

# Osiedla patronackie w małych miastach – Żychlin



dr inż. arch.  
**RENATA PRZEWŁOCKA-SIONEK**  
Politechnika Łódzka  
Wydział Budownictwa, Architektury  
i Inżynierii Środowiska  
Instytut Architektury i Urbanistyki  
**ORCID: 0000-0003-4477-6399**



mgr  
**ANNA LARECKA**  
Politechnika Łódzka  
Wydział Budownictwa, Architektury  
i Inżynierii Środowiska  
Instytut Inżynierii Środowiska  
i Instalacji Budowlanych  
**ORCID: 0000-0002-1830-5481**

Przedmiotem badań jest osiedle patronackie w Żychlinie. W artykule pokazano etapy rozwoju oraz przeprowadzono analizę obecnego stanu osiedla robotniczego w małym mieście, podkreślając jego znaczenie w tkance miejskiej.

Miasto Żychlin położone jest w województwie łódzkim, w powiecie kutnowskim, 60 km od Łodzi. Główną oś komunikacyjną, zarówno historycznie, jak i funkcjonalnie, stanowi ulica Narutowicza przebiegająca przez północną i południową część miasta. Przy niej, na południe od rzeki Studwi, położony jest zabytkowy zespół przemysłowy z kompleksem domów pracowniczych, stanowiący ważną część układu miejskiego. Obszar ten jest świadectwem minionej epoki. To tutaj, w połowie XIX w., z inicjatywy T. Prusaka, powstała Fabryka Cukru „Walentynów” [1]. W 1921 r. przeszła w posiadanie szwajcarskiej firmy i działała pod nazwą „Polskie Zakłady Elektryczne Brown-Boveri Sp.Akc.”. Budynek dawnej fabryki cukru zaadaptowano na potrzeby nowego zakładu. Przebudowę i rozbudowę obiektów fabrycznych oraz budynków mieszkalnych zajęło się lokalne przedsiębiorstwo budowlane inż. Karola Fabiana [2]. W 1945 r. Zakłady zostały upaństwowione i nadano im nazwę Zakłady Wytwórcze Maszyn i Transformatorów M-1, w roku 1967 zmieniają swoją nazwę na Zakłady Wytwórcze Maszyn Elektrycznych i Transformatorów „EMIT” [3]. W latach 90. XX w. fabryka rozdzieliła się na kilka mniejszych spółek, co sprawiło, że znacznie zmniejszyła się liczba zatrudnionych pracowników, a sam Zakład stracił na znaczeniu, choć nadal stanowi miejsce pracy wielu mieszkańców. Obecnie budynki robotniczego osiedla – Osiedla Wyzwolenia, zarządzane wcześniej przez Zakład „EMIT”, znajdują się od 1995 r. w zasobach Spółdzielni „Wspólny Dom”. Przedmiotem badań stała się struktura przestrzenna i architektoniczna osiedla patronackiego przy dawnej cukrowni „Walentynów”. Celem artykułu była ocena stanu zachowania oraz pokazanie zmian zachodzących na tym terenie od czasów powstania do chwili obecnej. Jednym z podstawowych kryteriów wyboru osiedla robotniczego w Żychlinie była wielkość miasta. W literaturze przedmiotu zauważalny jest brak dostatecznych informacji oraz publikacji o tego typu osiedlach, usytuowanych w małych miastach, liczących mniej niż 20 tys. mieszkańców. Przy wyborze obszaru badań kierowano się również faktem, iż jedna z autorek była przez wiele lat mieszkanką Żychlina, a członkini jej rodziny przez dwa pokolenia stanowili społeczność osiedla patronackiego, będąc jednocześnie cennym źródłem informacji o przemianach zachodzących na analizowanym obszarze.

## Definicja osiedla patronackiego i metodyka badań

Osiedle patronackie to osiedle robotnicze o funkcji mieszkaniowej, które budowano na potrzeby pracowników zakładu przemysłowego z inicjatywy jego właściciela. Powstawało ono zawsze w bliskim

świątowej staję się jednym z nurtów budownictwa robotniczego, gdyż dzielnice robotnicze powstają na podstawie mieszanej formy własności: korporacyjnej, czynszowej, spółdzielczej i patronackiej [5].

