



WYDZIAŁ  
ARCHITEKTURY

Imię i nazwisko studenta:

Nr albumu:

Poziom kształcenia:

Forma studiów:

Kierunek studiów:

Specjalność/profil: -

## **PRACA DYPLOMOWA MAGISTERSKA**

Tytuł pracy w języku polskim: Historyczne zespoły wiejskie na obszarze współczesnego miasta - problemy ochrony i zrównoważonego rozwoju.

Tytuł pracy w języku angielskim: Historic villages in the space of the contemporary city - problems of protection and sustainable development.

Opiekun pracy:

## STRESZCZENIE

Dziedzictwo kultury rybackiej w nadmorskich miejscowościach staje się obecnie coraz bardziej wyraźnym ich elementem. Niestety, mimo poszerzającej się świadomości społecznej, te osiedla nadal są niedostatecznie chronione i ulegają systematycznym zaniedbaniu i degradacji. Jedną z takich wsi w Zatoce Gdańskiej jest teren dawnej osady rybackiej w gdańskim Brzeźnie. Niniejsza praca pochyla się nad problematyką miejsca, zwracając uwagę na problem jego ochrony i zrównoważony rozwój w tkance współczesnego miasta. Po przeprowadzeniu szeregu analiz kompozycyjnych, urbanistycznych i historycznych, autorka wywnioskowała, że obecnie teren dawnej osady jest chroniony wyłącznie zapisem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zapis ten chroni przestrzeń w sposób niedostateczny, co zostało udowodnione poprzez analizę stanu przestrzennego, architektury i zmian zachodzących w obrębie osady. Dzięki takim analizom, autorka była w stanie sformułować wytyczne projektowe dla nowych obiektów w tkance. Zaprojektowano łącznie pięć budynków, rozrzuconych na trzech działkach w trzech punktach dawnej osady: dom jednorodzinny w zachodniej części, dom wielorodzinny bliżej centrum terenu oraz zespół budynków usługowych w postaci muzeum rybackiego i dwóch budynków muzeum sąsiedzkiego we wschodniej części wsi. Dodatkowo, na podstawie analiz, zostały wysunięte wytyczne ochrony obszaru dawnej wsi rybackiej oraz dotychczas zachowanych oryginalnych budynków.

Słowa kluczowe: obszary wiejskie w mieście, osada rybacka, ochrona konserwatorska, budynki mieszkalne, muzea

Dziedzina nauki i techniki, zgodnie z wymogami OECD: Nauki inżynierskie i techniczne; Inżynieria lądowa; Inżynieria architektury

## ABSTRACT

The heritage of fishing culture in coastal settlements is becoming an increasingly prominent element of their identity. Unfortunately, despite growing public awareness, these areas remain insufficiently protected and are subject to ongoing neglect and degradation. One such village on the Gulf of Gdańsk is the site of the former fishing settlement in the Brzeźno district of Gdańsk.

This study addresses the issues surrounding this place, focusing on the challenges of its preservation and sustainable development within the fabric of the contemporary city. After conducting a series of compositional, urban, and historical analyses, the author concluded that the area of the former settlement is currently protected only by the provisions of the Local Spatial Development Plan. However, this regulation offers insufficient protection, as demonstrated through the analysis of spatial conditions, architecture, and changes occurring within the settlement.

Thanks to these analyses, the author was able to formulate design guidelines for new structures within the area. A total of five buildings were designed, located on three plots in three parts of the former settlement: a single-family house in the western part, a multi-family residential building closer to the center, and a complex of service buildings in the form of a fishing museum and two neighborhood museum buildings in the eastern part of the village. Additionally, based on the analyses, conservation guidelines were proposed for the protection of the former fishing village area and the remaining original buildings.

Keywords: rural areas within cities, fishing settlement, conservation protection, residential buildings, museums

Field of science and technology, according to OECD classification: Engineering and Technology; Civil Engineering; Architectural Engineering

## WSTĘP

W dobie urbanizacji i dynamicznego rozwoju miast, konflikt między potrzebą ochrony dziedzictwa kulturowego a interesami deweloperów zdaje się przybierać na sile. Inwestorzy, dążąc do maksymalizacji wartości gruntu, nierzadko znajdują się w sporze z konserwatorami zabytków oraz środowiskami historyków, dla których wartość obiektów zabytkowych stanowi fundament tożsamości społecznej.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami precyzyjnie wyznacza ramy prawne dla ochrony dziedzictwa. Pomimo tego, w Polsce nadal znajdują się tereny i obiekty, których wartość historyczna pozostaje nierozpoznana, a próby uwzględnienia ich ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zdają się nie być wystarczające.

W niniejszej pracy pochyłono się nad terenem dawnej osady rybackiej w gdańskiej dzielnicy Brzeźno, której historia i wartość kulturowa według autorki wciąż pozostaje niedoceniona. Podstawą opracowania były przede wszystkim mapy archiwalne oraz obszerna literatura, analizy i wnioski na podstawie badań in situ.

W rozdziale pierwszym przedstawiono cel pracy oraz powód, dla którego zdecydowano się podjąć tematu poruszanego w niniejszej pracy. Opisano metodykę prowadzenia badań i wprowadzono do problematyki, która dotyczy wybranego obszaru badawczego.

Rozdział drugi obszernie opisuje historię osad rybackich w pasie nadmorskim miasta Gdańska. Ukazano tam podobieństwa oraz sposób, w jaki każda z nich się przeobrażała, by w końcu stać się częścią miasta. Dużo uwagi poświęcono dawnej wsi rybackiej w Brzeźnie, bo właśnie jej dotyczy niniejsza praca.

Część analityczna zawiera wszystkie przeprowadzone analizy. Dotyczyły one uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych oraz zapisów formalno-prawnych, które kształtują ten teren oraz sposób jego ochrony. W tej części zidentyfikowano też różne typy zabudowy, ich cechy oraz detale, które można spotkać na terenie dawnej wsi. W tej części również poddano ocenie działania, które dotyczą historycznej zabudowy Brzeźna.

W rozdziale piątym przedstawiono koncepcję oraz projekt budynków, które proponuje się jako uzupełnienie tkanki zabudowy na terenie dawnej osady. Przedstawiono programy funkcjonalne, sposób zagospodarowania terenu oraz detale, które zostały wykorzystane

przy projektowaniu obiektów. Rozdział ten kończy się sposobami kształtowania ochrony przeciwpożarowej oraz architektury dostępnej.

W ostatniej części znalazły się wnioski końcowe, które podsumowały całość pracy. Określono główne problemy oraz powody, dla których występują. Przystawiono również zalecenia działań, których podjęcie mogłoby spowodować polepszenie stanu jakości zabudowy rybackiej i poprawę jej ochrony.

Na samym końcu znalazł się wykaz literatury, źródeł internetowych oraz aktów prawnych i innych dokumentów, które wykorzystano podczas pisania tej pracy. Załączono również plansze analityczno-projektowe jako załączniki do pracy.

## Spis treści

|       |                                                                               |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| I.    | WPROWADZENIE .....                                                            | 8  |
| 1.    | Cel pracy.....                                                                | 8  |
| 1.1.  | Uzasadnienie podjęcia tematu.....                                             | 8  |
| 2.    | Metodologia.....                                                              | 11 |
| 3.    | Problematyka .....                                                            | 12 |
| II.   | RYS HISTORYCZNY .....                                                         | 14 |
| 4.    | Osady rybackie Trójmiasta .....                                               | 14 |
| 4.1.  | Gdynia.....                                                                   | 14 |
| 4.2.  | Sopot .....                                                                   | 19 |
| 4.3.  | Gdańsk.....                                                                   | 20 |
| 5.    | Brzeźno.....                                                                  | 22 |
| 5.1.  | Lokalizacja.....                                                              | 22 |
| 5.2.  | Osada rybacka.....                                                            | 23 |
| 5.3.  | Kąpielisko w Brzeźnie.....                                                    | 24 |
| 5.4.  | Brzeźno jako dzielnica mieszkaniowa.....                                      | 25 |
|       | CZĘŚĆ ANALITYCZNA .....                                                       | 28 |
| III.  | Analizy przestrzenno-funkcjonalne.....                                        | 28 |
| 6.    | Analiza kompozycyjna .....                                                    | 28 |
| 6.1.  | Wnioski.....                                                                  | 29 |
| 7.    | Analiza funkcjonalna.....                                                     | 30 |
| 7.1.  | Wnioski.....                                                                  | 30 |
| 8.    | Analiza uwarunkowań komunikacyjnych .....                                     | 31 |
| 8.1.  | Wnioski.....                                                                  | 32 |
| 9.    | Analiza zieleni.....                                                          | 32 |
| 9.1.  | Wnioski.....                                                                  | 33 |
| IV.   | Analizy historyczno-konserwatorskie .....                                     | 34 |
| 10.   | Rozwój układu przestrzennego dawnej osady rybackiej w Brzeźnie .....          | 34 |
| 10.1. | XVIII wiek.....                                                               | 34 |
| 10.2. | XIX wiek.....                                                                 | 35 |
| 10.3. | XX W. ....                                                                    | 36 |
| 10.4. | UKŁAD RURALISTYCZNY DZIŚ.....                                                 | 37 |
| 11.   | Architektura .....                                                            | 39 |
| 11.1. | Identyfikacja zabudowy o wysokiej wartości historycznej w skali zespołu ..... | 39 |
| 11.2. | Analiza stanu zachowania zabudowy na terenie dawnej osady rybackiej .....     | 40 |

|                        |                                                                                               |    |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 11.3.                  | Klasyfikacja zabudowy na terenie dawnej osady rybackiej .....                                 | 40 |
| 12.                    | Detale historycznej zabudowy na terenie dawnej wsi rybackiej .....                            | 46 |
| 12.1.                  | Zabudowa rybacka .....                                                                        | 47 |
| 12.2.                  | Zabudowa w typie zabudowy podmiejskiej .....                                                  | 48 |
| 12.3.                  | Inne typy zabudowy .....                                                                      | 50 |
| 13.                    | Sposób ochrony historycznego zespołu dawnej wsi rybackiej w kontekście zapisów prawnych ..... | 51 |
| 14.                    | Ocena ingerencji w zabudowę dawnej wsi rybackiej .....                                        | 56 |
| 14.1.                  | Działania negatywne .....                                                                     | 56 |
| 14.2.                  | Działania neutralne .....                                                                     | 57 |
| 14.3.                  | Działania pozytywne .....                                                                     | 58 |
| 15.                    | Podsumowanie .....                                                                            | 58 |
| CZĘŚĆ PROJEKTOWA ..... |                                                                                               | 59 |
| V.                     | Opis koncepcji .....                                                                          | 59 |
| 16.                    | Wybór funkcji i lokalizacja .....                                                             | 59 |
| 16.1.                  | Dom jednorodzinny .....                                                                       | 59 |
| 16.2.                  | Dom wielorodzinny .....                                                                       | 60 |
| 16.3.                  | Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie .....                                            | 60 |
| VI.                    | Projekt .....                                                                                 | 61 |
| 17.                    | Plan zagospodarowania terenu .....                                                            | 61 |
| 17.1.                  | Dom jednorodzinny .....                                                                       | 61 |
| 17.2.                  | Dom wielorodzinny .....                                                                       | 63 |
| 17.3.                  | Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie .....                                            | 65 |
| 18.                    | Układ funkcjonalny .....                                                                      | 67 |
| 18.1.                  | Dom jednorodzinny .....                                                                       | 68 |
| 18.2.                  | Budynek wielorodzinny .....                                                                   | 70 |
| 18.3.                  | Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie .....                                            | 71 |
| 19.                    | Architektura .....                                                                            | 74 |
| 19.1.                  | Dom jednorodzinny .....                                                                       | 74 |
| 19.2.                  | Dom wielorodzinny .....                                                                       | 77 |
| 19.3.                  | Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie .....                                            | 79 |
| 20.                    | Warunki ochrony przeciwpożarowej .....                                                        | 83 |
| 21.                    | Architektura dostępna .....                                                                   | 84 |
| WNIOSKI KOŃCOWE .....  |                                                                                               | 86 |
| ZAKOŃCZENIE .....      |                                                                                               | 88 |
| Bibliografia .....     |                                                                                               | 89 |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Wykaz literatury .....                   | 89 |
| Źródła internetowe .....                 | 90 |
| Akty prawne.....                         | 91 |
| Spis rysunków.....                       | 92 |
| Załączniki.....                          | 95 |
| 1. Pomniejszone plansze projektowe ..... | 95 |

## I. WPROWADZENIE

### 1. Cel pracy

Celem pracy jest wykazanie wysokiej wartości historycznej dawnej osady rybackiej w Brzeźnie oraz zwrócenie uwagi na problem braku wystarczającej ochrony tego terenu przed szkodliwymi działaniami ingerującymi w historyczną substancję. Podjęta została próba ustalenia, które z elementów, stanowiących o wysokiej wartości historycznej terenu, zachowały się i w jakim stopniu.

Zwrócenie uwagi na zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej zwanego MPZP) dla dawnej osady rybackiej ma sprowokować do zadania sobie pytania, czy plan powstały w 2003 zapewnia wystarczającą ochronę terenów historycznych. Tak dawno wykonane opracowanie planu miejscowego nie podejmuje problematyki konserwatorskiej i wymagań obiektów, co powoduje, że teren objęty ochroną jest w rzeczywistości chroniony w sposób fikcyjny. W wielu przypadkach, poddane analizom nowe inwestycje, choć formalnie spełniają część wymogów MPZP, nie nawiązują ani formą, ani skalą do dawnej zabudowy, znanej z archiwalnych fotografii oraz tej, która nadal jest zachowana in situ. Naruszają w ten sposób integralność i autentyczność historycznego krajobrazu tej części Brzeźna. W pracy podjęto próbę wskazania, że problem nie leży wyłącznie w samych zapisach planu, ale także w braku ich skutecznej egzekucji.

Jedną z motywacji było pokazanie procesu stopniowej degradacji przestrzeni dawnej osady rybackiej w Brzeźnie i analizy stanu zachowania istotnych jej elementów. Celem było również zaproponowanie rozwiązań, które ograniczą szkodliwe działania na tym terenie oraz przyczynią się do zachowania jego unikalnego charakteru i walorów kulturowych, przy jednoczesnym wspieraniu zrównoważonego rozwoju, a także przywróci temu miejscu należne znaczenie w świadomości mieszkańców i turystów

Na podstawie wszystkich przeprowadzonych analiz, jako cel wyznaczono zaprojektowanie zabudowy uzupełniającej tkankę historyczną. Projekt wykonano w taki sposób, by pokazać, że możliwe jest realizowanie inwestycji, które nawiązując do form historycznych, nadal pozostają odpowiedzią na współczesne problemy i potrzeby.

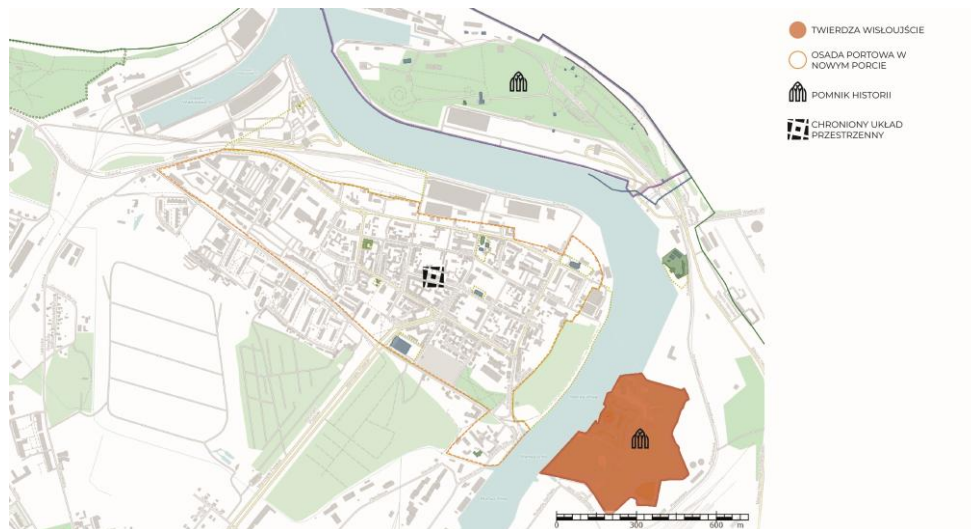
#### 1.1. Uzasadnienie podjęcia tematu.

Podczas prac przygotowawczych zwrócono uwagę na układy przestrzenne w Gdańsku, które podlegają ochronie poprzez ich wpis do rejestru zabytków<sup>1</sup>. Między innymi

---

<sup>1</sup> <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> [dostęp: 25.05.2025].

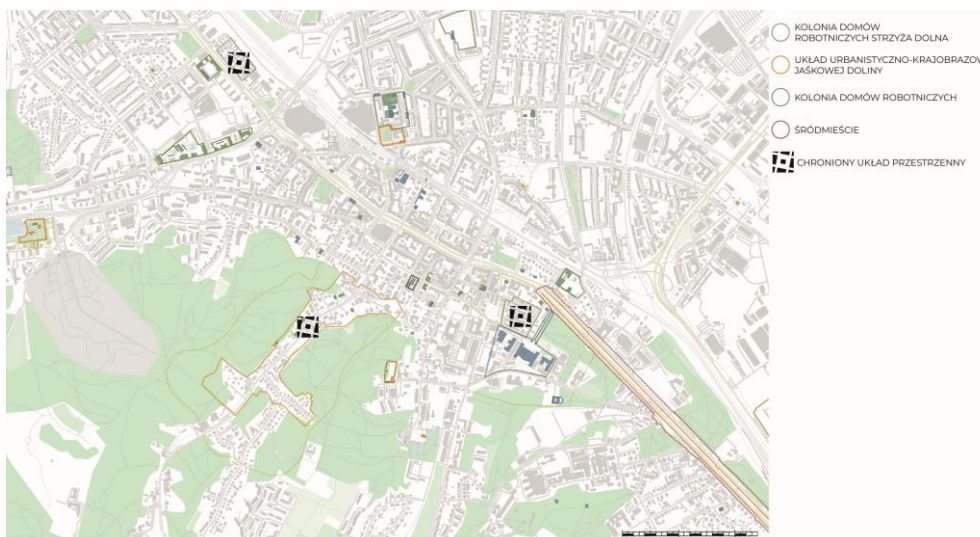
układ osady portowej w Nowym Porcie (Rysunek 1.), układ Starej Oliwy z zespołem Potoku Oliwskiego (Rysunek 2.), układ krajobrazowy Jaśkowej Doliny oraz zespoły domów robotniczych we Wrzeszczu (Rysunek 3.).



Rysunek 1. Układ osady portowej w Nowym Porcie objęty ochroną poprzez wpis do rejestru. Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>



Rysunek 2. Układ Starej Oliwy z zespołem potoku Oliwskiego objęty ochroną poprzez wpis do rejestru. Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>



Rysunek 3. Układ krajobrazowy Jaśkowej Doliny, Kolonia domów robotniczych Strzyża Dolna i Śródmieście objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Źródło: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>

O ile naturalnym wydaje się wpisanie tych układów do rejestru zabytków, pojawiło się pytanie o sposób waloryzacji i decydowania, który układ jest uważany za wart wpisania do rejestru, a który nie. Zgłębienie literatury pozwoliło zrozumieć, że w kwestii Brzeźna problemem był nie brak świadomości o jego wysokiej wartości historycznej, a ingerencja w substancję historyczną, poprzez modernizacje i przebudowy istniejącej tkanki, które nadszarpaneły autentyczność osady<sup>2</sup>.

Nasuwa się pytanie, w jakim stopniu dopuszczalne jest ingerowanie w substancję historyczną, aż zostanie ona uznana za nieatrakcyjną z punktu widzenia historii. Dodatkowo, problem jest o tyle bardziej skomplikowany, że zapisy planu miejscowego wcale nie powstrzymują dalszych ingerencji, które w oczach wielu jeszcze bardziej obniżają historyczną wartość obszaru.

Podjęcie tematu wynikało z potrzeby ustalenia, czy relikty osady rybackiej w Brzeźnie mają jeszcze jakąkolwiek wartość historyczną oraz czy można liczyć w przyszłości na objęcie go większą ochroną ze strony prawnej.

<sup>2</sup> Nocny, W., Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 47-48.

## 2. Metodologia

Proces projektowy, jako ostatnia część pracy dyplomowej, został poprzedzony wnikliwą analizą kontekstu historycznego oraz przestrzennego dawnej osady rybackiej. Zanim sformułowano założenia projektowe należało zapoznać się z literaturą, problematyką terenu, ustawami i regulacjami prawnymi oraz materiałami źródłowymi, do których zaliczyć można historyczne mapy i zdjęcia.

