidacji obiektów dysharmonizujących. Za istotne uznano tereny wymagające ochrony przed zainwestowaniem kubaturowym oraz tereny wymagające wprowadzenia współczesnych zasad zagospodarowania przestrzennego i nowych przesądzeń funkcjonalnych. Klasyfikacja uwzględniła również taksonomię obszarów o wartościach przyrodniczych z pięciostopniową skalą rodzaju ochrony zieleni. Pozwoliło to na usystematyzowanie struktury miejskiej i na gradację wniosków w poszczególnych strefach. W drugim tomie opracowania określono zalecenia planistyczne mające na celu głównie ochronę „historii miejsca”. Wskazano poszczególne grupy przestrzeni miejskiej z podziałem na: elementy o przesądzonym zachowaniu, wynikającym z ochrony na podstawie ustalonych form konserwatorskich oraz elementy wskazane do ochrony i wprowadzenia w prawie miejscowym. Zalecenia konserwatorskie wykonane w skali urbanistycznej wskazały między innymi potrzebę ochrony dominant wysokościowych oddziałujących z obszarów zewnętrznych, dominant o znaczeniu w odbiorze przestrzeni lokalnej czy osi odbioru wizualnego ze wskazaniem działań inwestycyjnych realizowanych na kierunkach oddziaływania dominant. Za niezbędną uznano ochronę przed zainwestowaniem

doliny rzeki Jasień, zachowanie i renowację przebiegu historycznej kolei fabrycznej spajającej całość obszaru, odtworzenie technologicznego układu wodnego wzdłuż głównej osi kompozycyjnej oraz włączenie historycznych ciągów komunikacyjnych w układ dróg publicznych. Konfrontując wnioski wynikające z uwarunkowań historycznych z obecnym stanem zainwestowania, dokonano weryfikacji miejsc kolizyjnych. Wyznaczono elementy w przestrzeni wymagające likwidacji oraz tereny o współczesnym zainwestowaniu zaburzające autentyczność miejsca. Powyższe działania planistyczne przyjęte za cel konieczną ochronę struktury urbanistycznej całego omawianego terenu w formie planu miejscowego, z uwzględnieniem wskazanych wytycznych w zakresie kształtowania przestrzeni kulturowej [7]

#### 4. Przestrzenne działania konserwatorskie

Obszarowa ochrona zabytkowego terenu miejskiego może być realizowana na podstawie różnych form wynikających z obowiązujących przepisów prawa. W 2005 roku na omawianym terenie „kompleksu Grohmana i Scheiblera” podjęto próbę ustanowienia formy ochrony w postaci parku kulturowego, jednak spotkała się ona z wątpliwościami władz miejskich, które w rezultacie uznały ją za formę ograniczenia możliwości inwestycyjnych. Niedługo potem podjęto wprawdzie uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak formalnych prac nad jej realizacją nie skuteczniono. Z czasem rosła jednak świadomość społeczna umacniania przez lokalne środowisko konserwatorskie. Władze miasta, w porozumieniu ze środowiskiem naukowym, podjęły działania, mające na celu wpisanie fragmentu posiadającego wodno-fabrycznych, w szczególności terenu Białej Fabryki i Księżego Młyna z rezydencjami Karola Scheiblera i Edwarda Herbsta, na listę Pomników Historii. Projekt pod nazwą „Wielokulturowy krajobraz XIX-wiecznego miasta przemysłowego”, obejmujący najważniejsze fabryki, rezydencje przemysłowców oraz domy robotnicze priorytetowe dla miasta, czeka obecnie na przesądzenia w Warszawie [8].

Inicjatywy ochronne wykazują obecnie również mieszkańcy terenów poprzemysłowych, a także miłośnicy ochrony zabytków. Lokalne stowarzyszenia społeczne coraz częściej poprawę warunków życia w mieście łączą z procesami rewitalizacji pofabrycznych zespołów mieszkalnych i obiektów poprzemysłowych. Kwestie ochrony dziedzictwa kulturowego



II. 2. „Księży Młyn”, Fragment przestrzeni w założeniu K. Scheiblera (fot. A. Tomczak, 2010)

III. 2. „Księży Młyn”, Part of a space in a foundation of K. Scheibler (photo by A. Tomczak, 2010)

są przedmiotem dyskusji na ogólnodostępnych forach lokalnych, jak również w kuluarach ceglanych domów robotniczych. Coraz częściej mówi się o ekspozycji poszczególnych zespołów, o czytelności urbanistycznych założeń XIX-wiecznych oraz o potrzebie ich adaptacji. Umacnia się świadomość „wartości miejsca” wśród lokalnej społeczności.

Za potrzebą szybkiej rewitalizacji omawianego obszaru przemawia również koncepcja zrównoważonego rozwoju, w myśl której przekształcenia obszarów zurbanizowanych, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę, są działaniami o zdecydowanie wyższym wskaźniku opłacalności ekonomicznej niż rozwój miasta na zewnątrz. Należy tylko mieć nadzieję, że w procesie planistycznego zarządzania Łodzią dobro „pofabrycznego centrum” będzie dobrem nadrzędnym. Taki trud należy podjąć, ponieważ sylweta centrum miasta złożona z wielu kominów i wież przemysłowych, będąca dziś znakiem niedawnego upadku gospodarczego, może w przyszłości stanowić symbol renesansu Łodzi.