Badania poprzedzone przesłaniem dostępnej ikonografii archiwalnej oraz rozeznaniem literatury przedmiotu przeprowadzono metodą obserwacji dokonanej podczas wywiadów terenowych, a także na podstawie sporządzonej przez autorki aktualnej dokumentacji fotograficznej. Badania polegały na:

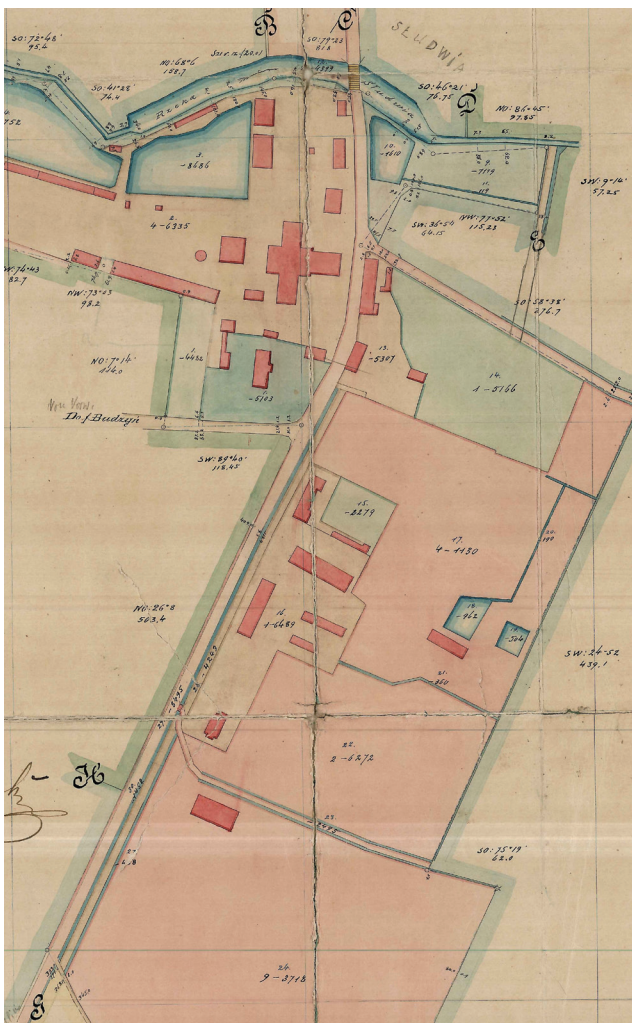
- przeprowadzeniu analiz dokumentacji technicznej (archiwalnych i współczesnych map osiedla oraz archiwalnych aktów Wójta Gminy Żychlin dotyczących ubezpieczonych budynków osady fabrycznej „Walentynów”);
- przeprowadzeniu autorskiej ankiety opinii osób zamieszkujących teren osiedla w zakresie odczuwanego przez nich komfortu mieszkania na tym terenie, co służyło weryfikacji teoretycznych założeń dotyczących potrzeb użytkowników;
- przeanalizowaniu dostępnych materiałów dotyczących zabudowy osiedla (archiwalne zdjęcia zabudowy, inwentaryzacja bloków mieszkalnych);
- sporządzeniu dokumentacji fotograficznej;
- opracowaniu aktualnego planu dawnego osiedla patronackiego (ob. Osiedla Wyzwolenia) na podstawie podkładu mapowego zychlin.e-mapa.net.

Osiedle patronackie to osiedle robotnicze o funkcji mieszkaniowej, które budowano na potrzeby pracowników zakładu przemysłowego z inicjatywy jego właściciela.