Obecność w terenie pozwoliła na analizę aktualnego stanu przestrzeni i zabudowy oraz uchwycenie atmosfery i cech, których można doświadczyć jedynie poprzez bezpośredni kontakt z przedmiotem pracy. Umożliwiło to precyzyjne określenie problematyki terenu i bardziej świadome podejście do projektowania, uwzględniającego lokalny charakter miejsca.

W ramach badań terenowych wykonano również szczegółową dokumentację fotograficzną wszystkich obiektów znajdujących się na terenie analizowanego terenu. Posłużyła ona do dalszych analiz typologii zabudowy i oceny stanu zachowania poszczególnych budynków. Fotografię w pracy wykorzystano również w celu zobrazowania poruszanej problematyki oraz pokazania poszczególnych cech omawianych obiektów.

Źródła internetowe, a szczególnie różnego rodzaju fora i grupy na mediach społecznościowych pozwoliły na poznanie problemów codziennych mieszkańców dzielnicy Brzeźno. W ustalaniu stanu zachowania zabudowy pomocne okazały się zdjęcia panoramiczne z Google Street View, szczególnie te wykonane kilka lat wstecz. Cofnięcie się w czasie pozwoliło ustalić skalę działań podejmowanych przez ten czas na terenie badawczym, uwzględniając również to, że udało się ustalić, że część budynków została rozebrana i zastąpiona nowszą zabudową.

Zastosowane metody badawcze opierały w głównej mierze się na analizie wizualnej i interpretacji źródeł kartograficznych oraz fotograficznych. Nie zabrakło bardziej ludzkiego podejścia, które pozwoliło na osobiste starcie z problematyką terenu. Dzięki temu możliwe było wypracowanie koncepcji projektowej mocno osadzonej w lokalnym dziedzictwie, ale jednocześnie otwartej na potrzeby współczesnych użytkowników.

### 3. Problematyka

Obszar objęty opracowaniem cechuje się znacznym zróżnicowaniem pod względem formy i stylu. Na analizowanym terenie występuje chaotyczna struktura urbanistyczna – obok siebie funkcjonują zarówno historyczne, niskie budynki, jak i nowoczesne obiekty o znacznie większej skali. Wiele fragmentów terenu pozostaje zdegradowanych – są to głównie niezabudowane działki pełniące funkcje tymczasowe, takie jak chaotycznie organizowane strefy rekreacji, parkingi lub po prostu pozostają niezagospodarowane w żaden sposób.

Zły stan techniczny części zabudowy oraz pojawiające się nowe inwestycje – często oderwane od lokalnej skali i charakteru – prowadzą do dalszego pogłębiania się chaosu przestrzennego. Szczególne zaniepokojenie budzi tendencja do intensyfikowania zabudowy poprzez realizację obiektów o zbyt dużej powierzchni oraz wysokości, nieadekwatnej do otaczających je budynków.

Dodatkowo problemem jest brak skutecznych mechanizmów ochronnych. Pomimo zapisów w planie miejscowym i wpisu do ewidencji, ma się wrażenie, że te cenne elementy krajobrazu kulturowego są często ignorowane w procesach inwestycyjnych.

Sytuację komplikuje również napięcie na linii mieszkańcy – władze lokalne. Przykładem może być kontrowersyjna sprawa dotycząca terenów położonych na zachód od dawnej osady rybackiej, gdzie planowana jest zabudowa sięgająca nawet 27 metrów wysokości. Pomimo zorganizowanego, szerokiego sprzeciwu społecznego Naczelny Sąd Administracyjny uchylił ten wyrok, po zakwestionowaniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez władze miasta.<sup>3</sup>

Choć na analizowanym w pracy terenie nie występują aż tak skrajne przypadki, to obserwuje się podobne zjawiska: brak spójnej polityki przestrzennej, słaba ochrona dziedzictwa kulturowego, zaniedbane przestrzenie publiczne oraz rosnąca presja inwestycyjna. i jest to problem, który z roku na rok będzie się coraz bardziej pogłębiać.

---

<sup>3</sup> <https://www.trojmiasto.pl/dom/Protest-ktory-niczego-nie-zmienil-Zielone-swiatlo-dla-deweloperow-w-Brzeznie-n202511.html?&sort=down&strona=5>, [dostęp 16.05.2025].

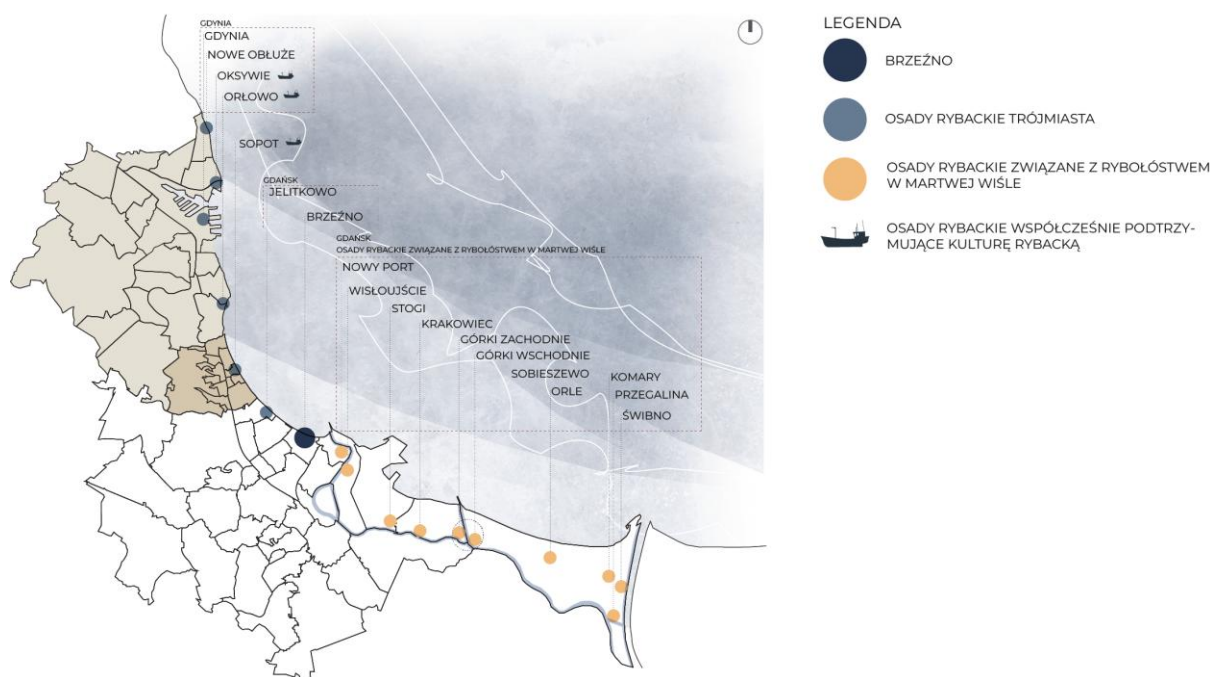


Rysunek 4. Identyfikacja problemów występujących na wybranym obszarze projektowym. Opracowanie własne.  
Źródło zdjęcia: <https://oblview.brg.gda.pl>

## II. RYS HISTORYCZNY

### 4. Osady rybackie Trójmiasta

W pasie nadmorskim Trójmiasta funkcjonowały liczne osady rybackie, najstarsze nawet od XIII wieku. W samym Gdańsku można wymienić ich kilkanaście. Wszystkie z tych osad łączy wspólna cecha - w pewnym momencie historii zostały wcielone do miast.



Rysunek 5. Lokalizacja osad rybackich na współczesnej mapie Trójmiasta. Opracowanie własne.

#### 4.1. Gdynia

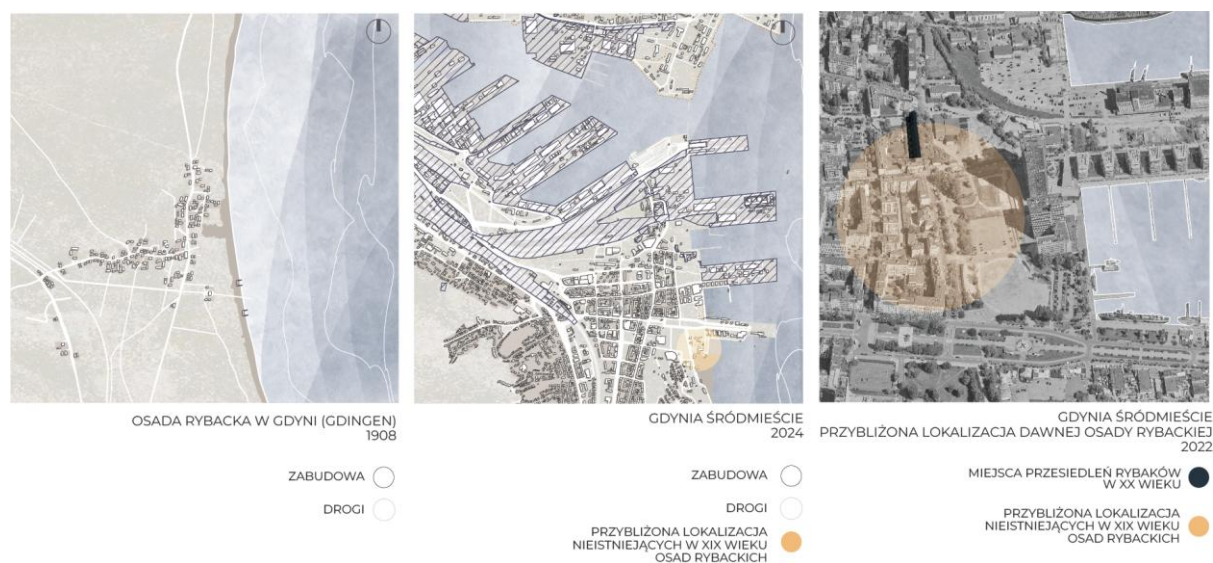
Gdynia bez wątplenia kojarzy się z portem oraz modernizmem, ale zanim otrzymała prawa miejskie w 1926 roku, była niewielką osadą rybacką, która mieściła się prawdopodobnie w miejscu dzisiejszego skweru Kościuszki<sup>4</sup>. Pierwsze wzmianki o osadzie Gdynia (niem. Gdingen) pojawiają się w 1253 roku<sup>5</sup>.

Najbardziej dynamiczny rozwój osady rozpoczął się na przełomie XIX i XX wieku, kiedy w 1900 roku podjęto decyzję o budowie kąpieliska. Budowę domu kuracyjnego rozpoczęto już 4 lata później i w tym samym roku odbyło się jego uroczyste otwarcie. Stał on w okolicach pomnika Marynarza Polskiego, a łazienki zakładu kąpielowego zlokalizowano

<sup>4</sup> Kłodziński, J., *Tourism in Gdynia to Second World War*, *Geojournal of Tourism and Geosites*, 12, 2, 111 – 119, 2013.

<sup>5</sup> Małkowski, K. *Kolibki, Orłowo, Redłowo, Mały Kack*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2009, s. 11.

u podnóża Kamiennej Góry<sup>6</sup>. Lokalizację wsi rybackiej i późniejszego zakładu kąpielowego pokazuje Rysunek 6.



Rysunek 6. Porównanie materiałów kartograficznych: od lewej - fragment mapy historycznej przedstawiający zabudowę Gdyni w 1908 roku; współczesna mapa z naniesioną prawdopodobną lokalizacją dawnej osady rybackiej; zdjęcie satelitarne z naniesioną prawdopodobną lokalizacją dawnej osady rybackiej oraz miejscem przesiedleń rybaków w XX wieku.

Źródła:

1) mapa historyczna:

[http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/1477\\_\(275\)\\_Oxhoeft\\_1909\\_lfL.jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1477_(275)_Oxhoeft_1909_lfL.jpg), [dostęp 08.06.2024].

2) mapa współczesna: <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>, [dostęp 08.06.2024].

3) zdjęcie satelitarne: <https://gdynia.obliview.com>, [dostęp 08.06.2024].

Opracowanie własne.

W Gdyni rybołówstwem zajmowano się jeszcze w 1921 roku<sup>7</sup>. Równolegle prowadzone były prace związane z budową nowego portu, a ze względu na ich szybki postęp i skalę, wieś rybacka nie mogła dalej funkcjonować w centrum miasta. Rybaków wysiedlono w 1927 roku do tzw. Kolonii Rybackiej, zlokalizowanej w Babich Dołach, w której wybudowano dedykowany dla nich blok mieszkalny<sup>8</sup>. Mieści się on przy dzisiejszej ulicy Waszyngtona.

Choć w Gdyni można jeszcze zobaczyć w niektórych miejscach kutry rybackie, po kulturze rybackiej i tej osadzie rybackiej nie pozostało nic.

<sup>6</sup> Rembalski, T., *Arkadia: gdyńskie letnisko przełomu XIX i XX wieku*, Gdynia, Muzeum Miasta Gdyni, 2016, s. 40-51.

<sup>7</sup> Małkowski, K., *Daty z dziejów Gdyni*, Rocznik Gdyński, 7, s. 14-29, 1986.

<sup>8</sup> 37. InneSzlaki.pl, Rybacy w Śródmieściu – kolonia przy ul. Waszyngtona, 03.06.2024, <http://inneszlaki.pl/dzielnice-gdyni/rybacy-w-srodmiesciu-kolonia-przy-ul-waszyngtona>, [dostęp: ].

#### 4.1.1. Kolonia Rybacka w Babich Dołach

Babie Doły (niem. Babidole oder Hexengrund) są najdalej na północ położoną dzielnicą współczesnej Gdyni, granicząca z powiatem puckim. Włączone w granice miasta w 1972 roku<sup>9</sup>. Niewątpliwie najmniejsza, a jednak znana przez pasjonatów militariów. Znajduje się tu m.in. dawne lotnisko wojskowe, poniemiecka torpedownia i baza doświadczalna. W latach 50. XX wieku rozpoczęto budowę osiedla dla pracowników jednostek wojskowych stacjonujących w tej części miasta<sup>10</sup>. Nieco bardziej na południe znajduje się drugie osiedle - Kolonia Rybacka, która do dziś podtrzymuje, zapoczątkowaną setki lat temu, tradycję rybacką. U podnóża klifu mieści się wciąż czynna przystań rybacka, która dawniej należała do wsi Nowe Obłuże, a powstała znacznie wcześniej niż sama Kolonia. Pierwsze budynki osiedla przy ul. Rybaków powstały w latach 20. XX wieku. i choć klimat tej części dzielnicy na myśl przywodzi osadę rybacką, ma niewiele wspólnego ze stacją rybacką mieszczącą się w tym miejscu w średniowieczu<sup>11</sup>.



Rysunek 7. Porównanie materiałów kartograficznych: od lewej - fragment mapy historycznej przedstawiający zabudowę Babich Dołów w 1908 roku; współczesna mapa z naniesioną prawdopodobną lokalizacją dawnej osady rybackiej; zdjęcie satelitarne z naniesioną lokalizacją relikwów zabudowy z XX wieku.

Źródła:

1) mapa historyczna:

[http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/1477\\_\(275\)\\_Oxhoeft\\_1909\\_lfL.jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1477_(275)_Oxhoeft_1909_lfL.jpg), [dostęp 08.06.2024].

2) mapa współczesna: <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>, [dostęp 08.06.2024].

3) zdjęcie satelitarne: <https://gdynia.obliview.com>, [dostęp 08.06.2024].

Opracowanie własne.

<sup>9</sup> <https://www.gdynia.plus/blog/felieton/babie-doly-koniec-czy-poczatek-gdyni/>, [dostęp: 13.04.2025].

<sup>10</sup> <https://babie-doly.trojmiasto.pl/historia/>, [dostęp 13.04.2025].

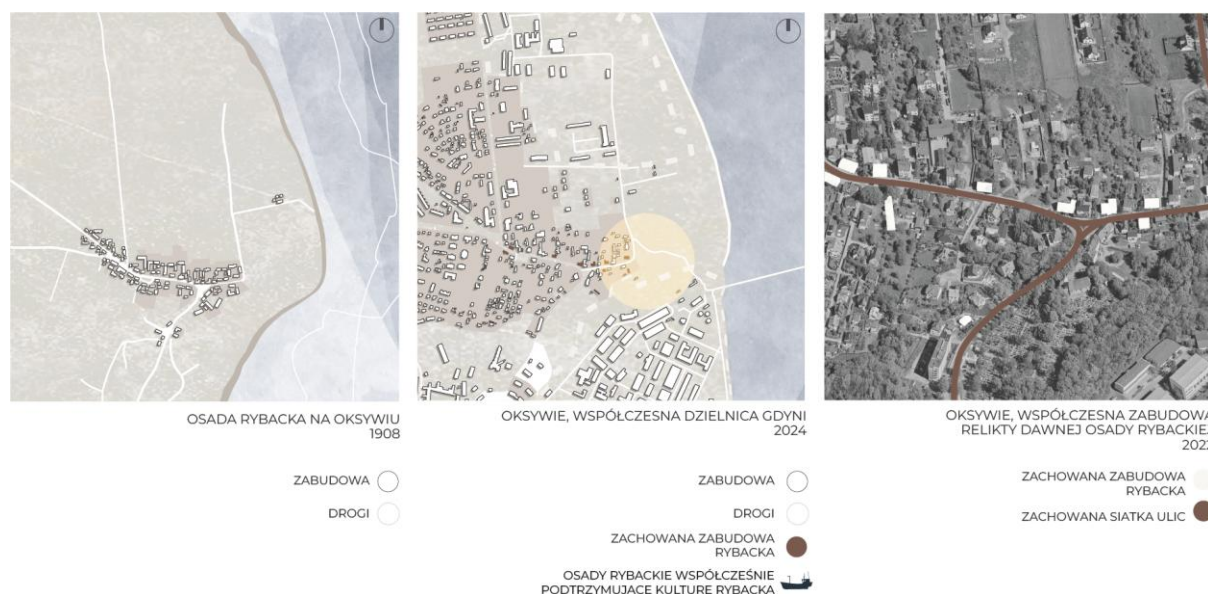
<sup>11</sup> <https://gdynskifolklor.blogspot.com/2020/05/magiczne-miejsca-gdyni-cz2-osady.html>, [dostęp 13.04.2025].

#### 4.1.2. Oksywie

Na Oksywiu (niem. Oxhöft), podobnie jak w Babich Dołach, już od XIII wieku zajmowano się rybołówstwem<sup>12</sup>. Młyn, stacja rybacka i karczma mieściły się u ówczesnego ujścia Potoku Chyłońskiego, którego ostatni odcinek dzisiaj wpada do basenu portowego w Gdyni<sup>13</sup>. Mimo tak długiej historii związanej z połowem ryb, sama Osada Rybacka na Oksywiu powstała stosunkowo niedawno. Na przełomie XIX i XX wieku rybacy mieszkali w przystani Rybaki, założonej na Oksywiu Dolnym, aż do 1928 roku, kiedy tereny te zostały przejęte przez wojsko. Prawdopodobnie dopiero w latach 30. XX wieku zaczęło się tu kształtować dzisiejsze osiedle<sup>14</sup>.

Choć w tej części Gdyni nie zachowały się tradycyjne chęćce rybackie, to jednak niewątpliwie oddaje klimat dawnych wsi rybackich.

Jest to jedno z niewielu miejsc, które może poszczycić się podtrzymywaniem kultury rybackiej. Kilka lat temu przystań na Oksywiu została wyremontowana, jednak trudne warunki pracy i niski zarobek, zmuszają rybaków do rezygnacji z dotychczasowego sposobu życia i znalezienia innych źródeł dochodu<sup>15</sup>.



Rysunek 8. Porównanie materiałów kartograficznych: od lewej - fragment mapy historycznej przedstawiający zabudowę Oksywiu w 1908 roku; współczesna mapa z naniesioną prawdopodobną lokalizacją pierwotnej stacji rybackiej; zdjęcie satelitarne z naniesionymi relikwiami dawnej zabudowy.

Źródła:

<sup>12</sup> Rembalski, T., Spis stałych mieszkańców gminy Oksywie z 1925 roku, Gdynia, Muzeum Miasta Gdyni, 2015, s. 12-13.

<sup>13</sup> <http://archiwum.kaszubi.pl/o/gdynia/artikulmenu?id=401>, [dostęp 15.04.2025].

<sup>14</sup> <https://gdynskifolklor.blogspot.com/2020/05/magiczne-miejsca-gdyni-cz2-osady.html>, [dostęp 13.04.2025].

<sup>15</sup> <https://gdansk.tvp.pl/82354888/co-dalej-z-osady-rybacka-w-gdyni-oksywiu>, [dostęp 21.05.2025].

1) mapa historyczna:

[http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/1477\\_\(275\)\\_Oxhoeft\\_1909\\_lfL.jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1477_(275)_Oxhoeft_1909_lfL.jpg), [dostęp 08.06.2024].

2) mapa współczesna: <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>, [dostęp 08.06.2024].