„Miasto w mieście” na terenie posiadał wodno-fabrycznych to przemysłowa spuścizna, która przy zachowaniu dobrych warunków ochrony i rozwoju całego obszaru stanowi ogromną szansę na „Ziemie Prawdziwie Obiecanej”.

W 2006 roku Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale działań formalnych nad realizacją tej uchwały nie podjęto. Argumentacja ówczesnych władz motywująca swe działania faktem, że plan stanowiłby barierę inwestycyjną, świadczy o braku koncepcji przestrzennej i funkcjonalnej dla tego terenu.

We wschodniej części danego Folwarku Karola W. Scheiblera (ul. Tymienieckiego 33) budowany

jest zespół mieszkaniowo-usługowy na podstawie pozwolenia na budowę Nr AAB.I-A/521/08.

Dawny magazyn przędzy w zespole K. Scheiblera (Fabryczna 17) przekształcono na funkcję usługową na podstawie pozwoleń na budowę Nr UA.III-A/1060/07 oraz Nr UA.III-A/1121/07.

Wyjątek stanowią badania prowadzone przez Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Łodzi, w wyniku których określany jest odbiór przestrzenny obiektów zabytkowych przed wydaniem wytycznych konserwatorskich przy rewitalizacji obiektu zabytkowego.

Znaczna część obszaru ma ochronę prawną poprzez obszarowy wpis A-44 do rejestru zabytków.

## Przypisy

- <sup>1</sup> W 1824 roku na południe od Nowego Miasta, wzdłuż ulicy Piotrkowskiej oraz wzdłuż rzeki Jasień wytyczona została osada „Łódka”. Osiami osady zostały: łącząca osadę z Nowym Miastem ulica Piotrkowska oraz biegnąca wzdłuż układu wodnego ulica św. Emilii (obecna ulica Wincentego Tymienieckiego).
- <sup>2</sup> W 2006 roku Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale działań formalnych nad realizacją tej uchwały nie podjęto. Argumentacja ówczesnych władz motywująca swe działania faktem, że plan stanowiłby barierę inwestycyjną, świadczy o braku koncepcji przestrzennej i funkcjonalnej dla tego terenu.
- <sup>3</sup> We wschodniej części danego Folwarku Karola W. Scheiblera (ul. Tymienieckiego 33) budowany jest zespół mieszkaniowo-usługowy na podstawie pozwolenia na budowę Nr AAB.I-A/521/08.
- <sup>4</sup> Dawny magazyn przędzy w zespole K. Scheiblera (Fabryczna 17) przekształcono na funkcję usługową na podstawie pozwoleń na budowę Nr UA.III-A/1060/07 oraz Nr UA.III-A/1121/07.
- <sup>5</sup> Wyjątek stanowią badania prowadzone przez Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Łodzi, w wyniku których określany jest odbiór przestrzenny obiektów zabytkowych przed wydaniem wytycznych konserwatorskich przy rewitalizacji obiektu zabytkowego.
- <sup>6</sup> Znaczna część obszaru ma ochronę prawną poprzez obszarowy

wpis A-44 do rejestru zabytków.

## Literatura

- [1] Reymont W., *Ziemia obiecana*, Warszawa 1986.
- [2]. Stefański K., *Jak zbudowano przemysłową Łódź. Architektura i urbanistyka miasta w latach 1821–1914*, Łódź 2001.
- [3] Szygendowski W., Walczak B.M., *Adaptacja zespołów zabytkowych we współczesnych realiach społeczno-gospodarczych na przykładzie dziedzictwa poprzemysłowego miasta Łodzi*, 1-2, [www.wuoz.bip.lodz.pl/docs/Szygendowski-Walczak.pdf](http://www.wuoz.bip.lodz.pl/docs/Szygendowski-Walczak.pdf), (odczyt: marzec 2011).
- [4] *Ocena wartości kulturowych dla obszaru zespołu Księży Młyn (obszaru objętego programem projektowym „U Scheiblera”), Łódź, ul. Tymienieckiego 25*, opracowana przez zespół ROBiDZ z siedzibą w Łodzi, Łódź 2006.
- [5] *Studium rewitalizacji Księżego Młyna w Łodzi. Delimitacja wschodniej części posiadłości wodno-fabrycznych*, opracowane przez zespół pod kierunkiem prof. Krzysztofa Pawłowskiego, psm w Archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, Łódź 2000.
- [6]. *Łódź. Posiadła wodno-fabryczne. Zalecenia dla ochrony i kształtowania struktury przestrzennej. Tom I i II*. Łódź 2008. Opracowanie wykonane w Pracowni Planowania Przestrzennego Architektki T. Brzozowska, A. Tomczak Sp.P. przy współpracy Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków i Regionalnego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Łodzi, Łódź 2010.
- [7] *Ochrona wartości kulturowych w planach miejscowych w świetle nowelizowanych aktów prawnych i nowej roli samorządu miast i gmin*, Materiały Sekcji Ochrony Środowiska Kulturowego TUP, Warszawa 1995.
- [8] Pawłowski K., Salm J. Walczak B.M., *Materiały do wniosku o uznanie elementów krajobrazu kulturowego miasta przemysłowego Łodzi za Pomnik Historii*, mps w Urzędzie Miasta Łodzi, Łódź 2009.