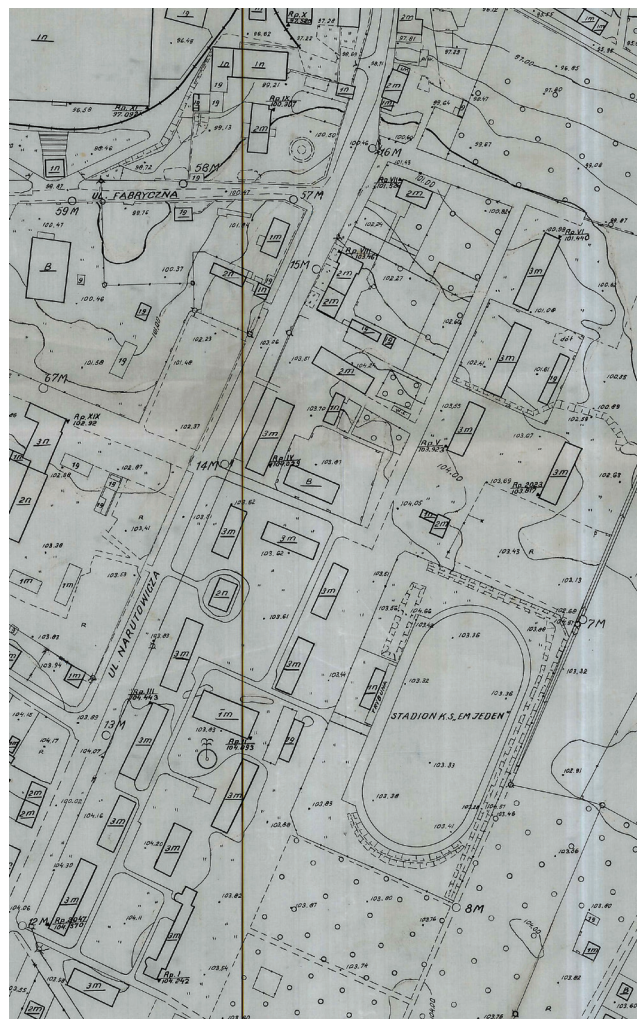
## Specyfika osiedla i jego historia

Przemysł na terenie miasta Żychlin i graniczącej z nim wsi Budzyń sięga swoją historią pierwszej połowy XIX w. Wraz z jego rozwojem wzrasta liczba mieszkańców. Powstają pierwsze domy dla pracowników zakładu, a potem kolejne, tworząc odrębną jednostkę mieszkaniową. Osiedle fabryczne usytuowane jest w kwartale obecnych ulic: Żeromskiego, Dąbrowskiego, Mickiewicza i Narutowicza. Powstało ono w wyniku rozbudowy osady fabrycznej należącej do dawnej





Rys. 1. Fragment pierworysu pomiaru gruntów osady fabrycznej b. Cukrowni „Walentynów”, 1921 r.; źródło: Muzeum Regionalne w Kutnie nr inw. MRK/H/1076



Rys. 2. Fragment planu sytuacyjno-wysokościowego terenu Zakładu M-1 w Żychlinie, 1960 r.; źródło: Muzeum Regionalne w Kutnie, nr inw. MRK/H/585

Cukrowni „Walentynów”, usytuowanej przy ul. Narutowicza 72/80. Z archiwalnych materiałów wynika, iż w latach 1852–1921 pobudowano dwa rodzaje domów robotniczych: parterowe domy drewniane kryte gontem o dwuskrzydłowych oknach i posadzkach z ubitej gliny (obecnie nieistniejące) oraz piętrowe domy murowane z cegły palonej, z dachami o konstrukcji drewnianej, krytej dachówką (karpiówką). Na terenie osiedla znajdowało się również kilka drewnianych, parterowych budynków gospodarczych (obecnie nie istnieją) (rys. 1.). Zachowane obiekty, pobudowane jeszcze za czasów funkcjonowania cukrowni, wymagały wielu modernizacji i gruntownych remontów. Z materiałów udostępnionych przez Muzeum Regionalne w Kutnie oraz Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólny Dom”, a także na podstawie informacji uzyskanych od mieszkańców osiedla wynika, że najstarszymi obiektami na badanym obszarze obecnie są:

- Dwukondygnacyjny budynek, wybudowany w latach 60. XIX w., przy ul. Narutowicza 71. W tym budynku, w okresie międzywojennym, działał Zakład Leczniczo-Zapobiegawczy, obecnie jest to obiekt mieszkalny.
- Trzykondygnacyjny blok mieszkalny, wybudowany w 1875 r., przy ul. Narutowicza 75.
- Trzykondygnacyjny blok mieszkalny, wybudowany w 1892 r., przy ul. Narutowicza 79.
- Folwarczna stodoła byłego majątku ziemskiego Walentynów, wybudowana w 1895 r., przy ul. Narutowicza 83. W 1921 r. obiekt ten został przebudowany na dwukondygnacyjny budynek mieszkalny (fot. 1).