3) zdjęcie satelitarne: <https://gdynia.obliview.com>, [dostęp 08.06.2024].

Opracowanie własne.

#### 4.1.3. Orłowo

Na terenie dzisiejszego Orłowa znajdowało się kilka stacji rybackich – u ujścia potoku Kolibkowskiego, Sweliny oraz potoku Kaczej<sup>16</sup>. Wieś rybacka powstała na terenach należących do osady Kolibki i Redłowo, kiedy w XIX wieku ziemię pod nową wieś wykupił niemiecki kupiec Johann Adler. Wybudował tam gospodę, wokół której wkrótce zaczęły powstawać kolejne budynki<sup>17</sup>. Równolegle rozwijała się osada rybacka, w której przybywało domów<sup>18</sup>.

W okresie międzywojennym u ujścia rzeki Kaczej założono kąpielisko. Zabudowa letniskowa zagęszczała się, a właściciel Kolibek inwestując w rozwój zespołu kąpielowego, dołożył wszelkich starań, żeby przyciągać do Orłowa coraz więcej letników<sup>19</sup>.



Rysunek 9. Porównanie materiałów kartograficznych: od lewej - fragment mapy historycznej przedstawiający zabudowę Orłowa w 1908 roku; współczesna mapa z naniesionymi relikami dawnej zabudowy; zdjęcie satelitarne z naniesionymi relikami dawnej zabudowy.

Źródła:

1) mapa historyczna

<https://fotopolska.eu/2040809,foto.html?o=b5166&a=3680.4000053406&b=1367.8000106811&c=5>, [dostęp 08.06.2024].

<sup>16</sup> Muzeum Miasta Gdynia, Orłowo i jego rybacy, <https://muzeumgdynia.pl/2022/04/orlowo-i-jego-rybacy/>, [dostęp: 03.06.2024].

<sup>17</sup> Małkowski, K. Kolibki, Orłowo, Redłowo, Mały Kack, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2009, s. 59-66.

<sup>18</sup> Muzeum Miasta Gdynia, Orłowo i jego rybacy, 03.06.2024, <https://muzeumgdynia.pl/2022/04/orlowo-i-jego-rybacy/>, [dostęp: 03.06.2024]

<sup>19</sup> Małkowski, K. Kolibki, Orłowo, Redłowo, Mały Kack, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2009, s. 59-66.

2) mapa współczesna: <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>, [dostęp 08.06.2024].

3) zdjęcie satelitarne: <https://gdynia.obliview.com>, [dostęp 08.06.2024].

Opracowanie własne.

#### 4.2. Sopot

Pierwsza wzmianka o rybakach w Sopocie pojawiła się na początku XVII wieku. Chaty rybackie w XVIII wieku zaczęto lokować przy zbiegu dzisiejszej ulicy Bohaterów Monte Cassino i ulicy Powstańców Warszawskich<sup>20</sup>.



Rysunek 10. Porównanie materiałów kartograficznych: od lewej - fragment mapy historycznej przedstawiający zabudowę Sopotu w 1908 roku; współczesna mapa z naniesionymi relikami dawnej zabudowy; zdjęcie satelitarne z naniesionymi relikami dawnej zabudowy.

Źródła:

1) mapa historyczna:

[http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/1577\\_\(330.331\)\\_Zoppot\\_1910\\_lfl\\_MB1577\(1910\).jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1577_(330.331)_Zoppot_1910_lfl_MB1577(1910).jpg), [dostęp 08.06.2024].

2) mapa współczesna: <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>, [dostęp 08.06.2024].

3) zdjęcie satelitarne: <https://drzewa.um.sopot.pl>, [dostęp 08.06.2024].

Opracowanie własne.

Sopotem jako potencjalną lokalizacją na kąpielisko zaczęto interesować się na początku XIX wieku. Miasto było już od jakiegoś czasu miejscem, do którego udawali się mieszkańcy Gdańska w celach rekreacyjnych<sup>21</sup>. Po latach 40. XIX wieku nastąpił gwałtowny rozwój kąpieliska, co wiązało się z utrudnieniami i ograniczeniami nakładanymi na miejscowych rybaków. W 1823 roku wydano regulamin kąpieliska, który narzucał bardzo

<sup>20</sup> Mamuszka, F., *Sopot, szkice z dziejów*, Gdańsk, Zakład Narodowy Imienia Ossolińskich, 1975, s. 42-44.

<sup>21</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 153-156.

konkretne zasady prowadzenia połowu ryb i wyznaczał niewielki fragment nadbrzeża, który mogli użytkować<sup>22</sup>.

Ostatecznie na początku XX wieku rybacy zostali przeniesieni z centrum miasta w rejon Placu Rybaków. Utworzono tam w 1914 roku specjalne osiedle rybackie, które rozbudowano w roku 1931<sup>23</sup>. Do dnia dzisiejszego, na plaży na wysokości Placu Rybaków, można zobaczyć stacjonujące łodzie rybackie.

#### 4.3. Gdańsk

Ze względu na specyfikę osad rybackich związanych z połowem ryb w Martwej Wiśle, postanowiono zająć się problematyką rozwoju i zachowania tkanki historycznej tylko tych osad, które położone są w pasie morskim Gdańska.

##### 4.3.1. Jelitkowo

Jelitkowo (niem. Glettkau) jest dawną osadą rybacką, która obecnie stanowi część dzielnicy Żabianka-Wejhery-Jelitkowo-Tysiąclecia będącej jedną z jednostek administracyjnych Gdańska<sup>24</sup>. Położona między dwoma osadami rybackimi i rozwijającymi się w XIX wieku kąpieliskami morskimi - Brzeźnem i Sopotem.

Jako czas powstania osady rybackiej w Jelitkowie podaje się w przybliżeniu XII wiek, ze względu na brak dokumentów, które mogłyby poświadczyć jej wcześniejsze istnienie. Jelitkowo jeszcze w XIX było osadą typowo rybacką, a większość jej mieszkańców stanowiła ludność kaszubska<sup>25</sup>.

Od 1850 roku zaczęto odczuwać potrzebę założenia kąpieliska morskiego w Jelitkowie, by zaspokoić potrzeby letników przyjeżdżających w te okolice<sup>26</sup>. Wybudowano je w 1893 roku, ale dopiero na początku XX wieku, kiedy Jelitkowo zostało przyłączone do Oliwy, zakład kąpielowy wzbudził powszechne zainteresowanie<sup>27</sup>.

---

<sup>22</sup> ib., s. 159-160.

<sup>23</sup> Dawny Sopot, Plac Rybaków, 08.06.2024,

<http://www.dawnysopot.pl/index.php?content=przewodnikopis&obiekt=rybakow>

<sup>24</sup> Urząd Miasta w Gdańsku, Podział administracyjny Gdańska, <https://bip.gdansk.pl/urzed-miejski/Podzialadministracyjny-Gdanska,a,647>, [dostęp: 20.05.2024].

<sup>25</sup> Nocny, W., Jelitkowo, Gdańsk, Wydawnictwo Bernardicum, 2009, s. 30-33.

<sup>26</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 383-385.

<sup>27</sup> ib., s. 388.



Rysunek 11. Porównanie materiałów kartograficznych: od lewej - fragment mapy historycznej przedstawiający zabudowę Jelitkowa w 1908 roku; współczesna mapa z naniesionymi relikdami dawnej zabudowy; zdjęcie satelitarne z naniesionymi relikdami dawnej zabudowy.

Źródła:

1) mapa historyczna:

[http://maps.mapywig.org/m/German\\_maps/series/025K\\_TK25/1577\\_\(330.331\)\\_Zoppot\\_1910\\_lfL\\_MB1577\(1910\).jpg](http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1577_(330.331)_Zoppot_1910_lfL_MB1577(1910).jpg), [dostęp 08.06.2024].

2) mapa współczesna: <https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14>, [dostęp 08.06.2024].

3) zdjęcie satelitarne: <https://oblview.brg.gda.pl>, [dostęp 08.06.2024].

Opracowanie własne.

Zabudowa pensjonatowa dla gości oraz zakład kąpielowy powstały w północnej części wsi, tuż obok dawnej zabudowy rybackiej. Zespół chęczy rybackich przy ulicy Bałtyckiej, wpisany do rejestru zabytków w 1978 roku, istnieje do dziś<sup>28</sup>.

Stan historycznej zabudowy w Jelitkowie pogarszał się z roku na rok. Dopiero 2024 rok przyniósł nowe ustalenia i plany na to, co czeka zabytki przy ulicy Bałtyckiej. W MPZP określone zostały sztywne zasady kształtowania nowej zabudowy – nie tylko wysokości, ale również m.in. jej powierzchni, stolarki okiennej i drzwiowej oraz detali architektonicznych<sup>29</sup>.

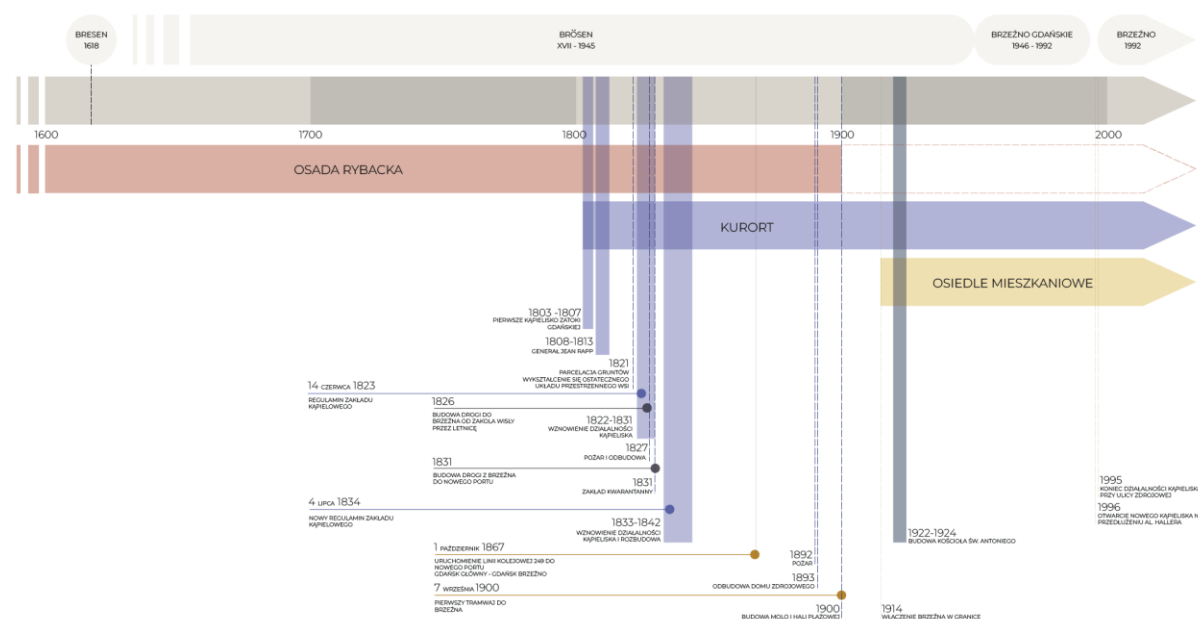
<sup>28</sup> Nocny, W., *Jelitkowo*, Gdańsk, Wydawnictwo Bernardinum, 2009, s. 37-41.

<sup>29</sup> <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/wiadomosci/nowe-perspektywy-dla-dawnej-wioski-rybackiej-w-jelitkowie,a,275878>, [dostęp: 7.02.2025].

## 5. Brzeźno

Kiedy w 1800 roku władze pruskie szukały miejsca pod budowę kąpieliska morskiego, pod uwagę wzięte zostały trzy lokalizacja – Jelitkowo, Stogi oraz położone niedaleko od Gdańska Brzeźno. Pomimo pierwotnego wyboru Jelitkowa, pod realizację inwestycji, to właśnie w Brzeźnie, obok istniejącej od stuleci osady rybackiej, powstał pierwszy zakład kąpielowy w Zatoce Gdańskiej<sup>30</sup>.

### CHARAKTER FUNKCYJNALNY



Rysunek 12. Oś czasu. Charakter funkcjonalny osady w Brzeźnie i jej przeobrażenia. Opracowanie własne.

### 5.1. Lokalizacja

Dzisiejsze Brzeźno jest jedną z północnych dzielnic Gdańska, graniczącą bezpośrednio od strony północnej z Zatoką Gdańską. Położone w delcie Wisły, bez mocno urozmaiconej rzeźby terenu, której rzędne terenowe wahają się od 1 do 4 m n.p.m..

Tematem pracy jest niewielki fragment dzielnicy, a dokładnie dawna osada rybacka położona tuż przy wodach Zatoki Gdańskiej i ograniczona od zachodu ulicą Łamaną, Północną i Dworską, od południa ulicą Pułaskiego, a od strony wschodniej ulicą Południową. w kontekście historycznym osada rybacka zajmowała również pas plaży położony bezpośrednio przy zabudowie, jednak w tej pracy ograniczono ten obszar od północy do ulicy Brzeźniańskiej.

<sup>30</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 96-127.



LOKALIZACJA OBSZARU BADAWCZEGO W KONTEKŚCIE KRAJU



LOKALIZACJA OBSZARU BADAWCZEGO W KONTEKŚCIE GDAŃSKA I DZIELNICY BRZEŹNO

Rysunek 13. Lokalizacja dawnej wsi rybackiej w Brzeźnie w skali kraju, miasta Gdańska oraz dzielnicy administracyjnej Brzeźno. Opracowanie własne.

## 5.2. Osada rybacka

Brzeźno swoją historię zaczyna stosunkowo wcześnie. Jeszcze zanim stało się modnym kąpieliskiem, do którego przyjeżdżały tłumy chcących odpocząć letników, było niewielką stacją rybacką leżącą na terenach należących do cystersów z Oliwy<sup>31</sup>. Błędnie zakłada się, że Brzeźno pod nazwą Prusicino było wzmiankowane już w 1279 roku. Nie istnieją żadne dowody na to, że wieś, która później przeobraziła się w dzisiejsze Brzeźno, funkcjonowała w XIII lub XIV wieku. Osada o takiej nazwie faktycznie istniała w tym czasie, jednak jej położenie określa się na okolice dzisiejszych Barniewic<sup>32</sup>. Pierwsza wzmianka o osadzie rybackiej pojawiła się w 1480 roku, kiedy w dokumentach przywołano nazwę Bresin. W późniejszych źródłach Brzeźno pojawia się pod nazwami Brieszno (1570), Bresen (1613) oraz ostatecznie jako niemieckie Brösen (XVII w.)<sup>33</sup>.

Nie ma dokładnych danych, które stwierdzają, jak długo na tym terenie istniała stacja rybacka, jednak na podstawie dokumentów można określić, że osada była zamieszkiwana przez niewielką ilość osób - w roku 1771 było to 194 osób, z czego 78 z nich zajmowało się rybołówstwem<sup>34</sup>.

Wiadomo, że rybacy zobowiązani oddawać większość złowionych ryb cystersom oliwskim, żyli w skrajnej biedzie, a pozostały połów ledwo wystarczał na wyżywienie rodzin.

<sup>31</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 13-19.

<sup>32</sup> Śliwiński, B., w sprawie nazwy jeziora Zaspą i Brzeźno, *Rozprawy i Artykuły, Rocznik Gdański t. 67-68*, Gdańsk, 2007-2008.

<sup>33</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 13-19.

<sup>34</sup> *ib.*, s. 16.

Raport z 1782 roku wspomina, że domy były w opłakanym stanie, a jedyną instytucją utrzymującą je w stanie użyteczności był klasztor<sup>35</sup>.

### 5.3. Kąpielisko w Brzeźnie

W Brzeźnie wybudowano pierwszy zakład kąpielowy na wybrzeżu Zatoki Gdańskiej. Powstał w 1803 roku dzięki inicjatywie i środkom Goddhilfa Friedricha Dalmera. Rozbudowany rok później, przestał funkcjonować w 1807 roku<sup>36</sup>. Po oblężeniu Gdańska przez wojska napoleońskie, powstało kolejne kąpielisko. Jego budowa została zlecona przez generała Jeana Rappa, który został gubernatorem Wolnego Miasta Gdańsk. Nakazał wybudowanie łazienek kąpielowych w 1808 roku<sup>37</sup>. Nie jest znana dokładna data założenia nowego kąpieliska, jednak wiadomo, że zakład kąpielowy z czasów napoleońskich przestał funkcjonować w 1813, po sztormie na Bałtyku, który zniszczył stojące na plaży łazienki kąpielowe<sup>38</sup>. Kolejne próby budowy zakładu kąpielowego podjęto w roku 1822. Zlokalizowano je we wschodniej części wsi, której zabudowa rybacka skupiała się wzdłuż dzisiejszej ulicy Pułaskiego<sup>39</sup>. Kąpielisko działało do 1831 roku, z kilkuletnią przerwą, spowodowaną pożarem. Z powodu wybuchu epidemii cholery zakład kąpielowy został zamknięty i zaadaptowany na zakład kwarantanny<sup>40</sup>. Po 1833 roku ówczesny właściciel, Wilhelm Pistorius, podjął próbę ponownego otwarcia kąpieliska i w latach 1839-42 prowadził sukcesywnie rozbudowy zakładu<sup>41</sup>.

Dom Zdrojowy znany w dzisiejszej formie, został odbudowany w 1893 roku, po pożarze, który strawił wcześniejszy obiekt rok wcześniej<sup>42</sup>. W 1900 roku wybudowano Halę Plażową oraz molo, po którym do dzisiaj została betonowa platforma, wcinająca się w plażę na wysokości Domu Zdrojowego<sup>43</sup>. Kąpielisko działało do 1995 roku, aż przeniesiono je w inne miejsce – na przedłużenie al. Hallera. Już rok później otwarto tam nowe kąpielisko, które działa do dziś<sup>44</sup>.

---

<sup>35</sup> ib., s. 16-17.

<sup>36</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 96-127.

<sup>37</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 19-20.

<sup>38</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 136.

<sup>39</sup> Głuszko, T., *Gdańsk stawał się większy*, 30 dni, 113, 3, 16-24, 2014.

<sup>40</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 290-310.

<sup>41</sup> Dargacz, J., *Trudne początki kąpieliska w Brzeźnie*, 30 dni, 94, 4, 52-57, 2011.

<sup>42</sup> Daniluk, J., *Dom Zdrojowy. Kurort Brzeźno 1893-2021*, Gdańsk, Hevelianum, s. 15.

<sup>43</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 27-28.

<sup>44</sup> KąpieliskaGdańsk.pl, Dom Zdrojowy Brzeźno, <https://kapieliskagdanski.pl/dom-zdrojowy-brzezno/>, [dostęp 20.05.2024].

Moment, w którym po epidemii cholery ponownie otwarto kąpielisko, był początkiem końca osady rybackiej w Brzeźnie. Kolejne kąpieliska przyciągały coraz większą uwagę, co wiązało się z głównie sezonowym napływem kuracjuszy i letników. Sama osada rybacka wywoływała u gości raczej negatywne odczucia. Duża część z nich uważała sąsiadującą z kąpieliskiem wieś za odrzucającą. Powszechnym był pogląd, że duża ilość osób, która co roku odwiedza Brzeźno przyjeżdżała tam tylko dlatego, że obok znajdował się zakład kąpielowy<sup>45</sup>.

Jednocześnie rybacy nie mogli zaakceptować wciąż rozwijającego się kąpieliska, które z roku na rok przyciągało coraz więcej osób. Podobnie jak w Sopocie, w latach 20. XX wieku nałożono na brzeźnieńskich rybaków obszerne zakazy, za których łamanie groziły kary pieniężne<sup>46</sup>.

#### 5.4. Brzeźno jako dzielnica mieszkaniowa

Ostatecznie Brzeźno całkowicie zatraciło charakter osady rybackiej pod koniec XIX wieku. Zaczęto budować wille, a rybacy zostali zepchnięci na dalszy plan. Niektórzy z nich, za niewielką opłatą, wynajmowali przybywającym do Brzeźna kuracjom swoje mieszkania<sup>47</sup>.

Przełomowych momentów w historii Brzeźna było kilka. Można wymienić między innymi budowę kolejnych kąpielisk, drogi w 1848 roku oraz budowę linii kolejowej do Nowego Portu w 1867 roku, które ułatwiły mieszkańcom Gdańska dostęp do kąpieliska<sup>48</sup>. w 1900 roku doprowadzono pierwszą linię tramwajową do Brzeźna, co znacznie przyczyniło się do tego, że stało się ważnym punktem na wybrzeżu gdańskim<sup>49</sup>.