- Dwukondygnacyjny budynek szkoły elementarnej, wybudowany w 1904 r., przy ul. Narutowicza 73. W drugiej połowie XX w. obiekt ten został zaadaptowany na budynek mieszkalny, w którym znalazła miejsce także siedziba spółdzielni (fot. 2).
- Dwukondygnacyjny, fabryczny szpital, wybudowany w 1905 r. przy ul. Narutowicza 81. W latach 50. ubiegłego stulecia użytkowany jako izba porodowa. W chwili obecnej pełni funkcje mieszkalną (fot. 3).

Nie zachował się budynek zlokalizowany u zbiegu ulic Narutowicza i Żeromskiego, pochodzący z drugiej połowy XIX w., będący siedzibą zarządu miasta i dóbr w końcu XIX w., a ok. 1900 r. urzędu gminy [1]. Obiekt ten do czasu wyburzenia, pod koniec XX w., pełnił funkcję mieszkalną. Na jego miejscu powstał parking i wytyczona została droga. Z przejściem dawnych zakładów Cukrowni „Walentynów” przez szwajcarską firmę Brown-Boveri wiązała się dalsza rozbudowa osiedla. Wychodząc naprzeciw potrzebom lokalowym pracowników, pobudowano kolejne bloki mieszkalne, które powstawały na terenach rozciągających się w kierunku południowym. W latach 40. i 50. XX w. w kwartale obecnych ulic: Konopnickiej, Dąbrowskiego, Waryńskiego i Okoniewskiego powstało 5 bloków mieszkalnych o trzech i czterech kondygnacjach. W latach 50. ubiegłego stulecia wybudowano także 12 bloków mieszkalnych, pomiędzy obecnymi ulicami Mickiewicza i Waryńskiego, wzdłuż ul. Narutowicza (fot. 4a, 4b, 4c). Bloki te były budynkami dwupiętrowymi z użytkowym poddaszem. Posiadały plany zbliżone do prostokąta i sklepione były czterospadowymi dachami krytymi blachą lub dachówką. Rozkład pomieszczeń poszczególnych



Fot. 1. Folwarczna stodoła, obecnie budynek mieszkalny; źródło: Anna Larecka, 2022



Fot. 2. Dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny; źródło: Anna Larecka, 2022

kondygnacji był powtarzalny. Na każdym piętrze znajdowały się jedno-, dwu- oraz trzypokojowe mieszkania. Budynek był dwu- i trzyklatkowy, a ich elewacje otynkowane. Miały duże, prostokątne okna, jedynie w pionie klatek schodowych okna były mniejsze. Bloki nie miały instalacji c.o. W 1947 r. w południowo-wschodniej części osiedla powstał stadion piłkarski. Pod koniec lat 50. XX w. wybudowano pawilon sportowy, boisko z bieżnią, widownię i ogrodzenie wewnętrzne [3] (rys. 2).

**Osiedle fabryczne usytuowane jest w kwartale obecnych ulic: Żeromskiego, Dąbrowskiego, Mickiewicza i Narutowicza.**

Kolejna rozbudowa osiedla przypada na drugą połowę XX w. W latach 60. powstają bloki: trzykondygnacyjne przy obecnych ulicach: Konopnickiej 2 i Waryńskiego 1 oraz czterokondygnacyjny przy Okoniewskiego 6. W tym czasie Osiedle Wyzwolenia miało sieć wodociagową, w przeciwieństwie do północnej części miasta. Osiedle wypełnione było zieleńcami i kwietnikami. W środkowej części osiedla znajdował się niewielki basen z fontanną pośrodku (obecnie zasypany, pełniący funkcję piaskownicy), a obok plac zabaw dla dzieci [6]. W roku 1964 przy ul. Żeromskiego 8 oddano do użytku Szkołę Podstawową nr 2 – Pomnik Tysiąclecia Państwa Polskiego. W latach 70. i 80. XX w. w północnej części osiedla przy ul. Konopnickiej wybudowano: czterokondygnacyjny hotel pracowniczy oraz cztero- i pięciokondygnacyjny blok rotacyjny dla pracowników Zakładów „EMIT”. W końcu lat 70. XX wieku w południowo-wschodniej części osiedla powstał otwarty basen pływacki wraz z szatniami i zapleczem gastronomicznym. Po 10 latach funkcjonowania został wyłączony z eksploatacji i popadł w ruinę. W jego miejscu powstały blaszane garaże.



Fot. 3. Fabryczny szpital, obecnie budynek mieszkalny; źródło: Anna Larecka, obecnie

### Osiedle wspólnie

Na początku XXI wieku teren osiedla uzupełniono zabudową handlowo-usługową. Powstał m.in. duży obiekt handlowy Biedronka, zlokalizowany w północnej części osiedla przy ul. Konopnickiej 3 i kilka mniejszych budynków usługowo-handlowych usytuowanych pomiędzy blokami mieszkalnymi. Stan budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie osiedla jest zróżnicowany. Większość z nich jest w średnim stanie technicznym. W ostatnich latach w wielu budynkach zostały przeprowadzone remonty elewacji, dachów i kominów. Zadbano o stan parkingów i chodników. Spółdzielnia w minionej dekadzie podłączyła wszystkie obiekty do miejskiej sieci c.o. W niewielu lokalach pozostały czynne piece kaflowe. Na terenie osiedla znajduje się nieuporządkowana zieleń w postaci trawników, pojedynczych drzew i krzewów. Miejscami przed blokami pojawiają się przydomowe ogródki. We wschodnio-południowej części osiedla znajdują się ogrody działkowe pracowników Zakładu. Wzdłuż wschodniej ściany ulicy Narutowicza znajduje się stuletnia aleja kasztanowców, w znacznej części dobrze zachowana. Spółdzielnia mieszkaniowa sukcesywnie uzupełnia nasadzenia. Na analizowanym terenie brakuje miejsc rekreacji. W północnej części osiedla, przy ul. Okoniewskiego 1/1, wkrótce ma powstać nowy plac zabaw, siłownia i tętnie. W planach są kolejne inwestycje.

### Rezultaty badań

Badania prowadzone przez autorki wymagały zebrania dokumentacji technicznej dotyczącej osiedla robotniczego w Żychlinie, co pozwoliło na określenie kierunku i dynamiki zmian zachodzących na terenie osiedla. Przeanalizowanie i uporządkowanie dostępnych materiałów pochodzących z różnych źródeł pozwoliło na stworzenie spójnego obrazu zachodzących przemian na wybranym terenie (rys. 3.). Autorki



Fot. 4a. Bloki mieszkalne z lat 50. XX w.; źródło: MGBP w Żychlinie, lata 50. XX w.



Fot. 4b. Bloki mieszkalne z lat 50. XX w.; źródło: MGBP w Żychlinie, lata 70. XX w.

opierały się na materiałach uzyskanych z: Archiwum Państwowego w Płocku Oddział w Kutnie, Miejsko-Gminnej Biblioteki Publicznej im. M. Kownackiej w Żychlinie, Muzeum Regionalnego w Kutnie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Żychlinie. Kolejnym działaniem było opracowanie i przeprowadzenie ankiety dotyczącej oceny komfortu mieszkania na osiedlu patronackim w Żychlinie. Została ona przeprowadzona w maju 2022 r. Grupę poddaną badaniu stanowili obecni mieszkańcy osiedla. Ankiety wypełniło dobrowolnie i anonimowo 30 osób. Ankieta zawierała 10 pytań. Do przeprowadzenia badań wykorzystano metodę sondażu diagnostycznego z zastosowaniem autorskiego kwestionariusza ankiety. Badanie uzupełniono o dodatkowe pytania otwarte, skierowane do wypełniającego ankietę. Mieli oni wymienić trzy najważniejsze ich zdaniem niedogodności występujące na terenie osiedla. Podsumowaniem ankiety stała się ocena ogólnego stopnia komfortu miejsca zamieszkania i zachodzących na nim zmian, wyrażona w skali 1–4, w tym:

- 4 – wysoki poziom komfortu – 0 osób
- 3 – średni poziom komfortu – 19 osób
- 2 – niski poziom komfortu – 9 osób
- 1 – bardzo niski poziom komfortu – 2 osoby

Wychodząc naprzeciw potrzebom lokalowym pracowników, pobudowano kolejne bloki mieszkalne, które powstawały na terenach rozciągających się w kierunku południowym.