---

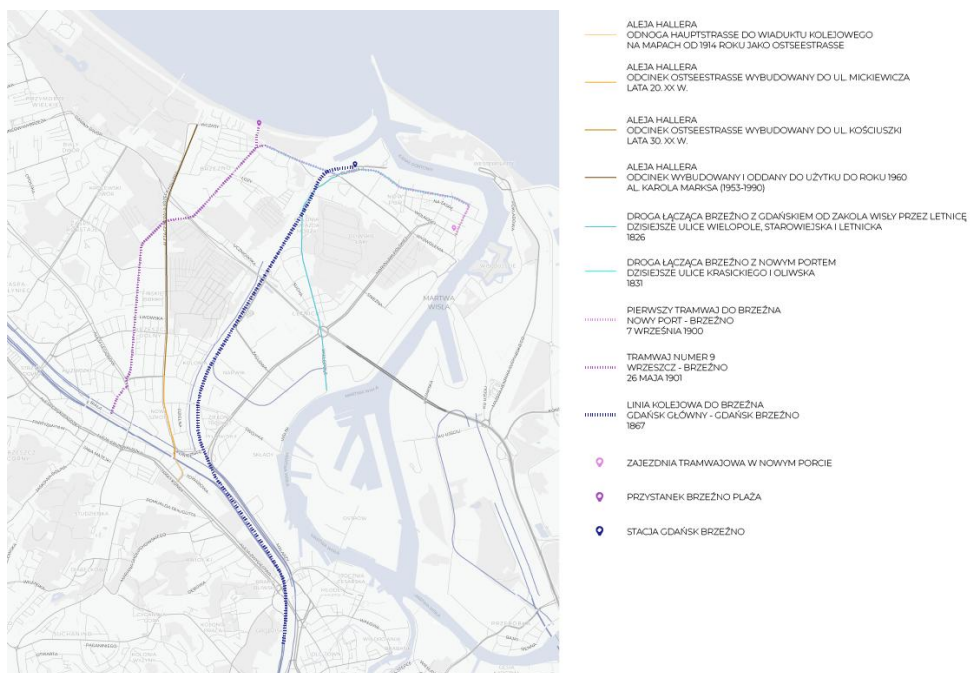
<sup>45</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s.317-318.

<sup>46</sup> *ib.*, s. 297-298.

<sup>47</sup> *ib.*, s. 317-318.

<sup>48</sup> Kuś, D., *Brzeźno. Fakty, zabytki, informacje turystyczne*, Gdańsk, Wydawnictwo "Marpress", s. 16.

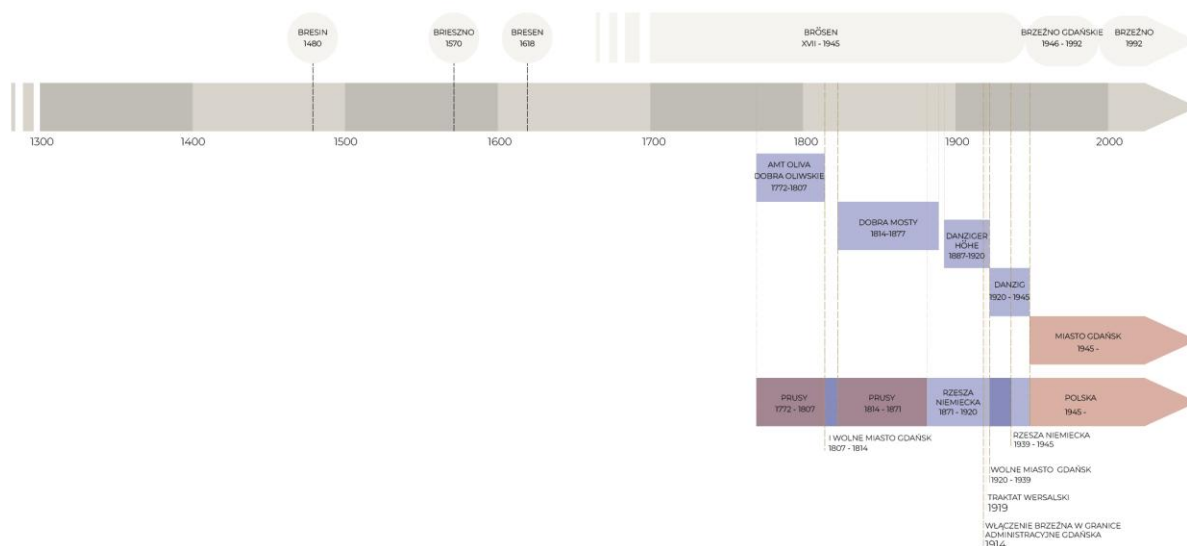
<sup>49</sup> Głuszko, T., *Gdańsk stawał się większy*, 30 dni, 113, 3, 16-24, 2014.



Rysunek 14. Komunikacyjny rozwój Gdańska. Opracowanie własne.

Brzeźno wcielone w granice administracyjne Gdańska w 1914 roku, stało się jedną z wielu dzielnic miasta<sup>50</sup>. Rysunek 11. pokazuje w jaki sposób zmieniała się struktura funkcjonalna tej części miasta od 1722 roku.

#### STRUKTURA ADMINISTRACYJNA



Rysunek 15. Oś czasu. Struktura administracyjna Brzeźna od XVIII wieku. Opracowanie własne.

<sup>50</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 32-33.

Rozwój miasta przyczynił się do stopniowego przeobrażania Brzeźna w dzielnicę mieszkaniową. W 1926 roku Brzeźno zyskało swój kościół parafialny, a późniejsze lata 60. i 70. XX wieku przyniosły szeroko rozumianą urbanizację i budownictwo z wielkiej płyty. Po otwarciu w 1996 roku nowego kąpieliska, dawny kurort zaczął odzyskiwać swój charakter, a inwestycje w obiekty usługowe i hotele spowodowały, że Brzeźno znów cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców i turystów.

## CZĘŚĆ ANALITYCZNA

### III. Analizy przestrzenno-funkcjonalne

W tej części pracy skupiono się na przeanalizowaniu uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych. Przeprowadzone analizy pozwoliły w późniejszym czasie podjąć świadome decyzje projektowe. Podkładem pod analizy była mała zasadnicza do celów informacyjnych pozyskana z Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Gdańska. Informacje przedstawione na analizach są osobistymi spostrzeżeniami autorki poczynionymi podczas badań in situ.

#### 6. Analiza kompozycyjna



Rysunek 16. Analiza kompozycyjna. Opracowanie własne.

Analiza kompozycyjna ukazuje kilka problemów – między innymi dominanty na terenie dawnej osady rybackiej i w jej najbliższym otoczeniu. Oprócz kościoła powstałego w 1926 roku, całą resztę dominant stanowią obiekty współczesne. Jednocześnie widać, że najwięcej obszernych ścian urbanistycznych, które znajdują się na zakończeniach osi kompozycyjnych i zatrzymują wzrok, to elewacje tych samych budynków, które stanowią dominanty. Otwarcia widokowe pokrywają się z osiami kompozycyjnymi i dotyczą głównie miejsc, w których znajdują się wejścia plażowe, otwierające widok na wody Zatoki Gdańskiej.

Pomimo tego, że można było wyodrębnić dominanty funkcjonalne, wysokościowe i powierzchniowe, zaklasyfikowano do ogólnej grupy dominant. Wynika to z faktu, że wskazane obiekty spełniają kryteria wszystkich grup.

Analiza przedstawia również punkty węzłowe. w kontekście tej pracy, są to miejsca, w których krzyżują się ciągi komunikacyjne. Późniejsze analizy wykazały, że pokrywają się one również częściowo z miejscami, w których gromadzi się najwięcej osób.

Zaznaczone wnętrza urbanistyczne mają charakter obojętny<sup>51</sup>. Znajdują się stosunkowo daleko do wysokiej zabudowy, przez co brakuje agresywnych akcentów w tych przestrzeniach. Głównie są to niezagospodarowane place, przeznaczone na parkingi lub sezonowe happeningi.

#### 6.1. Wnioski

Na podstawie analizy kompozycyjnej można wysunąć następujące wnioski:

- Zabudowę należy kształtować w taki sposób, aby nie przerywać osi kompozycyjnych wyprowadzających wzrok w stronę morza, a jednocześnie będących integralnym elementem historii i tego, jak wyglądał omówiony w późniejszych rozdziałach sposób kształtowania się wsi rybackiej.
- Większe rozdrobnienie zabudowy powoduje to, że ściany urbanistyczne nie są agresywnymi elementami przestrzeni. Zatrzymują wzrok na chwilę, by zaraz mógł uciec na sąsiednie ściany i błędzić pomiędzy gęstą zabudową. Kształtowanie takich ścian, jak w przypadku blokowisk przy ulicy Mazurskiej powoduje, że historyczna zabudowa otrzymuje niepotrzebne tło, które ją przytłacza.
- Wartymi zainteresowania są opisane wcześniej wnętrza obojętne. Należy wprowadzić tam zabudowę, która uzupełni tkankę historyczną w sposób nieprzytłaczający i zespalający budynki w harmonijną całość.

---

<sup>51</sup> Wejchert, K., *Elementy Kompozycji Urbanistycznej*, Warszawa, Wydawnictwo Arkady, 1984, s. 142-180.

## 7. Analiza funkcjonalna



Rysunek 17. Analiza funkcjonalna. Opracowanie własne.

W granicach wsi rybackiej pojawiają się nieliczne punkty gastronomiczne i rekreacyjne, jednak dominującą funkcją na tym obszarze jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa, która świadczy usługi z zakresu hotelarstwa.

Można znaleźć budynki oświaty – szkołę ogólnokształcącą i prywatne przedszkola, będące własnością kościoła katolickiego. Oprócz tego w okolicy dostępna jest przychodnia i apteka, pasaż handlowy i markety, a także niewielkie sklepy prywatne.

Przy ulicy Północnej i Południowej funkcjonują inicjatywy społeczne, które aktywizują lokalną młodzież.

### 7.1. Wnioski

Po przeprowadzeniu analizy funkcjonalnej sformułowano następujące wnioski:

- Wokół terenu dawnej osady rybackiej znajduje się wystarczająca ilość usług z zakresu handlu, medycyny oraz branży beauty. Nie jest konieczne wprowadzanie kolejnych usług tego typu.
- Najlepszym sposobem na uzupełnienie tkanki miejskiej będzie zaproponowanie nowych miejsc mieszkaniowych. Tworzenie na tym terenie kolejnych hoteli spowoduje zakłócenie funkcjonowania lokalnej społeczności oraz zburzy poczucie bezpieczeństwa, w związku z dużym ruchem turystycznym i stale zmieniającymi się lokatorami nowych budynków.

- Stworzenie innych inicjatyw prospołecznych przyczyni się do zaangażowania nie tylko lokalnej społeczności, ale również osób odwiedzające Brzeźno.

## 8. Analiza uwarunkowań komunikacyjnych



Rysunek 18. Analiza komunikacyjna. Opracowanie własne.

Analiza komunikacyjna pokazuje stopień skomunikowania Brzeźna z pozostałą częścią miasta. w bezpośredniej bliskości osady rybackiej znajdują się przystanki tramwajowe oraz autobusowe, które umożliwiają sprawny transport z różnych rejonów miasta.

Przystanki tramwajowe są punktami, które pokrywają się z punktami węzłowymi omawianymi przy analizie kompozycyjnej. Pozostałe punkty, w których dochodzi do gromadzenia się ludzi, są miejscami związanymi z usługami gastronomicznymi i zwiększonym ruchem w ich okolicach. W miejscu nieistniejącej dziś Hali Plażowej (duży plac na północ od Domu Zdrojowego), znajduje się strefa rekreacji działająca sezonowo, która przyciąga tłumy, głównie młodych osób.

Brzeźno ze względu na duże zainteresowanie turystyczne posiada parkingi rozmieszczone w różnych punktach wokół terenu badawczego. Oprócz dobrej infrastruktury samochodowej, przez Brzeźno przebiega ścieżka rowerowa, będąca częścią trasy rowerowej EuroVelo<sup>52</sup>.

<sup>52</sup> [znajkraj.pl, EuroVelo 10 w Pomorskiem. Rowerem wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego, https://www.znajkraj.pl/eurovelo-10-w-pomorskiem-rowerem-wzdłuż-wybrzeża-morza-bałtyckiego](https://www.znajkraj.pl/eurovelo-10-w-pomorskiem-rowerem-wzdłuż-wybrzeża-morza-bałtyckiego), [dostęp 10.06.2024].

## 8.1. Wnioski

Analiza komunikacyjna pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

- Brzeźno i rejon osady rybackiej jest bardzo dobrze skomunikowany z resztą Gdańska. Pozwala na transport do większych punktów przesiadkowych, z których można dostać się do dowolnego miejsca w mieście.
- Nie ma konieczności tworzenia nowych parkingów przeznaczonych na cele turystyczne. Zwiększenie taboru spowoduje to, że użytkownicy przestrzeni miejskiej chętniej będą korzystać z bardziej ekologicznych alternatyw dla samochodów.
- W przyszłości należy pochylić się nad zwiększeniem ilości dróg rowerowych, które obecnie nie tworzą ciągłej siatki komunikacyjnej.
- Duży ruch komunikacyjny powinien dotyczyć głównych szlaków komunikacyjnych. Nie należy wprowadzać osób postronnych i turystów w boczne uliczki na terenie dawnej wsi rybackiej. Zwiększenie ruchu turystycznego w tych miejscach może skutkować zwiększoną uciążliwością i dyskomfortem podczas codziennego funkcjonowania mieszkańców.

## 9. Analiza zieleni



Rysunek 19. Analiza zieleni. Opracowanie własne.

Na mapie uwzględniono historyczny drzewostan ciągnący się wzdłuż ulicy Pułaskiego i obecny w części ulicy Północnej. Widoczny po prawej kawałek parku Haffnera,

datowany jest na rok 1831, kiedy na tym obszarze zasadzono lasek brzeźnieński, w celu osłonięcia obszarów mieszkalnych przed piaskiem nanoszonym przez wiatr<sup>53</sup>.

Sam rejon osady rybackiej jest mocno zadrzewiony, głównie wzdłuż ulic i na terenach niezagospodarowanych. Istnieją również obszary, na które zwraca się szczególną uwagę pod kątem pielęgnacji - mowa tutaj o trawnikach i alejkach przy dawnym założeniu zdrojowym.

Brzeźno ze względu na swoje położenie w pasie nadmorskim jest narażone na niszczycielskie działanie morza. Pomimo braku bezpośredniego zagrożenia powodziowego raportowanego przez Wody Polskie, Brzeźno regularnie zalewane jest falami sztormowymi, które wdzierają się w ląd. Widoczne jest to szczególnie w okresie jesienno-zimowym, kiedy można dostrzec zalegającą w głębi ulic osady rybackiej wodę morską.

Dodatkowym utrudnieniem jest bardzo wysoki poziom wód gruntowych, które w rejonie dawnej wsi występują na poziomie od 2 metrów do 0,5 metra<sup>54</sup>.

#### 9.1. Wnioski

Na podstawie analizy zieleni ustalono następujące wnioski:

- Należy dbać o historyczny i zastany nowszy drzewostan. Zaleca się unikanie niepotrzebnej wycinki drzew, szczególnie pod budowę parkingów i dużych kompleksów zabudowy.
- Powinno dążyć się do odtwarzania wyciętego drzewostanu, by zapewnić bioróżnorodność na danym terenie.
- W celu zminimalizowania skutków sezonowych powodzi należy stosować przepuszczalne powierzchnie dróg i chodników, zapewnić odpowiednie odwadnianie zalanych terenów poprzez stosowanie zbiorników retencyjnych, oczek wodnych oraz systemów odprowadzających wodę.
- Koniecznym elementem wydaje się pokrywanie niezalesionych terenów dużą ilością zróżnicowanej biologicznie roślinności, które zapewnią retencję oraz będą odpowiedzią na pogłębiający się problem suszy hydrologicznej.

---

<sup>53</sup> Dargacz, J., *Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870)*, Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020, s. 314-317.

<sup>54</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 9-10.

#### IV. Analizy historyczno-konserwatorskie

W tej części pracy pochyłono się nad zagadnieniami związanymi z ochroną konserwatorską badanego obszaru, w celu podjęcia się próby odpowiedzi na pytanie, czy teren o takich wartościach kulturalnych i historycznych jest chroniony w sposób właściwy i jakie kroki można podjąć, by zminimalizować ryzyko utraty tak cennej przestrzeni.

##### 10. Rozwój układu przestrzennego dawnej osady rybackiej w Brzeźnie

Brzeźno z roku na rok coraz bardziej się rozbudowywało, powstawały nowe bloki mieszkalne, zapewniano placówki edukacyjne i miejsca pracy. Zaniknął rybacki charakter osady. W roku 1994 Rada Miasta uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określał strefy ochrony konserwatorskiej na terenie osady rybackiej i zespołu kuracyjnego. Uległ on zmianie 10 lat później, a poprawki dotyczyły terenu osady rybackiej, w której umożliwiono między innymi wprowadzenie nowej zabudowy<sup>55</sup>.

Ostateczny układ przestrzenny osady rybackiej w Brzeźnie wykształcił się w 1821 roku, kiedy doszło do parcelacji gruntów<sup>56</sup>. Zasadniczo układ ulic się nie zmienił, oprócz widocznej na współczesnych mapach dobudowanej odnogi ulicy Pułaskiego (Rysunek 11. z rozwojem osady, opracowanie własne).

Rozwój układu przestrzennego Brzeźna przedstawiono w kolejnych podrozdziałach na wybranych przez autorkę mapach. Są to najwcześniejsze znalezione źródła kartograficzne, które uwzględniają Brzeźno i podział gruntów we wsi rybackiej oraz mapy, na których zmiany w układzie są najbardziej widoczne.

##### 10.1. XVIII wiek

Jedne z najwcześniejszych planów pokazujących zabudowę wsi pod Gdańskiem, jako ciąg domów biegnący wzdłuż prostej ulicy, biegnącej równolegle do pasa morskiego. Osada rybacka podzielona była na działki, między którymi znajdowały się przejścia łączące drogę z plażą. Pierwotnie nie były to ulice, a raczej trasy, które służyły do wciągania i wyciągania sieci i przy okazji pełniąc rolę szlaków komunikacyjnych dla mieszkańców osady.

---

<sup>55</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 43-44.

<sup>56</sup> Daniluk, J., *Dom Zdrojowy. Kurort Brzeźno 1893-2021*, Gdańsk, Hevelianum, s. 17.

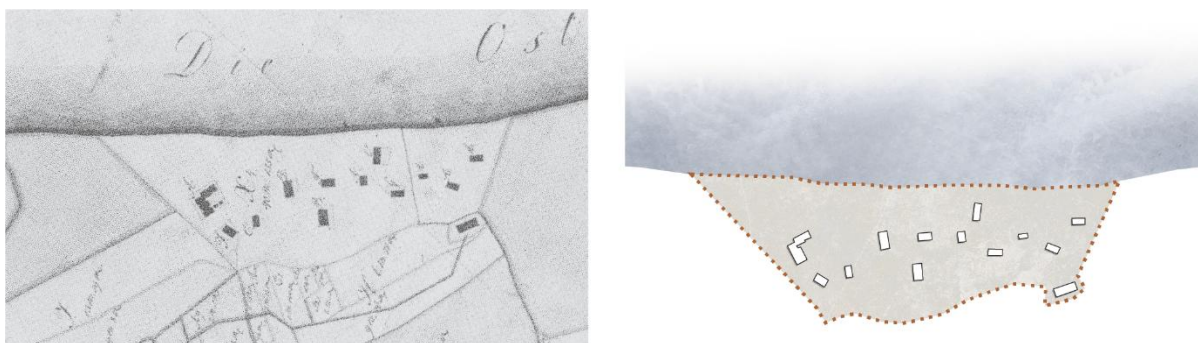


Rysunek 20. Jedno z wcześniejszych źródeł kartograficznych pokazujących zabudowę Brzeźna jako rząd domów zlokalizowanych wzdłuż drogi biegnącej równoległe do linii brzegowej. Mapa z 1734 roku. Źródło: <https://torzym.fotopolska.eu/1482098,foto.html?s=0.96&cx=3373&cy=2268>, dostęp 23.05.2025 r.