Dziewięć osób spośród wypełniających ankietę zadeklarowało niedogodności związane ze źle funkcjonującą kanalizacją deszczową, co powoduje zalewanie piwnic w budynkach mieszkalnych. Pięć osób zwróciło uwagę na bariery architektoniczne, tj.: trudne do pokonania schody wewnątrz budynków, brak podjazdów dla wózków, brak oznaczonych miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami. Jedenaście osób wskazało na zbyt małą liczbę miejsc parkingowych. Sześć osób spośród ankietowanych zgłosiło problem dotyczący braku placów zabaw dla najmłodszych. Czternaście osób zwróciło uwagę na nieuporządkowaną zieleni i niewystarczającą liczbę ławek. Dziewiętnaście osób zasygnalizowało potrzebę zwiększenia częstotliwości połączeń komunikacji miejskiej w kierunku północnym miasta (centrum miasta, kościół, targowisko, cmentarz). Piętnaście osób odczuwa brak miejsc gastronomicznych takich jak bar czy kawiarnia. Podsumowując wyniki badań ankietowych, można stwierdzić, że mieszkańcy osiedla najbardziej potrzebują stworzenia przyjaznej przestrzeni publicznej, która zapewniłaby rekreację i wypoczynek odpowiedni dla wszystkich grup wiekowych. Zwrócenia szczegól-



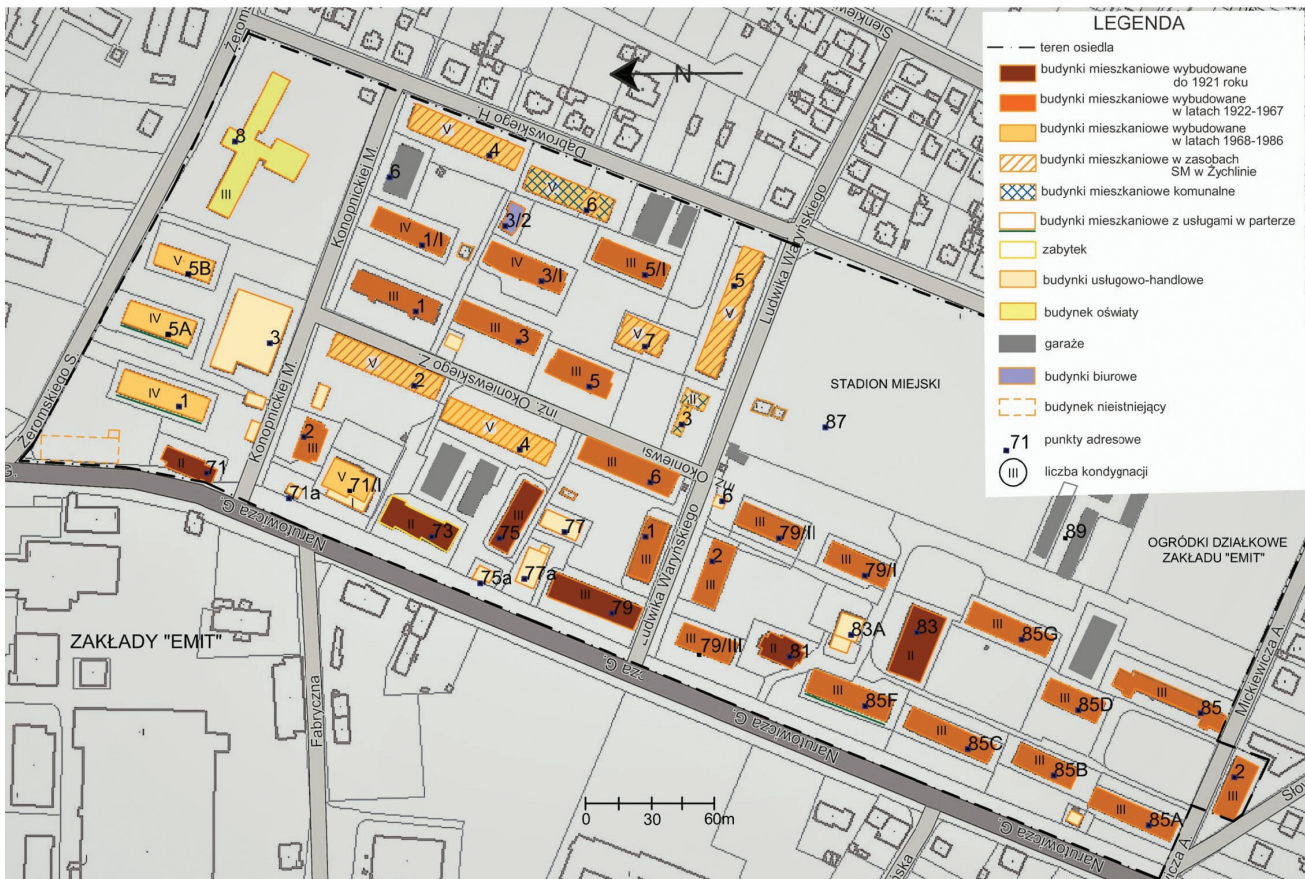
Fot. 4c. Bloki mieszkalne z lat 50. XX w.; źródło: Renata Przewłocka-Sionek, obecnie