## 10.2. XIX wiek

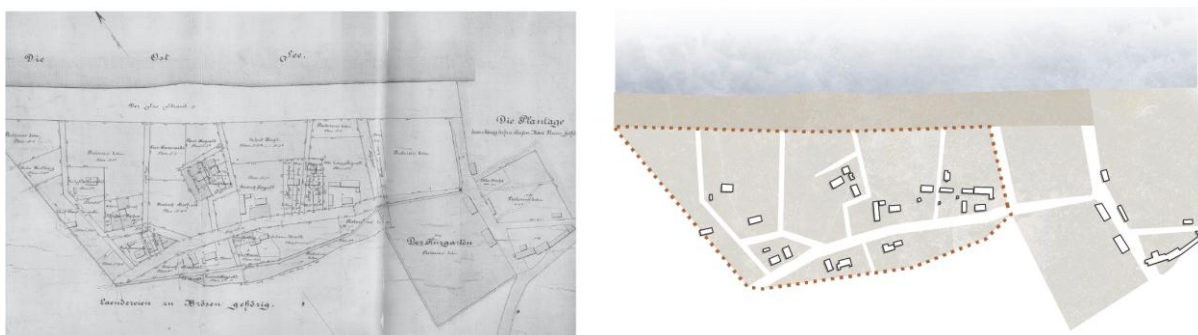
Najwcześniejszym źródłem kartograficznym, który pokazuje osadę w Brzeźnie jest mapa z 1802 roku, a więc jeszcze sprzed otwarcia pierwszego kąpieliska. Przedstawia ona rozproszoną, nieregularną zabudowę typową dla ówczesnych osad rybackich. Kolejne plany coraz precyzyjniej odwzorowują rozmieszczenie poszczególnych budynków, jednak już ta wczesna mapa dostarcza cennych informacji na temat skali i zagęszczenia zabudowy oraz liczby istniejących obiektów.

Warto również zwrócić uwagę na zarys dawnej wsi, który w zaskakująco niewielkim stopniu odbiega od układu przedstawianego na późniejszych oraz współczesnych mapach.



Rysunek 21. Opracowanie materiałów kartograficznych. Po lewej mapa archiwalna z 1802 roku, po prawej autorskie opracowanie z rekonstrukcją struktury przestrzennej wsi. Źródło mapy: Dargacz, J., Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870), Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020.

Kolejna mapa, z 1877 roku, przedstawia znacznie dokładniejszy obraz Brzeźna niż wcześniejszej omówione źródła. Ukazane obok nazwisk właścicieli gruntów rozparcelowanie gruntów w dużej mierze przetrwało do dziś — choć współczesne działki są nieco mniejsze, zasadniczy podział terenu pozostał bez większych zmian. Co istotne, to właśnie ten podział parceli wyznacza obecny przebieg ulic na analizowanym terenie, który jedynie w niewielkim stopniu odbiega od pierwotnego.



Rysunek 22. Pierwsza dokładna mapa Brzeźna z uwzględnionym podziałem gruntów z 1877 roku. Po prawej autorskie opracowanie z rekonstrukcją struktury przestrzennej wsi. Źródło mapy: Dargacz, J., Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870), Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020.

### 10.3. XX W.

Dalsze przeobrażenia Brzeźna dotyczyły kolejnych podziałów gruntów i zagęszczania zabudowy, co świadczyło o jego dynamicznym rozwoju. Dokładne datowanie tej konkretnej mapy nie jest znane, wiadomo tylko, że powstała przed 1923 rokiem. Właśnie wtedy rozpoczęto budowę kościoła, który nie został uwzględniony na planie.



Rysunek 23. Mapa z ok. 1923 roku, pokazująca dalszy rozwój przestrzenny osady. Po prawej autorskie opracowanie rekonstrukcji układu przestrzennego osady rybackiej z tego okresu. Źródło mapy: Archiwum Państwowe w Gdańsku.

W tym czasie istnieje już szkoła przy Nordstrasse (dzisiejsza ul. Północna), Hala Plażowa i nowy Dom Zdrojowy przy Kurstrasse (dzisiejsza ul. Zdrojowa). Widoczne są również parcelacje działek na południe od wsi rybackiej i wytyczone przyszłe drogi - Cecilienstrasse i Victoriastasse. Niewidoczny na mapie z 1877 roku, lasek brzeżniński już wtedy postrzegany był jako atrakcyjne miejsce spacerowe, które przeobrażono w park, dzisiaj znany jako Park Haffnera.



Rysunek 24. Fragment mapy z 1933 roku pokazująca dalszy rozwój przestrzenny osady. Po prawej autorskie opracowanie rekonstrukcji układu przestrzennego osady rybackiej z tego okresu. Źródło mapy: Daniluk, J., Dom Zdrojowy. Kurort Brzeźno 1893-2021, Gdańsk, Hevelianum

Plan z 1933 roku idealnie pokazuje dalszą rozbudowę Brzeźna. Zabudowa gęstnieje, zaczynają być widoczne niewielkie budynki pomocnicze, budowane na prawie każdej z działek. Powstają kolejne parcele, sukcesywnie zabudowywane, a jednak pomimo tego, dawny podział gruntów wyznaczający układ dróg pozostaje niezmienny. Jedynym wyjątkiem jest powstała odnoga ul. Kazimierza Pułaskiego, między dzisiejszą ulicą Miłą i Oksywską.

#### 10.4. UKŁAD RURALISTYCZNY DZIŚ

Mapa zasadnicza do celów informacyjnych została pozyskana z Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku w roku 2024. Widoczne są na niej wszystkie powstałe do tego czasu budynki. Oprócz widocznej różnicy w jakości map, widać gołym okiem jak od lat

30. XX wieku zmieniła się struktura zabudowy dawnej wsi rybackiej. Pomijając blokowiska z przełomu lat 60. i 70. ubiegłego wieku, na południe od osady, zauważyć można tendencję do realizacji samodzielnych obiektów, znacznie większych niż budownictwo rybackie. Dobrym przykładem jest hotel Lival, Lido oraz będące na skraju osady Villa Ancora i Rezydencja Merwede, które znacznie odstają od reszty zabudowy formą i skalą.



Rysunek 25 Fragment mapy z 2024 roku pokazująca teren dawnej osady rybackiej obecnie. Widoczny jest brak zmian układu ulic od roku 1877 roku. Po prawej autorskie opracowanie układu przestrzennego osady rybackiej.. Źródło mapy: <https://ewid.gdansk.gda.pl/e-uslugi/office-departments-portal/office-departments-portal>, [dostęp 08.06.2024].

Układ ulic znany ze źródeł kartograficznych z 1877 roku, razem z utworzoną w latach 30. XX odnogą ulic Pułaskiego nie został poddany żadnym innym ingerencjom. Tak niewielka modyfikacja nie powinna decydować o tym, czy układ ruralistyczny można uznać za chroniony, wszakże sam układ gruntów, na podstawie którego wyznaczono siatkę ulic w XIX wieku pozostał taki sam.



Rysunek 26. Układ ulic z 1877 nałożony na mapę współczesną. Opracowanie własne.

## 11. Architektura

Oprócz znanego ze źródeł historycznych faktu, że rybacy żyli w rozpadających się chatach krytych strzechą, wiadomo, że budynki budowane były w konstrukcji szkieletowej wypełnianej cegłą. Wcześniejsza oryginalna zabudowa nie zachowała się, bo domy były regularnie niszczone podczas działań wojennych toczących się w Gdańsku, które swoim zasięgiem obejmowały tereny osady rybackiej<sup>57</sup>.

Rozdział został poświęcony architekturze osady rybackiej z punktu widzenia nie tylko samej bryły. Omówione zostały również zachowane detale i inne cechy zabudowy, które świadczą o wyjątkowości tych obiektów.

### 11.1. Identyfikacja zabudowy o wysokiej wartości historycznej w skali zespołu

W pracy przyjęto zabudowę historyczną jako tę powstałą do lat 40. XX wieku, co wynika z istotnych przemian społeczno-politycznych i urbanistycznych, jakie nastąpiły w związku z II wojną światową. Po wojnie rozpoczęła się epoka intensywnego uprzemysłowienia budownictwa. Nowe materiały, technologie i podejścia projektowe, spowodowały widoczną zmianę w sposobie kształtowania zabudowy.

Poniższa mapa pokazuje profil osady rybackiej pod kątem zachowanej tkanki historycznej i jej stosunek ilościowy do zabudowy współczesnej.



Rysunek 27. Profil osady rybackiej pod kątem zachowanej tkanki historycznej i jej stosunek ilościowy do zabudowy współczesnej. Opracowanie własne.

<sup>57</sup> Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 15-18.

Widać, że pomimo licznej obecności nowszej zabudowy, budynki wsi rybackiej nadal mają duży udział w strukturze badanego obszaru.

#### 11.2. Analiza stanu zachowania zabudowy na terenie dawnej osady rybackiej

Poniższa mapa porusza temat, który zostanie rozwinięty w rozdziale 14. i uzupełniony o identyfikację działań ingerujących w substancję historyczną. W tej klasyfikacji postanowiono rozróżnić budynki o wysokiej wartości historycznej w skali całego założenia oraz te o niższej wartości w skali obszaru. Analizie poddano jedynie zabudowę historyczną, która została zaliczona do grupy budynków historycznych w poprzednim podrozdziale.

W ocenie jakościowej zabudowy historycznej wzięto pod uwagę modyfikacje, którym zostały poddawane w przeszłości. Przyjęto, że im mniej ingerencji w substancję historyczną, tym obiekt jest bardziej autentyczny i cenny z punktu widzenia historii.

Ocena ta została przedstawiona na Rysunku 28.



Rysunek 28. Identyfikacja zabudowy o wysokiej wartości historycznej w skali zespołu oraz stan jej zachowania. Opracowanie własne.

#### 11.3. Klasyfikacja zabudowy na terenie dawnej osady rybackiej

W niniejszej pracy zabudowę na terenie osady rybackiej podzielono na cztery kategorie:

- tradycyjna zabudowa rybacka, będąca charakterystyczną zabudową krajobrazu kaszubskiego,
- budynki w typie zabudowy podmiejskiej,

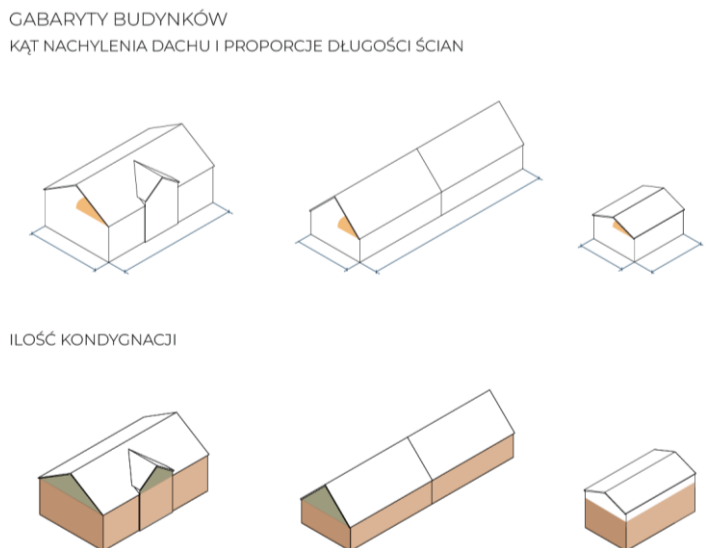
- budynki współczesne,
- inne budynki.

### 11.3.1. Zabudowa rybacka

Bardzo charakterystyczne budynki niewielkich gabarytów, które można znaleźć w tej części Brzeźna, szczególnie w rejonie ulicy Północnej. Najczęściej parterowa zabudowa wolnostojąca z poddaszem użytkowym, z symetryczną lub prawie symetryczną fasadą i wejściami sytuowanymi na dłuższej ścianie elewacji. Bardzo częstymi w tym typie zabudowy elementami są prostopadłościenne dobudówki, które pełnią funkcję przedsionków. Pozostałe obiekty pomocnicze znajdują się najczęściej w pewnym oddaleniu od zabudowy mieszkalnej.

Identyfikacja zabudowy rybackiej została przeprowadzona na podstawie analizy cech budynków, które umożliwiły wyodrębnienie powtarzalnych elementów charakterystycznych dla tego typu osadnictwa. Badanie uwzględniało zarówno wymiary, jak i detale architektoniczne, pozwalając na dalszą typologizację zabudowy. Kluczowymi kryteriami podziału były:

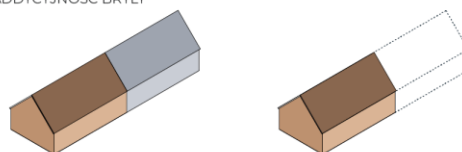
- Gabaryty budynków – wymiary rzutu poziomego, liczba kondygnacji, proporcje bryły;



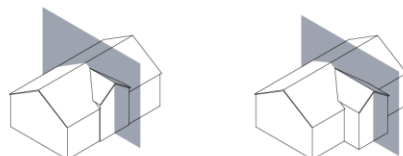
Rysunek 29. Identyfikacja cech zabudowy rybackiej uwzględniająca gabaryty budynków. Opracowanie własne.

- Sposób kształtowania bryły – addycyjność bryły, symetria lub asymetria elewacji, forma architektoniczna obejmująca obecność takich elementów, jak ryzality, lukarny;

SPOSÓB KSZTAŁTOWANIA BRYŁY  
ADDYCYJNOŚĆ BRYŁY



SYMETRIA



RYZALITY, LUKARNY I DOBUDÓWKI



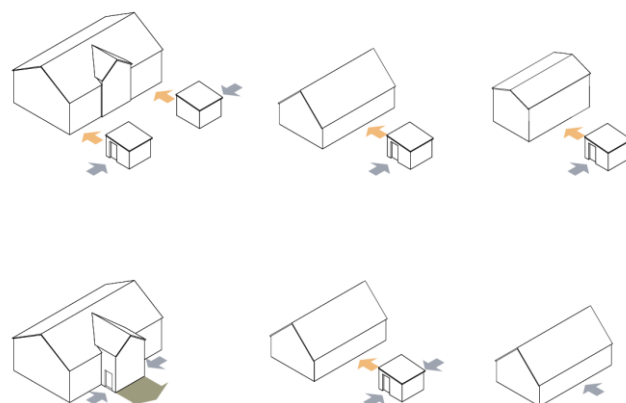
Rysunek 30. Identyfikacja cech zabudowy rybackiej uwzględniająca sposób kształtowania bryły. Opracowanie własne.

- Dyspozycja stolarki okiennej i drzwiowej – lokalizacja i rytm otworów w elewacjach, wielkość i typ okien oraz drzwi;

STOLARKA OKIENNAJ I DRZWIOWA  
UKŁAD OKIEN



LOKALIZACJA DRZWI WEJŚCIOWYCH DO BUDYNKU



Rysunek 31. Identyfikacja cech zabudowy rybackiej uwzględniająca dyspozycję otworów okiennych i drzwiowych. Opracowanie własne.

- Zabudowa parterowa

Typowym dla tego rodzaju zabudowy jest stromy dwuspadowy dach o kącie nachylenia wahającym się od 40 do 50°, kryty dachówką. Pierwotnie wysokie poddasza pełniły funkcje magazynowe lub były zupełnie nieużytkowe, jednak szybko stały się przestrzenią mieszkalną, by nadążyć za potrzebami zmieniającego się świata.

Niewielkie budynki w niektórych przypadkach zostały połączone w ten sposób, że posiadając bardziej wydłużoną formę, stają się zabudową o charakterze zabudowy bliźniaczej.

- Zabudowa piętrowa

W późniejszym czasie wykształciła się zabudowa piętrowego domu z dachem płaskim, który również w tej części Gdańska można zaobserwować. Cechą charakterystyczną tego typu zabudowy jest ściana kolankowa, która nie ma pełnej wysokości ściany i nakryta jest dachem o kącie nachylenia równym 22°<sup>58</sup>. w Brzeźnie budynki z dachem płaskim są spotykane z formami podobnymi do lukarn i ryzalitów.

### 11.3.2. Zabudowa w typie zabudowy podmiejskiej

Zabudowa, którą można zaobserwować na ulicy Pułaskiego i na ulicy Południowej zaliczona została do architektury typu podmiejskiego. Trzykondygnacyjne budynki, które są zdecydowanie bardziej oszczędne w detale niż inna historyczna zabudowa na tym terenie.

Budynki te posiadają zwartą bryłę i dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci około 45°, których ciągłość narusza obecność lukarn. Ściany pokryte są tynkiem w jasnych i stonowanych kolorach. Dodatkową rzeczą działającą na korzyść opisywanych budynków, jest szpaler wysokiego historycznego drzewostanu. Wszystko to powoduje, że w przeciwieństwie do zabudowy współczesnej, obiekty te pomimo swoich gabarytów nie przeszkadzają odbiorcy i nie powodują wrażenia przytłoczenia.

Tak jak w przypadku zabudowy rybackiej wyizolowano konkretne cechy tej zabudowy uwzględniając:

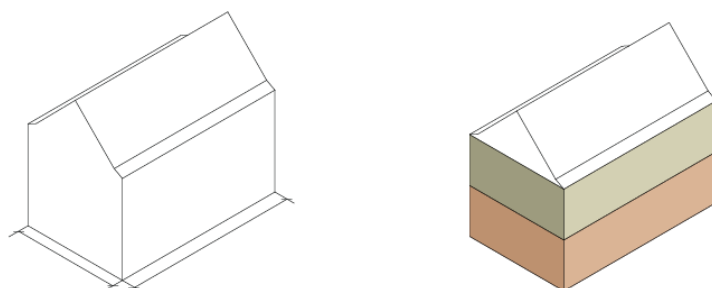
- Gabaryty zabudowy;

---

<sup>58</sup> Górka, A., Szarejko, M., *Ocena przekształceń piętrowego, ceglanego domu z dachem płaskim z przełomu XIX–XX wieku pod wpływem termomodernizacji na przykładzie gminy Puck, woj. pomorskie*, Wiadomości Konserwatorskie, 73/2023, s. 102-109.

## GABARYTY BUDYNKÓW

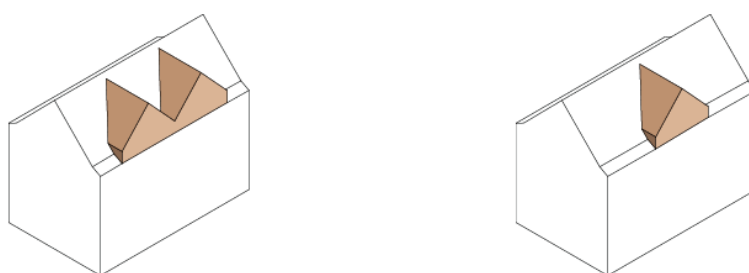
KĄT NACHYLENIA DACHU I PROPORCJE DŁUGOŚCI ŚCIAN  
ILOŚĆ KONDYGNACJI



Rysunek 32. Identyfikacja cech zabudowy typu podmiejskiego uwzględniająca jej gabaryty. Opracowanie własne

- Sposób kształtowania bryły;

## SPOSÓB KSZTAŁTOWANIA BRYŁY RYZALITY, LUKARNY



Rysunek 33. Identyfikacja cech zabudowy typu podmiejskiego uwzględniająca sposób kształtowania bryły. Opracowanie własne

Dziś nieistniejący budynek przy ulicy Północnej 12, ale widoczny na zdjęciach z 2011 roku udostępnianych przez Google Street View, również wykazywał cechy zabudowy podmiejskiej. Zagrożony zawaleniem, opustoszały i częściowo wyburzony odkrywa pewną tajemnicę zabudowy wsi rybackiej. Na północnej ścianie widoczna jest wypełniona ceglami konstrukcja dachu niższego budynku, do złudzenia przypominającego wcześniej opisywany jednopiętrowy dom rybacki, co sprawia, że można założyć, iż obiekt powstał przez nadbudowanie wcześniej stojącego tam budynku.

W przypadku budynku przy ulicy Południowej oraz dwóch przy ul. Pułaskiego nie można założyć takiego samego scenariusza. Stan wiedzy autorki nie pozwala stwierdzić, czy rzeczywiście pierwotnie była to zabudowa rybacka, jednak również nie można wykluczyć takiej hipotezy.

### 11.3.3. Zabudowa współczesna

Zabudowa coraz częściej spotykana na terenie dawnej osady w Brzeźnie. Ucieka w stronę minimalizmu i surowości, której na próżno można szukać w zabudowie historycznej. Przechodząc się ulicą Brzeźnieńską można odnieść wrażenie, że współczesne budynki są o wiele bardziej widoczne niż ukryta w roślinności historyczna zabudowa. Zrozumiałym jest fakt, że pensjonaty i hotele zabiegają o gości, tworząc warunki, w których widoki z okien będą jak najbardziej atrakcyjne. Prowadzi to jednak do tego, że klimat dawnej wsi zanika, a to co na tym terenie jest najbardziej istotne zostaje stłumione przez nowszą i mniej wyrazistą architekturę.

Problem, który stwarza zabudowa współczesna na tym terenie zdaje się pogłębiać, szczególnie biorąc pod uwagę fakt, jak wiele nowych inwestycji powstaje w najbliższym otoczeniu i na terenie dawnej wsi. Nie pasują skalą, ich formy są wyolbrzymione i jednocześnie nie sprawiają wrażenia unikatowych. Tradycyjne budownictwo zakładało budowę obiektów na planie prostokąta i kwadratu, od czego coraz częściej odchodzą projektanci.