nej uwagi wymagają następujące obszary funkcjonowania: kultura i rozrywka, poprawa dostępności komunikacyjnej oraz stworzenie przestrzeni przyjaznej dla osób starszych i z niepełnosprawnościami. Zebrane materiały archiwalne oraz informacje pochodzące z archiwów rodzinnych, a także dokumenty pozyskane od administracji osiedla i dokumentacja fotograficzna pozwoliły na wykonanie aktualnego planu osiedla z oznaczeniem wszystkich obiektów znajdujących się na jego terenie. W tym również oznaczenie budynków już nieistniejących lub przebudowanych, powstających w różnych okresach.

### Podsumowanie

Obecnie na terenie osiedla znajduje się 38 budynków mieszkalnych, które powstawały w różnych latach. Siedem z nich, choć znajduje się na obszarze osiedla, nigdy nie należało do zakładów przemysłowych. Powstały one na przełomie lat 60. i 70. XX w. Są to bloki pięciokondygnacyjne, usytuowane przy obecnych ulicach: Dąbrowskiego 4, Waryńskiego 5 oraz Okoniewskiego 2, 4 i 7. Obiekty te zarządzane są przez SM w Żychlinie. Pięciokondygnacyjny blok przy ul. Dąbrowskiego 6 oraz dwukondygnacyjny budynek mieszkalny przy ul. Waryńskiego 3 (dawna przepompownia wody) są obiektami należącymi do gminy. Brak sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru. W podrozdziale 5.2.3 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żychlin, dotyczącym obiektów nieruchomości i obszarów spełniających warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską, wskazane zostały m.in. trzy domy pracownicze usytuowane przy ul. Narutowicza 71,73 i 81 [7]. Obecnie tylko jeden z nich (Narutowicza 73) został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Osiedle Wyzwolenia to osiedle ludzi starszych, zamieszkujących tutaj od lat. Inwestycje, jakie poczyniono w kierunku poprawy jakości życia mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem przedsięwzięcia dotyczącego przyłączenia budynków do sieci c.o., sprawiły, że mieszkania stały się bardziej atrakcyjne dla ludzi młodych. Ceny mieszkań są również konkurencyjne w stosunku do lokali na Osiedlu Traugutta. Osiedle sprawia wrażenie, jakby czas się na nim zatrzymał, co wbrew pozorom może stać się atutem tego miejsca. Właściwe i kompleksowe opracowanie zagospodarowania terenu daje szansę na poprawę jakości i komfortu życia. Osiedle potrzebuje jednak wsparcia i impulsu do zmian. Mieszkańcy muszą uwierzyć w potencjał, jaki drzemie w tych historycznych budynkach. Uwierzyć, że miejsce to może stać się wyznacznikiem tożsamości miasta. Podsumowując, można stwierdzić, że osiedle patronackie jest mocno wrośnięte w tkankę miejską Żychlina, w której funkcjonuje od ponad stu lat. Jednocześnie jest ono reliktem industrialnej przeszłości miasta, które powoli ulega przemianom, pełniąc nadal ważną funkcję mieszkaniową.