Cieężko odnaleźć wzorzec według, którego kształtowana jest zabudowa, choć trzeba przyznać, że domy jednorodzinne oraz niedawno wybudowane domki letniskowe Nalu Beach<sup>59</sup>, w miarę wpisują się formą i skalą w otoczenie. Nie trzymają jednak proporcji historycznej zabudowy, przez co w odbiorze przypominają bardziej atrapę próbującą naśladować dawne budownictwo.

W zabudowie współczesnej dodatkowo używane są do tej pory niespotykane w zabudowie historycznej detale i formy. Drewniane lamele, balkony, dominuje biel i jasne drewno, kreujące przestrzeń, która jeszcze kilkanaście lat temu była obca dla tych okolic Gdańska.

### 11.3.4. Inna zabudowa

Oprócz wymienionych wcześniej typów zabudowy, na terenie wsi rybackiej można spotkać obiekty, których nie można zakwalifikować ani do zabudowy podmiejskiej, ani rybackiej, chociaż ewidentnie są obiektami o wysokiej wartości historycznej. Jest to na przykład dawna szkoła oraz budynki, które rozsiane są w różnych miejscach osady rybackiej, będące prawdopodobnie budynkami mieszkalnymi dla robotników, którzy pracowali w pobliskim porcie. Część z nich widoczna jest na ulicy Pułaskiego. Posiadają

---

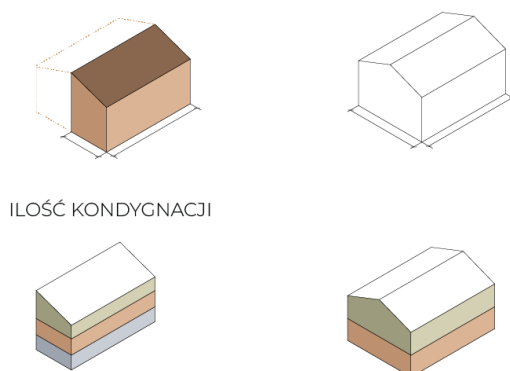
<sup>59</sup> <https://www.nalubeach.pl>, [dostęp 23.05.2025].

przeważnie dwie lub trzy kondygnacje i półpłaskie dachy. Skalą i detałem nawiązujące do otaczających je budynków. Zachowują symetrię elewacji.

Także w tym przypadku ustalono, że zabudowa ta posiada pewne cechy, które pozwalają na jej identyfikację. W podziale tym uwzględniono:

- Gabaryty budynków

GABARYTY BUDYNKÓW  
KĄT NACHYLENIA DACHU I PROPORCJE DŁUGOŚCI ŚCIAN

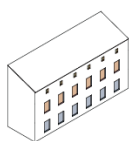


IŁOŚĆ KONDYGNACJI

Rysunek 34. Identyfikacja cech pozostałej historycznej zabudowy uwzględniająca jej gabaryty. Opracowanie własne

- Dyspozycję stolarki okiennej i drzwiowej

STOLARKA OKIENNAJ I DRZWIOWA  
UKŁAD OKIEN



Rysunek 35. Identyfikacja cech pozostałej historycznej zabudowy uwzględniająca dyspozycję stolarki okiennej i drzwiowej. Opracowanie własne

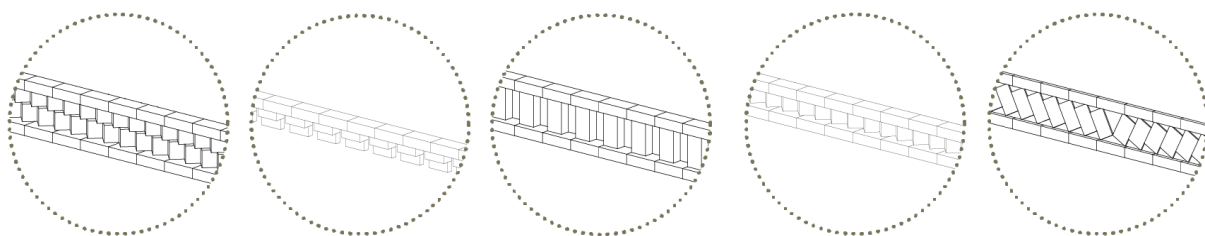
## 12. Detale historycznej zabudowy na terenie dawnej wsi rybackiej

Budynki spotykane na terenie brzeźnieńskiej wsi posiadają bogato zdobione elewacje, biorąc pod uwagę funkcje jakie pełniły. Autorka na podstawie badań terenowych i dokumentacji fotograficznej sklasyfikowała detale w zależności od zabudowy, której dotyczyły. Problematykę tego tematu poruszono w kolejnych rozdziałach.

## 12.1. Zabudowa rybacka

### 12.1.1. Gzymsy

Większość domów rybackich, które nie zostały poddane modernizacjom, nadal posiada charakterystyczne dekoracyjne gzymsy, które przeważnie biegną wokół całego budynku, nieco poniżej dachu (w domach parterowych) lub oddzielając poszczególne kondygnacje (dom piętrowy). Część z nich posiada ten typ dekoracji tylko na ścianach szczytowych. Jest to rodzaj detalu nieodłącznie kojarzony z zabudową historyczną Brzeźna. Charakterystyczne gzymsy można spotkać również w innych częściach Gdańska, na ścianach zabudowy wiejskiej. Autorce udało się wyszczególnić kilka wariantów układu, które widoczne są na Rysunku 36.



Rysunek 36. Dekoracyjne gzymsy zabudowy rybackiej. Opracowanie własne.

### 12.1.2. Detal okienny

Detale okienne ograniczają się do nadproży ceglanych łukowych i prostych. Część cegieł wokół ościeży okiennych jest dodatkowo bielona, malowana lub tynkowana, by podkreślić otwory okienne i wątki ceglane.

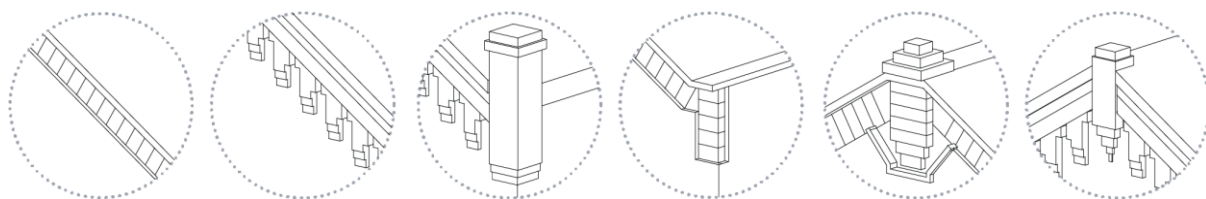


Rysunek 37. Detal okienny w zabudowie rybackiej. Opracowanie własne.

### 12.1.3. Detale ściany szczytowej

Detale ścian szczytowych dotyczą jej dolnych naroży, górnej krawędzi lub samego szczytu. Przeważnie murowane z cegieł, czasem pokryte tynkiem, przy jednoczesnym zachowaniu widocznego detalu. Spotykane o wiele rzadziej niż dekoracyjne gzymsy,

prawdopodobnie uległy zniszczeniu lub zostały zakryte przy okazji nieprawidłowego przeprowadzania termomodernizacji na elewacjach tych budynków.

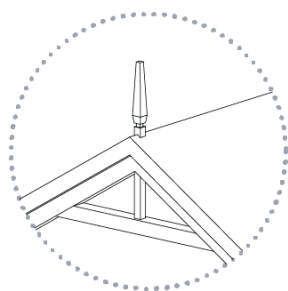


Rysunek 38. Detale ścian szczytowych zabudowy rybackiej. Opracowanie własne.

#### 12.1.4. Pazdury

Pazdury jako element dekoracyjny dachu przybył do Polski ze Szwajcarii, gdzie był szeroko wykorzystywany w tamtejszym budownictwie. Bardzo szybko utracił swoją przynależność regionalną i został rozpowszechniony w Polsce. Szczególnie kojarzony z drewnianym budownictwem góskim<sup>60</sup>.

W zabudowie rybackiej widoczny na okapach w formie stojącego szpica.



Rysunek 39. Charakterystyczne pazdury występujące na dachach zabudowy rybackiej. Opracowanie własne.

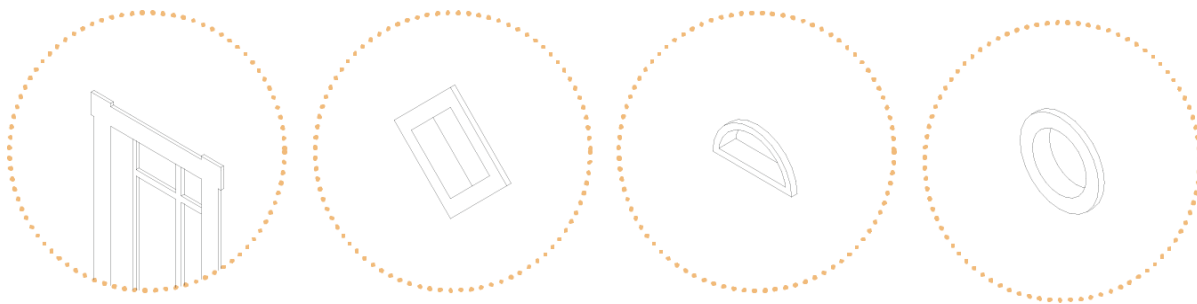
#### 12.2. Zabudowa w typie zabudowy podmiejskiej

Budynki wielorodzinne nie posiadają tak bogatego detalu w porównaniu z zabudową rybacką. Ich dekoracje ograniczają się do ścian szczytowych, okien i lukarn, które szczególnie eksponowane są na ścianach frontowych.

##### 12.2.1. Detal okienny

Okna w tym typie zabudowy posiadają okna w kształcie prostokąta. Podobnie jak w zabudowie rybackiej detal okienny wygląda jak gruba, otynkowana rama wokół ościeży. Pojawiają się również niewielkie okna w różnych kształtach, które dodatkowo wprowadzają na elewację inne formy geometryczne.

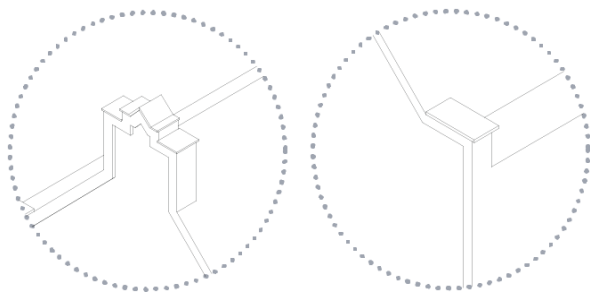
<sup>60</sup> <https://dachy.info.pl/branza/swajcerdachy>, [dostęp 10.02.2025].



Rysunek 40. Detal okienny występujący w zabudowie typu podmiejskiego. Opracowanie własne.

### 12.2.2. Detal ściany szczytowej

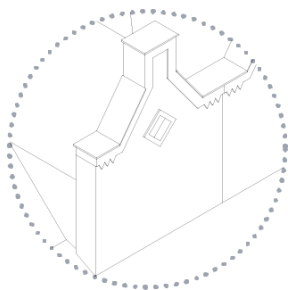
Charakterystycznie elementy wieńczące ścianę szczytową oraz uskoki na wiatrownicach w miejscu styku z rynną, widoczne są w każdym z przytoczonych w poprzednim rozdziale budynków.



Rysunek 41. Detal ściany szczytowej zabudowy w typie architektury podmiejskiej. Opracowanie własne.

### 12.2.3. Lukarny

Widoczne przede wszystkim na ścianach frontowych lukarny stanowią same w sobie element dekoracyjny dla budynków, a dodatkowe elementy, takie jak okienka, tylko uatrakcyjniają ich proste formy.



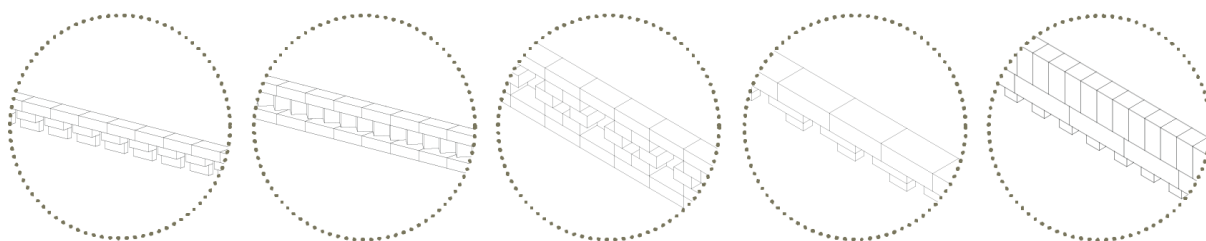
Rysunek 42. Lukarny zabudowy w typie architektury podmiejskiej. Opracowanie własne.

### 12.3. Inne typy zabudowy

Wspomniane wcześniej budynki, które z dużym prawdopodobieństwem są były domami robotniczymi posiadają dekoracje ściennie i okienne, które wykorzystują zarówno tynk i cegłę. Zestawienie tych dwóch materiałów stanowi swoisty pomost między ceglana zabudową rybacką, a zabudową typu podmiejskiego.

#### 12.3.1. Gzymsy

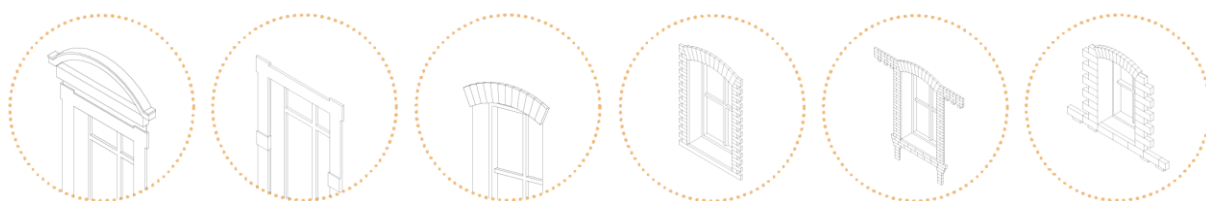
Udało wyróżnić się gzymsy dekoracyjne ceglane obecne na elewacjach tego typu zabudowy, które oddzielały wizualnie poszczególne piętra budynków.



Rysunek 43. Gzymsy występujące w innych typach zabudowy historycznej. Opracowanie własne.

#### 12.3.2. Detal okienny

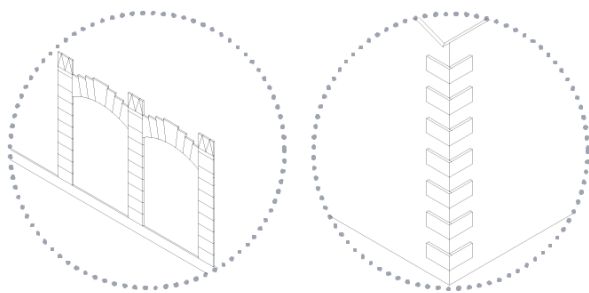
W niektórych budynkach do zaakcentowania okien wykorzystano sztukaterię, którą wykorzystano w formie obramowań okiennych i naczółków segmentowych. Pojawiają się również zdobienia ceglane. Są to podobnie, jak w pierwszym przypadku, obramowania okienne, które w zależności od budynku potrafią się od siebie bardzo różnić.



Rysunek 44. Detal okienny występujący w innych typach zabudowy historycznej. Opracowanie własne,.

#### 12.3.3. Boniowanie

Częstym elementem dekoracyjnym w zabudowie robotniczej jest boniowanie naroży (cegłą lub boniami tynkowanymi) oraz stosowanie płaskich dekoracji ściennych, w których również wykorzystuje się tę technikę.



Rysunek 45. Boniowanie spotykane na elewacji zabudowy historycznej. Opracowanie własne.

### 13. Sposób ochrony historycznego zespołu dawnej wsi rybackiej w kontekście zapisów prawnych

W tym miejscu, gdy zidentyfikowana i sklasyfikowana została zabudowa dawnej wsi rybackiej, można pochylić się nad sposobami ochronny tego obszaru ze strony przepisów prawnych. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa sposoby i zakres ochrony konserwatorskiej obszarów o wyjątkowej wartości historycznej i kulturowej.

Wymienionymi formami ochrony zabytków według przytoczonej Ustawy są:

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Osadę w Brzeźnie obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej określona w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, dalej zwanego MPZP lub planem miejscowym.

Na podstawie załącznika graficznego do Uchwały Rady Miasta Gdańska nr XXIII/661/04 z dn. 29.04.2004, przygotowano mapę, na którą naniesiono interesujące autorkę zapisy (Rysunek 46.)<sup>61</sup>.

<sup>61</sup> <https://www.gdansk.pl/zagospodarowanie-przestrzenne-gdanska/plany,0305>, [dostęp 20.05.2025].



Rysunek 46. Analiza konkretnych zapisów planu miejscowego dla terenu dawnej osady rybackiej w Brzeźnie. Opracowanie autorskie na podstawie Uchwały Rady Miasta Gdańska nr XXIII/661/04 z dn. 29.04.2004

Obszar ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego zabudowy siedliskowej dawnej osady rybackiej w Brzeźnie (dalej zwane obszarem ochrony konserwatorskiej), obejmuje mniej więcej podobny teren, który w pracy przyjęto jako obszar badawczy.

Obiekty będące opisane na planie, jako te o wartościach kulturowych podlegające ochronie, pokrywają się z obiektami wpisanymi do Gminnej ewidencji zabytków wg. stanu na dzień 20 stycznia 2025 r.<sup>62</sup> (Rysunek 47.).

Sytuacja wydaje się być prosta - układ ulic jest chroniony, poszczególne obiekty również (choć nie jest wymieniony w MPZP jaki to jest dokładnie sposób ochrony), istnieją nawet obiekty wpisane do rejestru zabytków. Należy jednak przyjrzeć się dokładniej niewielkiej mapie i porównać ją z planami współczesnymi. Przynajmniej dwa budynki, które według miejscowego planu były objęte ochroną, w 2024 już nie istnieją. Nie jest możliwe ustalenie, czy nie było ich więcej po obrysach budynków, jak w przypadku tych które udało się zidentyfikować. Udało się na podstawie Google Street View znaleźć zdjęcia panoramiczne z 2011 roku, na których dwa z rozebranych budynków jeszcze są widoczne (rozdział 14, Rysunek 50.).

<sup>62</sup> Gminna ewidencja zabytków z wyłączeniem obiektów i obszarów z terenu dawnej Stoczni Gdańskiej wg. stanu na dzień 20 stycznia 2025 r., <https://bip.gdansk.pl/urząd-miejski/Gminna-ewidencja-zabytkow-z-wylaczeniem-obiektow-i-obszarow-z-terenu-dawnej-Stoczni-Gdanskiej-wg-stanu-na-dzien-20-stycznia-2025-r,a,278921>, [dostęp 23.05.2025].

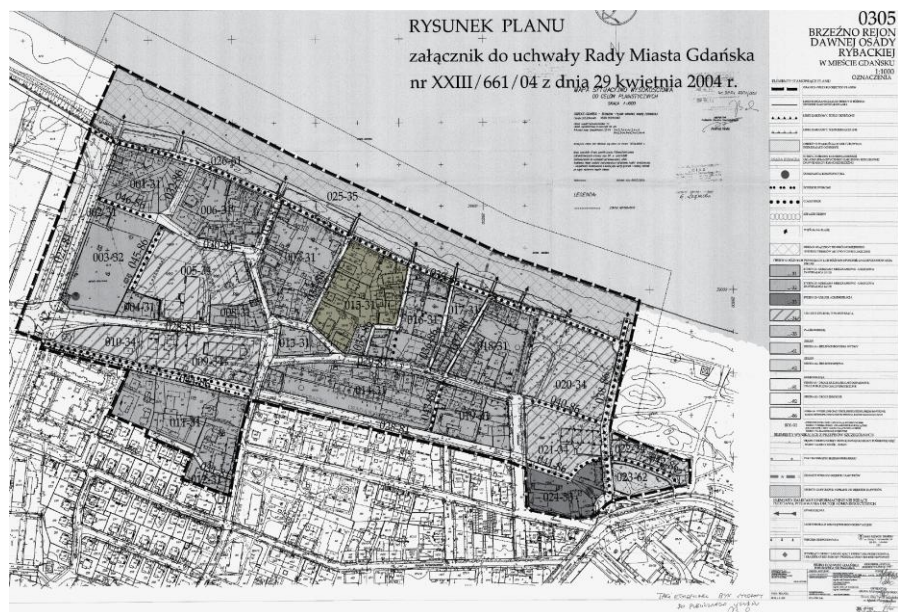


Rysunek 47. Wykaz budynków wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków. Opracowanie własne na podstawie Gminnej ewidencji zabytków wg. stanu na dzień 20 stycznia 2025 r.

Pytanie nasuwa się samo: dlaczego w ogóle doszło do sytuacji, w której zdecydowano się wyburzyć budynki historyczne i zastąpić je zabudową współczesną? Wiadomo, że budynek przy ulicy Północnej 12 już w 2011 roku groził zawaleniem. Jednak zamiast podjęcia próby ratowania zabytku, zdecydowano się na jego rozbiórkę.

Odpowiedź na przynajmniej część pytań rozwiły zapisy MPZP dla rejonu dawnej osady rybackiej.

Problem zostanie omówiony na wycinku planu miejscowego, a konkretnie punktach 6-10, dla obszaru 015-31 (Rysunek 49.).



Rysunek 48. Załącznik do Uchwały Rady Miasta Gdańska nr XXIII/661/04 z dn. 29.04.2004 r. w formie planu z zaznaczonym obszarem, dla którego przeprowadzi się analizę zapisów MPZP.

| KARTA TERENU                                                                                                                                        |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>BRZEZNO – REJON DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU                                          |                                                                                                                    |
| NR EW. PLANU 0305                                                                                                                                   |                                                                                                                    |
| 1. NUMER TERENU 015                                                                                                                                 | 2. POWIERZCHNIA 0,95ha                                                                                             |
| 3. STREFA LUB FUNKCJA                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| nr strefy                                                                                                                                           |                                                                                                                    |
| 31                                                                                                                                                  | STREFA MIESZANA MIESZKANIOWO USŁUGOWA                                                                              |
| 4. FUNKCJE WYŁĄCZONE                                                                                                                                |                                                                                                                    |
| obiekty handlowe o powierzchni sprzedazowej powyżej 2000 m <sup>2</sup>                                                                             |                                                                                                                    |
| 5. ISTNIEJĄCY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM                                                                                     |                                                                                                                    |
| zagospodarowanie działki 58/2, 4.                                                                                                                   |                                                                                                                    |
| 6. WARUNKI URBANISTYCZNE                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| 1) intensywność zabudowy                                                                                                                            | - nie ustala się,                                                                                                  |
| 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej                                                                                               | - 50%,                                                                                                             |
| 3) maksymalny procent pokrycia działki zabudową                                                                                                     | - 35%,                                                                                                             |
| 4) wielkość działki                                                                                                                                 | - nie ustala się,                                                                                                  |
| 5) inne zasady i warunki podziałów terenu                                                                                                           | - nie ustala się.                                                                                                  |
| 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I KRAJOBRAZU                                                                                                       |                                                                                                                    |
| 1) linie zabudowy nieprzekraczalna                                                                                                                  | - jak na rysunku planu,                                                                                            |
| 2) wysokość zabudowy                                                                                                                                | - minimalna - nie ustala się, maksymalna – 12m,                                                                    |
| 3) formy zabudowy                                                                                                                                   | - nie ustala się,                                                                                                  |
| 4) kształt dachu                                                                                                                                    | - dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowej 40°-60°                                                                  |
| 5) pokrycie dachowe                                                                                                                                 | - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorach naturalnych dachówek,                                               |
| 6) materiały wykończeniowe                                                                                                                          | - dopuszcza się tradycyjne materiały wykończeniowe jak tynk, cegła, drewno                                         |
| 8. PARKINGI                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| zgodnie z § 4.                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| 9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ                                                                                             |                                                                                                                    |
| 1) dostępność drogowa                                                                                                                               | - dojazd od ulicy Młodzieży Polskiej (034-81), Oksywiej (035-81), Cichej (030-81), Kazimierza Pułaskiego (029-81), |
| 2) zaopatrzenie w wodę                                                                                                                              | - z sieci wodociągowej,                                                                                            |
| 3) odprowadzenie ścieków komunalnych                                                                                                                | - do kanalizacji sanitarnej,                                                                                       |
| 4) odprowadzenie wód opadowych                                                                                                                      | - do kanalizacji deszczowej,                                                                                       |
| 5) zaopatrzenie w energię elektryczną                                                                                                               | - z sieci elektroenergetycznej,                                                                                    |
| 6) zaopatrzenie w gaz                                                                                                                               | - z sieci gazowej,                                                                                                 |
| 7) zaopatrzenie w ciepło                                                                                                                            | - z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,                                    |
| 8) gospodarka odpadami                                                                                                                              | - po segregacji wywóz na składowisko miejskie.                                                                     |
| 10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO                                                                                             |                                                                                                                    |
| 1) strefy ochrony dóbr kultury                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| teren położony w strefie ochrony dziedzictwa kulturowego układu urbanistycznego zabudowy siedliskowej dawnej osady rybackiej Brzeźno,               |                                                                                                                    |
| 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej                                                                                                     |                                                                                                                    |
| a) nowa zabudowa w typie zabudowy o wartościach kulturowych znajdujących się w strefie,                                                             |                                                                                                                    |
| b) ustala się 250 m <sup>2</sup> jako maksymalną powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu,                                                        |                                                                                                                    |
| c) zabudowa wolnostojąca,                                                                                                                           |                                                                                                                    |
| d) ogrodzenia zgodne z historycznym otoczeniem.                                                                                                     |                                                                                                                    |
| 3) zasady ochrony istniejących obiektów                                                                                                             |                                                                                                                    |
| a) budynki o wartościach kulturowych zaznaczone na rysunku planu: ochronie podlega charakter budynku i detal architektoniczny,                      |                                                                                                                    |
| b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę substancji o wartościach kulturowych na nową pod warunkiem zachowania historycznych gabarytów. |                                                                                                                    |
| 11. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO                                                                                          |                                                                                                                    |
| 1) wymóg przeznaczania 20% powierzchni biologicznie czynnej pod zadrzewienia w formie grup drzew i krzewów,                                         |                                                                                                                    |
| 2) zachowanie wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych,                                                                              |                                                                                                                    |
| 3) ustala się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod lokalizację budynków związanych ze stałym lub                           |                                                                                                                    |

Rysunek 49. Fragment karty terenu 016-31 z zaznaczonymi zapisami planu miejscowego, które dotyczą sposobu kształtowania zabudowy na terenie objętym ochroną konserwatorską.

Zapis, tak naprawdę, ogranicza się do ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy (pojedynczego obiektu), wysokości oraz kształtu dachu. Wspomniane jest również, że należy realizować zabudowę wolnostojącą z ogrodzeniem zgodnym z historycznym otoczeniem, czyli bliżej niedoprecyzowanym. Wychodzi na to, że na tym obszarze można zrealizować kilkanaście nawet budynków wolnostojących wysokich na 12 metrów i mających powierzchnię rzędu 250 m<sup>2</sup> każdy, byle tylko zachować maksymalny procent pokrycia działki zabudową.

W punkcie 10. przytaczanego planu miejscowego, wspomniany jest również detal architektoniczny i charakter budynku, który według kolejnego zapisu może być wymieniony na nowy budynek, o ile zachowa się jego historyczne gabaryty.

W kontekście kolejnego rozdziału nasuwa się w tym miejscu pytanie – gdzie jest granica ochrony zabytkowych budynków, po której przekroczeniu nie ma znaczenia ani detal, ani wartość historyczna zabudowy.

#### 14. Ocena ingerencji w zabudowę dawnej wsi rybackiej

Niniejszy rozdział jest uzupełnieniem poprzedniego, a zostały w nim omówione na wybranych przykładach niektóre z działań podejmowanych na terenie dawnej osady rybackiej, ingerujących w substancję historyczną.

Podzielono je na następujące typy działań:

- negatywne,
- neutralne,
- pozytywne,

w sposób subiektywny, przyjęty przez autorkę.

##### 14.1. Działania negatywne

Ten rodzaj działań zakłada całkowite wyburzenie obiektu, wszelkie typy rozbudowy i modernizacji, które doprowadziły do nieodwracalnej utraty lub uszkodzenia substancji zabytkowej.



Rysunek 50. Przykłady działań negatywnych dotyczących zabudowy historycznej na terenie dawnej osady rybackiej. Opracowanie własne. Zdjęcia: Google Street View i własna dokumentacja fotograficzna.

Pierwszym przykładem, jakim posłużono się do zilustrowania problemu negatywnych ingerencji na tym obszarze są budynki przy ulicy Północnej 12 oraz Oksywskiej 3. Budynek przy Północnej, widoczny na zdjęciu jeszcze w 2011 został rozebrany, a miejsce po nim po dziś dzień pozostaje niezagospodarowane. Natomiast niewielka chata przy Oksywskiej została zastąpiona współczesnym domem jednorodzinny, który nie trzyma ani skali, ani proporcji zabudowy rybackiej.

Innym typem działań negatywnych są różnego rodzaju przebudowy i rozbudowy obiektów. Dość nieciekawy los spotkał budynek przy ul. Młodzieży Polskiej. Pierwotna

ceglana chata rybacka została w taki sposób rozbudowana, że ciężko zauważyć, że ceglany budynek wystający spod obrastających go nowych form, jest nadal tym samym domem, który widoczny jest na zdjęciach archiwalnych sprzed 14 lat.

Modernizacje przeprowadzane w sposób nieumiejętny i niewłaściwy mogą doprowadzić do sytuacji, w której pod warstwą tynku znajdują się detale architektoniczne zabytkowej zabudowy. Sytuacja o tyle jest bardziej szokująca, gdy uwzględni się fakt, że detale te są rzekomo chronione zapisami planu miejscowego. Okazuje się, że rzeczywistość jest zgoła inna.

#### 14.2. Działania neutralne

Działania neutralne w niniejszej pracy rozumiane są jako działania przy zabytkowej substancji, która ani znacznie nie pogarsza zastanego stanu, ani nie powoduje zmian, które znacznie poprawiłyby jakość budynku. Zakwalifikowano tutaj głównie działania obejmujące między innymi odświeżenie elewacji poprzez jej odmalowanie, wymianę dachówek lub samo oczyszczenie ścian zewnętrznych z kurzu i pyłu.

##### ZMIANY NEUTRALNE

###### MODERNIZACJE



2011



2011



MILA 2

2024



PULASKIEGO 4

2024

Rysunek 51. Przykłady działań neutralnych dotyczących zabudowy historycznej na terenie dawnej osady rybackiej. Opracowanie własne. Zdjęcia: Google Street View oraz własna dokumentacja fotograficzna

### 14.3. Działania pozytywne

Wszystkie działania dążące do polepszenia stanu zabudowy historycznej. w przypadku działań pozytywnych mamy do czynienia z modernizacjami, które znacznie poprawiają stan budynku nie tylko pod względem wizualnym, ale również użytkowym.

#### ZMIANY POZYTYWNE

##### MODERNIZACJE



Rysunek 52. Przykłady działań pozytywnych dotyczących zabudowy historycznej na terenie dawnej osady rybackiej. Opracowanie własne. Zdjęcia: Google Street View oraz własna dokumentacja fotograficzna

### 15. Podsumowanie

Sklasyfikowane typy zabudowy, detale oraz problemy występujące na obszarze badawczym, pozwoliły szerzej spojrzeć na wyzwania współczesności, dotyczące objęcia odpowiednią ochroną konserwatorską zabytkowej substancji, przy jednoczesnym umożliwieniu dalszego rozwoju na terenach wartościowych z punktu widzenia inwestora. Dodatkowo zrozumiałym wydaje się fakt, że mieszkańcy, chcąc polepszyć warunki, w których żyją, musieli w pewnym momencie zdecydować się na przeprowadzenie modernizacji swoich domów. Współczesne technologie umożliwiają jednak takie działania, które oprócz polepszenia parametrów fizycznych budynku, pozwalają na zachowanie zabytkowej materii. Niepokojącym wydaje się fakt, że w toku pracy udało się odnaleźć więcej przykładów działań negatywnych, powodujących degradację stanu historycznej substancji, niż tych, które działały na jej korzyść.

Przeprowadzone analizy posłużyły do sformułowania głównych założeń projektowych w dalszej części tej pracy i odnalezienia kompromisu pomiędzy tym co współczesne i zabytkowe.

## CZĘŚĆ PROJEKTOWA

### V. Opis koncepcji

Praca poczyniona w części analitycznej pozwoliła dostrzec kilka ważnych kwestii jeszcze przed przystąpieniem do procesu projektowego. Udało się określić główne cele projektowe tak, by projektując nową zabudowę nie tylko szanować historyczną tkankę, ale również potrzeby i komfort mieszkańców.

Trzy działki projektowe w różnych punktach na terenie dawnej osady rybackiej, miały pokazać w jaki sposób można kształtować zabudowę w zależności od otoczenia, w jakim się ją projektuje. Wybrane lokalizacje znajdują się w na dwóch krańcach osady – wschodniej i zachodniej oraz w samym centrum wsi rybackiej.

#### 16. Wybór funkcji i lokalizacja

Zdecydowano się na zaprojektowanie 2 obiektów, które będą uzupełniać zabudowę o funkcji mieszkalnej – dom jednorodzinny oraz budynek wielorodzinny. Zabudowa usługowa przewidziana na trzeciej działce, ma podtrzymać zanikającą historię i kulturę rybacką tego miejsca oraz być odpowiedzią na pogłębiające się problemy społeczne, wynikające z coraz bardziej postępującej cyfryzacji i braku bezpośredniej interakcji międzyludzkiej.



Rysunek 53. Wybrane tereny projektowe pod realizację konkretnych obiektów. Opracowanie własne.

##### 16.1. Dom jednorodzinny

Obiekt jednorodzinny przewidziany jest na działce przy ulicy Północnej 12, która wielokrotnie była wspomniana we wcześniejszych rozdziałach. Funkcja domu

jednorodzinny wynika z faktu, że otaczająca zabudowa ogranicza się do niewielkich budynków, które pełnią funkcję mieszkalną. Dawna i nowa zabudowa pełniąca funkcje usługowe z zakresu hotelarstwa jest pomijalna, a wynika to z faktu, że budynki historyczne są domami jednorodzinnymi, które zostały zaadaptowane na przyjmowanie kuracjuszy. Nowa zabudowa natomiast przyjmuje w tej okolicy formę niewielkich domków letniskowych.

Niewykluczone jest, że te nowo projektowane budynki mogą również spełniać formę obiektów przeznaczonych na wynajem pokoi. Jednak w założeniu powinny one trzymać formę dawnej zabudowy rybackiej.

#### 16.2. Dom wielorodzinny

Budynek wielorodzinny jest obiektem, dla którego przewidziano lokalizację przy ulicy Pułaskiego, między dwoma innymi budynkami, które wcześniej w pracy określone były jako typ zabudowy podmiejskiej. Ze względu na to, że w tej części dawnej osady rybackiej również przeważa zabudowa mieszkaniowa, zdecydowano się na obiekt wielorodzinny, który i funkcją, i skalą będzie nawiązywać do zabudowy wokół

#### 16.3. Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie

Trzecim obiektem, a właściwie kompleksem zabudowy jest umiejscowione od strony ulicy Miłej muzeum kultury rybackiej, a na drugim krańcu tej samej działki, od ulicy Południowej – muzeum sąsiedzkie.

Zdecydowano się na tę lokalizację ze względu na istniejącą na sąsiedniej działce zabudowę, również o funkcji usługowej.

Stworzenie muzeum kultury rybackiej wynika z faktu, że Brzeźno stając się kąpieliskiem i w późniejszym czasie często odwiedzanym miejscem turystycznym, raczej nie kojarzy się z osadą rybacką, aż do momentu, kiedy wejdzie się w boczne uliczki i zobaczy charakterystyczną zabudowę. Pielęgnowanie historii i pamięci o mijających wiekach należy do obowiązków każdego, tak aby nie zapomnieć o przeszłości, ludziach, którzy ją tworzyli i nie zatracić tożsamości miejsca.

Na mapie Gdańska istnieje niestety wiele miejsc, o których historii się zapomina, prowadząc politykę miejską nastawioną tylko na zysk z ruchu turystycznego.

Problemem XXI wieku jest postępujący rozwój cywilizacyjny, który dotyczy bardzo dynamicznie postępującej cyfryzacji każdej dziedziny życia. Temat samotności, jako choroby XXI wieku coraz częściej poruszany jest w pracach naukowych. Pandemia COVID-19 i długi

okres izolacji razem z postępem technologicznym powodują coraz większy problem osamotnienia jednostki w społeczeństwie. Kontakt z dowolną osobą, w dowolnym miejscu i czasie, który umożliwił internet, powoduje stopniowe zanikanie bezpośrednich relacji międzyludzkich. Pomimo tego, że otacza nas tłum ludzi, stajemy się coraz bardziej samotni<sup>63</sup>.

Decyzja o stworzeniu muzeum sąsiedzkiego w założeniu ma być częściowym rozwiązaniem problemu samotności, nie tylko osób starszych. Ma to być miejsce, do którego mieszkańcy przychodzą podzielić się swoją historią, pokazać pamiątki rodzinne, po prostu pobyc wśród innych, niezależnie od wieku, stanu zdrowia, wyznania i pochodzenia.

Idea muzea sąsiedzkiego, które łączy lokalną społeczność pojawiła się jeszcze w XX wieku, kiedy zwrócono uwagę na problem muzeów, które będąc miejscami dla elity, nie uwzględniały potrzeb i kultury pozostałych grup społecznych<sup>64</sup>.

Wart przytoczenia jest przykład Trešnjevka Neighbourhood Museum w Chorwacji, które skupia się na tym, by zapewnić lokalnej społeczności partycypację w tworzeniu przestrzeni będącej miejscem, w którym spotykają się historie zwykłych ludzi – od pracowników fizycznych, aż po imigrantów<sup>65</sup>.

## VI. Projekt

### 17. Plan zagospodarowania terenu

Analizy przestrzenno-funkcjonalne pozwoliły na określenie, w jaki sposób projektować komunikację na działkach projektowych. Miały również duży wpływ na sformułowanie wytycznych materiałowych wykorzystanych w projekcie i tego, jak ostatecznie ukształtował się profil roślinności oraz formy budynków.

#### 17.1. Dom jednorodzinny

Zapisy planu miejscowego wymagały zastosowania się do obowiązującej linii zabudowy, do której został dobudowany dom jednorodzinny. Dom ustawiony jest dłuższą krawędzią wzdłuż ulicy Północnej, i posiada dwa wejścia – jedno od strony ulicy, drugie od ogrodu. Wynika to z faktu, że dom został zaprojektowany na podstawie rzutów dawnej

---

<sup>63</sup> Olearczyk, T., *Samotność człowieka jako doświadczenie osobowe. Próba typizacji zjawiska*, Teologia i Moralność, Tom 7, 2022, s. 295-315.

<sup>64</sup> Kinard, J. R., *The neighbourhood museum as a catalyst for social change*, Musennum, tom 37, 1985, 4, s. 217-221.

<sup>65</sup> <https://www.sozialmarie.org/en/projects/8133>, [dostęp 3.02.2025].

zabudowy, która została omówiona w rozdziale 11.3.1.<sup>66</sup>. Projektowany budynek ma dach dwuspadowy, o kącie nachylenia 45°, na którym umiejscowiono okna połaciowe w celu doświetlenia pomieszczeń znajdujących się na poddaszu.



Rysunek 54. Projekt zagospodarowania terenu dla domu jednorodzinnego przy ulicy Północnej 12. Opracowanie własne.

Ze względu na bardzo wysoki poziom wód gruntowych nie przewidziano garażu podziemnego. Niewielki wolnostojący, dwustanowiskowy garaż, zlokalizowano w południowej części działki. Zaraz obok garażu, po lewej stronie, znajduje się wiata śmietnikowa. Zlokalizowanie miejsca gromadzenia odpadów w głębi działki powoduje, że nie jest ono eksponowane od strony ulicy. Od strony północnej do garażu przylega niewielkie pomieszczenie gospodarcze, przeznaczone na składowanie w nim narzędzi i mebli ogrodowych.

Od garażu, w stronę domu, prowadzi prosta ścieżka wyłożona płytami chodnikowymi. Zaleca się jej wykonanie z płyt piaskowca lub innych, gwarantujących dobrą przepuszczalność wody i mających jasnobezowy kolor nawiązujący do piaszczystego krajobrazu plaży.

Reszta ogrodu została przeznaczona na cele wypoczynkowe i rekreacyjne, a ciągi komunikacyjne zaleca się wyłożyć kamiennymi płytami o nieregularnych kształtach, by

<sup>66</sup> Górka, A., Szarejko, M., *Ocena przekształceń piętrowego, ceglanego domu z dachem półpłaskim z przełomu XIX–XX wieku pod wpływem termomodernizacji na przykładzie gminy Puck, woj. pomorskie*, Wiadomości Konserwatorskie, 73/2023, s. 102-109.

zachować naturalność terenu i nie zmniejszać przepuszczalności gruntu. Na całej powierzchni działki proponuje się wysianie łąki kwietnej, która zapewni owadom zapylającym pożywienie. W celu zagwarantowania maksymalnego doświetlenia wnętrz, a jednocześnie odpowiedniego poziomu prywatności, wysokie nasadzenia zaproponowano wzdłuż północnej, wschodniej i zachodniej części terenu projektowego, pozostawiając miejsce na niższą roślinność w centrum ogrodu.