Rys. 3. Plan Osiedla Wyzwolenia; źródło: opracowanie własne na podstawie podkładu mapowego zychlin.e-mapa.net

## Bibliografia

- [1] Popławski B., Historyczny zespół przemysłowy Uzupełnienie, „Notatki Plockie: Kwartalnik Towarzystwa Naukowego Plockiego”, t. 56 nr 3 (227), 2011, s. 3–6.
- [2] Popławski B., Historyczny zespół przemysłowy, „Notatki Plockie: Kwartalnik Towarzystwa Naukowego Plockiego”, t. 56 nr 2 (227), 2011, s. 42–49.
- [3] Grabowski J., Maciejewski K., Bron A., Garstka Ł., Zakład Maszyn Elektrycznych „EMIT” S.A. w Żychlinie 90 lat firmy, EMIT, Żychlin 2011.
- [4] Piątek J., Zagłębiowskie osiedla patronackie. Projekt szlaku turystycznego. Stowarzyszenie na Rzecz Ochrony Dziedzictwa Przyrodniczego i Kulturowego „Moje Miasto”, Będzin 2016, s. 5.
- [5] Lamparska M., Osiedla patronackie w cywilizacyjnej przestrzeni Europy. Kulturowe dziedzictwo robotniczej codzienności, „Acta Geographica Silesiana”, 11/2 (26) WNoZ US, Sosnowiec, 2017, s. 54.
- [6] Góreczny F., Kronika Żychlina od czasów najdawniejszych do grudnia 1966 roku doprowadzona, maszynopis, archiwum MGBP w Żychlinie, Żychlin 1966, s. 72.
- [7] Uchwała nr XXXVII/199/13 Rady Gminy i miasta Żychlin z dnia 27.06.2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Żychlin.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.9836

## PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Przewłocka-Sionek Renata, Larecka Anna, 2022, Osiedla patronackie w małych miastach – Żychlin, „Builder” 10 (303). DOI: 10.5604/01.3001.0015.9836

**Streszczenie:** Artykuł ma charakter raportu dotyczącego osiedla patronackiego w Żychlinie. W małych miastach zakłady przemysłowe przez kolejne dziesięciolecia stanowiły podstawę bytu ich mieszkańców, budowały tożsamość miasta. Brak w Polsce sprecyzowanych

i kompleksowych strategii rewitalizacji osiedli patronackich dostosowanych do lokalnych warunków i potrzeb. Małe miasta takie jak Żychlin borykają się z problemami dotyczącymi dużego stopnia emigracji i utrzymaniem satysfakcjonującego poziomu życia mieszkańców. W trakcie swojej historii osiedle rozbudowywało się i podlegało przebudowom. Choć czasy świetności ma już za sobą, to wciąż żyje duchem swojej przeszłości.

**Słowa kluczowe:** osiedle patronackie, przemysł, rewitalizacja

**Abstract:** PATRONAGE HOUSING ESTATES IN SMALL TOWNS – ŻYCHLIN. This article is a kind of report regarding a patronage housing estate in Żychlin. In small towns industrial plants have been essential for economical existence of local communities for decades therefore they have created town identity. There are no specified and comprehensive patronage housing estates revitalisation strategies, which are adjusted to local needs and conditions, in Poland. Small towns, like Żychlin have been facing emigration problems and keeping satisfying living standards for their residents. During its existence the estate has been expanded and rebuilt. Although the glory days are behind its, it is still alive with the spirit of its past.

**Keywords:** patronage housing estate, industry, revitalisation