Całość otoczona jest niskim, drewnianym płotem sztachetowym nawiązującym do tradycyjnych ogrodzeń na terenie dawnej wioski rybackiej.

## 17.2. Dom wielorodzinny

Budynek wielorodzinny zaprojektowano na działce mieszczącej się na ulicy Kazimierza Pułaskiego, między dwoma podobnymi budynkami. Tutaj również obowiązywały zapisy planu miejscowego definiujące linię obowiązującej zabudowy.



Rysunek 55. Projekt zagospodarowania terenu dla domu wielorodzinnego przy ulicy Kazimierza Pułaskiego. Opracowanie własne.

Wejście do budynku znajduje się od strony ulicy Pułaskiego. Nie przewiduje się żadnych innych wejść. Obiekt posiada dach dwuspadowy o kącie nachylenia 35 stopni z lukarnami z obu stron.

Od strony północnej budynek graniczy z zabudową jednorodzinną oraz hotelem Lido, a właściwie jego rozległym parkingiem. To właśnie z tej strony zdecydowano się umiejscowić parking dla mieszkańców, z wjazdem od strony wschodniej. Przewidziano miejsca postojowe

dla osób z niepełnosprawnościami. Na lewo od parkingu znajduje się wiata śmietnikowa, do której szybko mogą dostać się zarówno mieszkańcy, jak i pracownicy firmy wywożące odpady. Na działce zapewniono również stanowisko dla rowerów.

Zapisy planu miejscowego zakładały stworzenie ciągu komunikacyjnego łączącego ulicę Pułaskiego z ulicą Oksywską. Początkowo nie planowano stosować się do tego zapisu, z obawy na turystów, którzy tą ścieżką skracaliby sobie drogę, co wiązałoby się z dyskomfortem mieszkańców. Ostatecznie, po analizie komunikacji, stwierdzono, że ulica Oksywska jest na tyle cicha i spokojna, że pojedynczy piesi nie będą stwarzać problemu.

Ze względu na wysokie poziomy wód gruntowych, jedynym planowanym podpiwniczeniem budynku są piwnice i pomieszczenia techniczne, do których dostęp jest z wnętrza budynku. Zapobiegnie to zalewaniu garażu podziemnego

Na działce przewidziano dwa rodzaje ścieżek – jedną prowadzącą wokół ogrodu, będąca szlakiem komunikacyjnym oraz drugą, która jest uzupełnieniem głównej komunikacji. Biegnie ona wokół ogrodu deszczowego, będącego na samym środku działki. Wokół ustawiono ławeczki, znalazło się również miejsce na ogród sensoryczny dla najmłodszych mieszkańców.

Po zachodniej stronie budynku stworzono przestrzeń na szklarnie oraz grządki. Powstały one po to, by mieszkańcy spędzali wspólnie czas na świeżym powietrzu i zacieśniali relacje sąsiedzkie.

Wysokie nasadzenia przewidziano na obrzeżach działki z pojedynczymi przypadkami znajdującymi się wewnątrz ogrodu, przy ogrodzie deszczowym. Pozostała powierzchnia z zamierzeniu miała pokryta być trawą oraz wieloletnimi roślinami miododajnymi, takimi jak na przykład:

- facelia błękitna (*Phacelia tanacetifolia* Benth.),
- gryka zwyczajna (*Fagopyrum esculentum* Moench),
- Chaber bławatek (*Centaurea cyanus* L.),
- floksy, np.: Floks Flame Marine,
- skalnice, np.: Skalnica Arendsia Alpino Early Lime,
- rozchodniki, np.: rozchodnik Sunsparkler Dazzleberry,
- lawenda (*Lavandula* L.).

W ogrodzie deszczowym zaproponowano następujące nasadzenia, które polecane są w naszej strefie klimatycznej <sup>67</sup>:

- turzyca (*Carex* L.),
- sit rozpierzchły (*Juncus effusus* L.),
- rdest wężownik (*Bistorta officinalis*),
- niezapominajka błotna (*Myosotis scorpioides* L.),
- tojeść rozestłana (*Lysimachia nummularia* L.),
- trzęślica modra (*Molinia caerulea*),
- długosz królewski (*Osmunda regalis* L.),
- wietlica samicza (*Athyrium filix-femina*).

Terenu nie otoczono ogrodzeniem.

### 17.3. Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie

Lokalizacja przewidziana dla obiektu o funkcji usługowej rozciąga się pomiędzy ulicą Miłą od strony zachodniej i ulicą Południową od strony wschodniej. Decyzję o wyborze konkretnie tego terenu podyktował fakt, iż od północnej strony działki znajduje się budynek również o funkcji usługowej, natomiast od strony wschodniej, w miejscu, w którym kiedyś stała Hala Plażowa, obecnie sezonowo funkcjonuje strefa rekreacyjna i gastronomiczna. Oba te miejsce przyciągają w sezonie tłumy turystów. Projektowane budynki prawdopodobnie również będą atrakcyjnym punktem na mapie turystycznej Gdańska. Zaproponowanie tego rodzaju funkcji w innym miejscu na obszarze dawnej wsi rybackiej mogło spowodować niekontrolowany napływ turystów i zakłócenie spokoju mieszkańców. Ograniczono się więc do lokalizacji obiektów na obrzeżach dawnej osady. W przypadku przyszłych obiektów, które potencjalnie powstaną na tym terenie, również zaleca się stosowanie do wniosków płynących z analiz zawartych w tej pracy.

Zespół budynków połączonych za pomocą szklanego łącznika według projektu ma pełnić funkcję muzeum sąsiedzkiego, natomiast obiekt po zachodniej stronie obszaru projektowego zaprojektowano jako muzeum kultury rybackiej.

Na teren można dostać się z dwóch stron – od ulicy Miłej ścieżka prowadzi bezpośrednio do ogrodu, natomiast od strony ulicy Południowej usytuowano główne wejście do kompleksu. Ze względu na różnicę wysokości terenu w tym miejscu (ok. 1,5m)

---

<sup>67</sup> <https://www.gdynia.pl/mieszkaniec/ogrody-deszczowe,7262/rosliny,521055>, [dostęp 13.05.2025].

zaprojektowano rampę, by zapewnić komfort osobom z niepełnosprawnościami i schorzeniami układu ruchu. Pozostała część terenu jest płaska.

Istnieje też trzecie wejście do ogrodu, jednak jest ono przeznaczone tylko dla dzieci i nauczycieli przedszkola znajdującego się na działce obok. Czwarte wejście jest wejściem technicznym, z którego będą korzystać tylko pracownicy obiektu.

Wszystkie trzy budynki posiadają dachy dwuspadowe bez okien połaciowych, o kątach nachylenia wahających się od 45° do 50°. Dwa budynki połączone są za pomocą szklanego łącznika. Wykorzystanie szkła w tym przypadku pozwoliło na stworzenie iluzji wolnostojącej zabudowy. Budynek muzeum kultury rybackiej zorientowany jest dłuższą ścianą równolegle względem ulicy Miłej i dobudowane jest do obowiązującej linii zabudowy, określonej zapisami planu miejscowego. Kompleks zabudowy muzeum sąsiedzkiego usytuowane są w taki sposób, że ich krótsza ściana biegnie równolegle do krawędzi działki przy ulicy Południowej.

W łączniku zlokalizowano główne wejście do obu budynków. Do większego z nich prowadzą również dwa mniejsze wejścia – jedno z nich stanowi wyjście z zaplecza kuchennego, drugie natomiast umożliwia wyjście gościom kawiarni bezpośrednio do ogrodu. Budynek muzeum rybackiego posiada tylko jedno wejście od strony ogrodu.

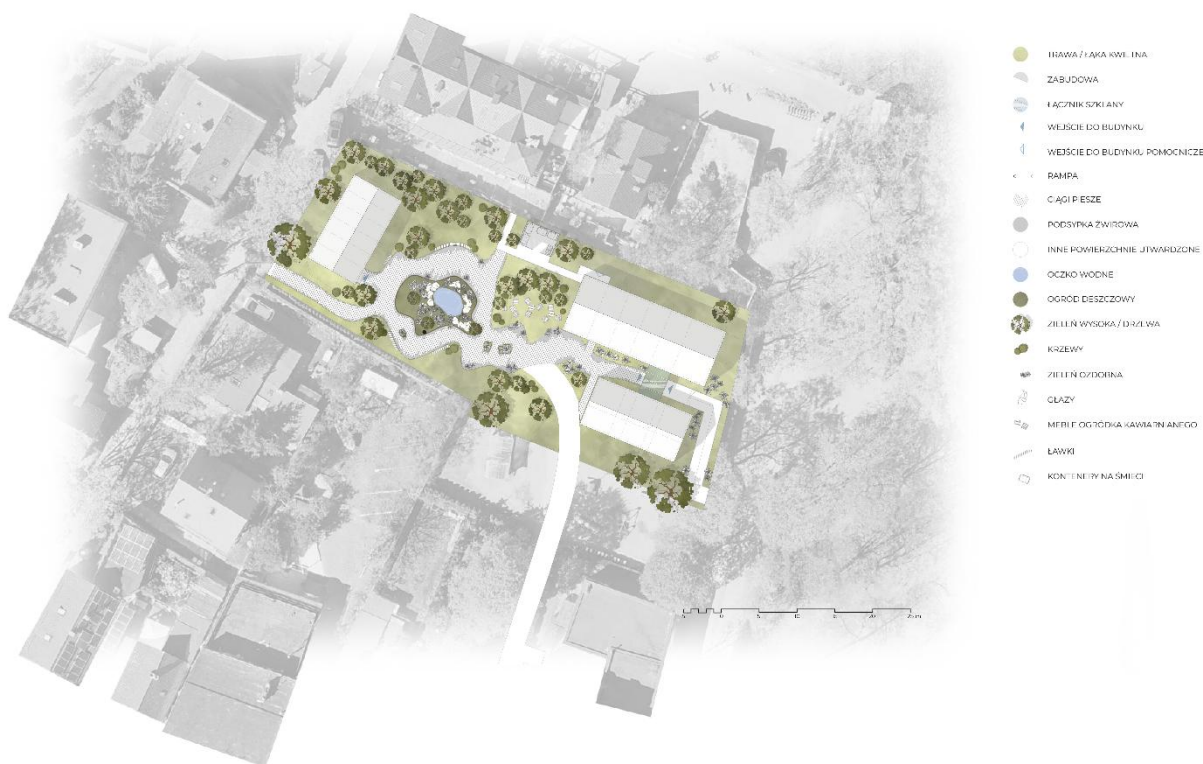
Na terenie projektowym nie przewidziano żadnych miejsc parkingowych. Analiza komunikacyjna wykazała, że wokół obszaru badawczego znajduje się wiele ogólnodostępnych parkingów. Dodatkowo dobre połączenie komunikacyjne z resztą miasta i bliskość przystanków autobusowych i tramwajowych, wyklucza potrzebę tworzenia kolejnych miejsc postojowych. Dzięki temu zaoszczędzono miejsce na działce projektowej, co z kolei pozwoliło na realizację tak szerokiego programu funkcjonalnego.

Tuż przy ogrodzeniu północnym znajduje się wiata śmietnikowa. Połączona ciągiem pieszym z zapleczem kuchennym zlokalizowanym w obiekcie. Druga odnoga prowadzi w kierunku drogi wewnętrznej obsługującej punkt gastronomiczny na sąsiedniej działce. Projekt zakłada wykorzystanie tejże do wywozu śmieci, by uniknąć betonowania kolejnych przestrzeni, które zamiast drogą dla śmieciarki mogą być porośnięte zielenią.

Pomiędzy budynkami przewidziano niewielki park z ogrodem deszczowym. Organiczne ścieżki wijące się między bujną roślinnością wyłożone są wąskimi kamiennymi płytami na podsypce żwirowej. Przy ścieżkach ustawiono ławki, zorganizowano również ogródek obsługujący kawiarnię mieszczącą się w jednym z budynków. Zapewnia to bardzo wysoką przepuszczalność wody do podłoża i jednocześnie jest atrakcyjne wizualnie.

Przewidziano wykorzystanie roślinności wymienionej w rozdziale 17.3. do nasadzeń w ogrodzie deszczowym oraz na pozostałej części obszaru. Na całym terenie zobaczyć można hoteliki dla owadów zapylających. Ograniczono się do liniowego nasadzenia drzew i wysokich krzewów tylko od strony północnej, żeby odizolować teren od zgiełku ulicy Brzeźnieńskiej. Pozostałe drzewa zostały rozplanowane w sposób swobodny.

Całość została otoczona niskim, drewnianym płotem sztachetowym.



Rysunek 56. Projekt zagospodarowania terenu dla muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkiego przy ulicy Południowej. Opracowanie własne.

## 18. Układ funkcjonalny

W tej części pracy uzupełniono koncepcję o opis pomieszczeń i sposobu funkcjonowania projektowanej zabudowy. W przypadku budynku wielorodzinnego opisano układ funkcjonalny na przykładzie jednego mieszkania, ze względu na to, że kondygnacje są powtarzalne, a mieszkania na jednym piętrze są swoimi odbiciami lustrzanymi.

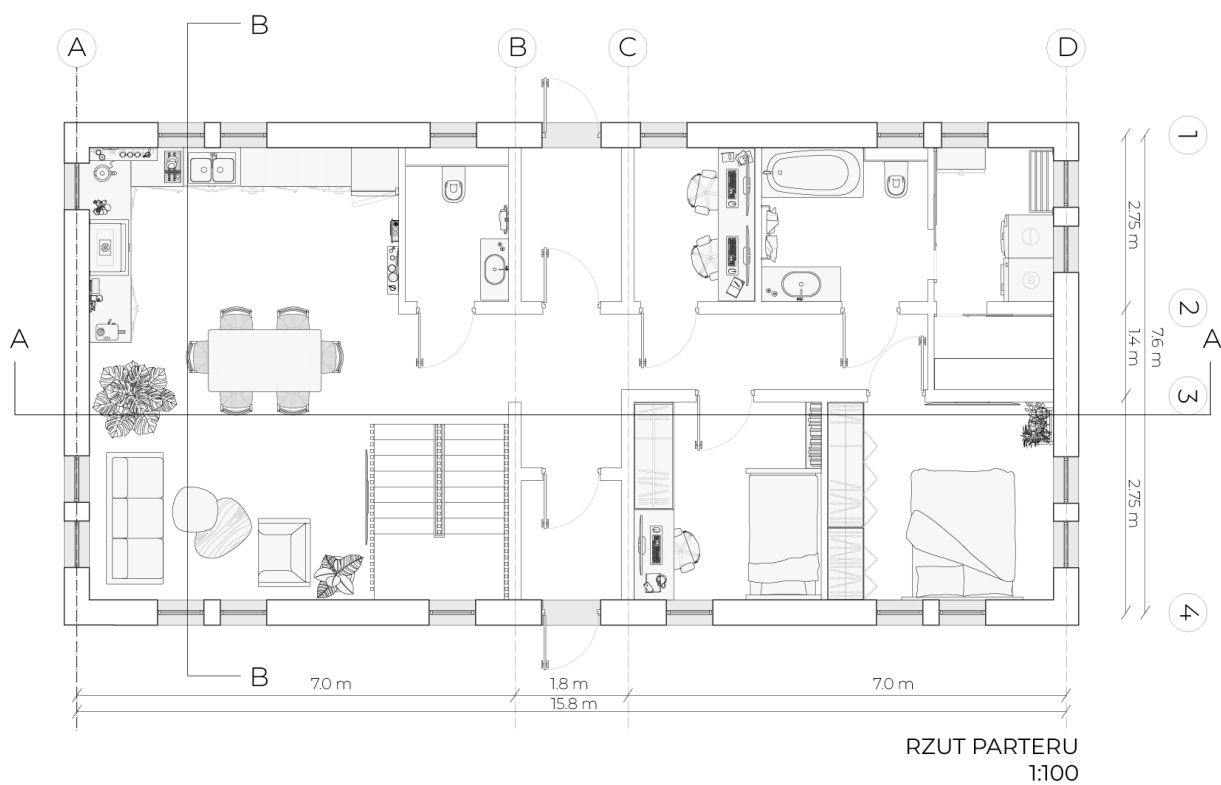
### 18.1. Dom jednorodzinny.

Dom jednorodzinny posiada dwie strefy wejściowe, na dwóch końcach korytarza przecinającego budynek na pół, który jednocześnie dzieli obiekt na strefy – prywatną, półprywatną i dzienną.

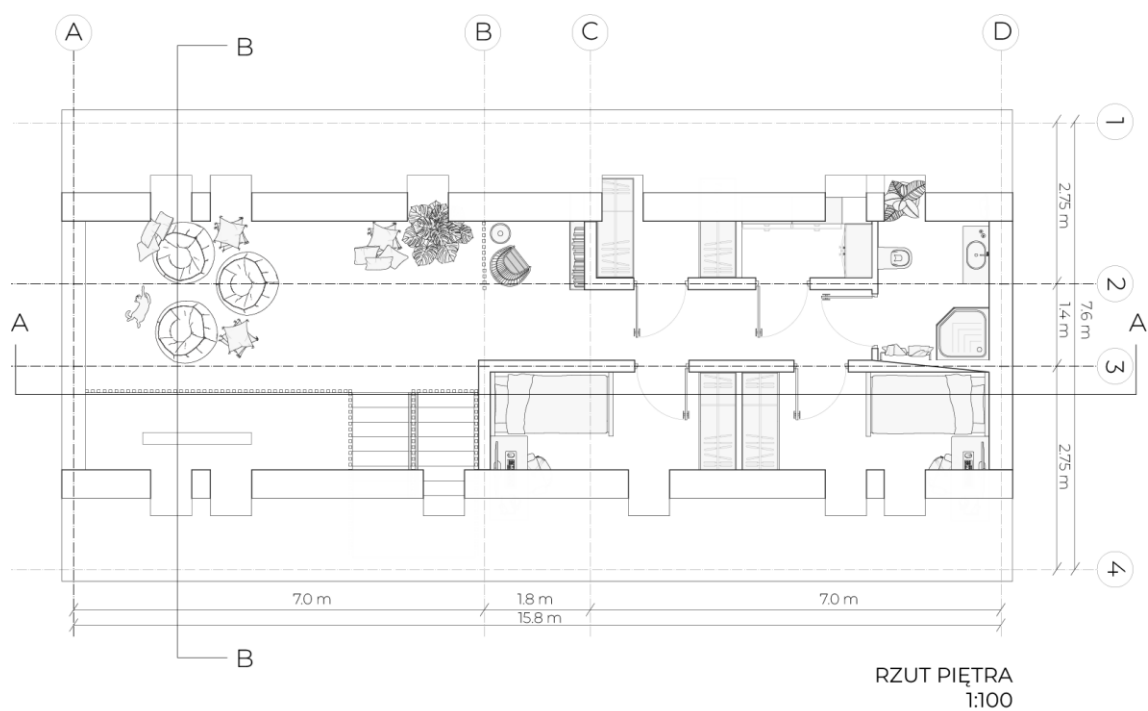
Główne wejście do domu, od strony ulicy, na rysunku zaznaczone jest ciemnoniebieską strzałką. Od lewej strony do wiatrołapu przylega biuro domowe. Kolejne pomieszczenia są pomieszczeniami sanitarnymi – łazienka z przejściem do pralni i dalej pomieszczenia technicznego. Na przeciwległej ścianie znajdują się pokoje domowników, których proponowane umeblowanie również widoczne jest na powyższym rysunku.

Po prawej stronie od wejścia widoczna jadalnia z salonem oraz aneksem kuchennym. Od prawej strony, bezpośrednio do wiatrołapu, przylega ogólnodostępna toaleta, z której mogą korzystać goście i domownicy. Naprzeciwko drzwi toalety znajduje się klatka schodowa. Prowadzi ona na poddasze użytkowe, które zagospodarowane jest na cele rekreacyjne i mieszkalne.

Klatka schodowa prowadzi na antresolę, z pufami i kinem domowym, zaaranżowana jest by pełnić funkcję rekreacyjną. Jest to wcześniej wspomniana strefa półprywatna. Patrząc w lewo można zobaczyć niewielką domową biblioteczkę. Stamtąd przechodzi się do strefy prywatnej. Znajdują się tam kolejne sypialnie, które mogą spełniać również funkcję pokoi gościnnych. Na końcu wąskiego korytarza zlokalizowano łazienkę z prysznicem na użytek górnych pomieszczeń sypialnianych. Zaraz obok znajdują się drzwi do pomieszczenia gospodarczego. z biblioteczką przez ścianę natomiast sąsiaduje garderoba.



Rysunek 57. Dom jednorodzinny. Rzut przyziemia. Opracowanie własne.



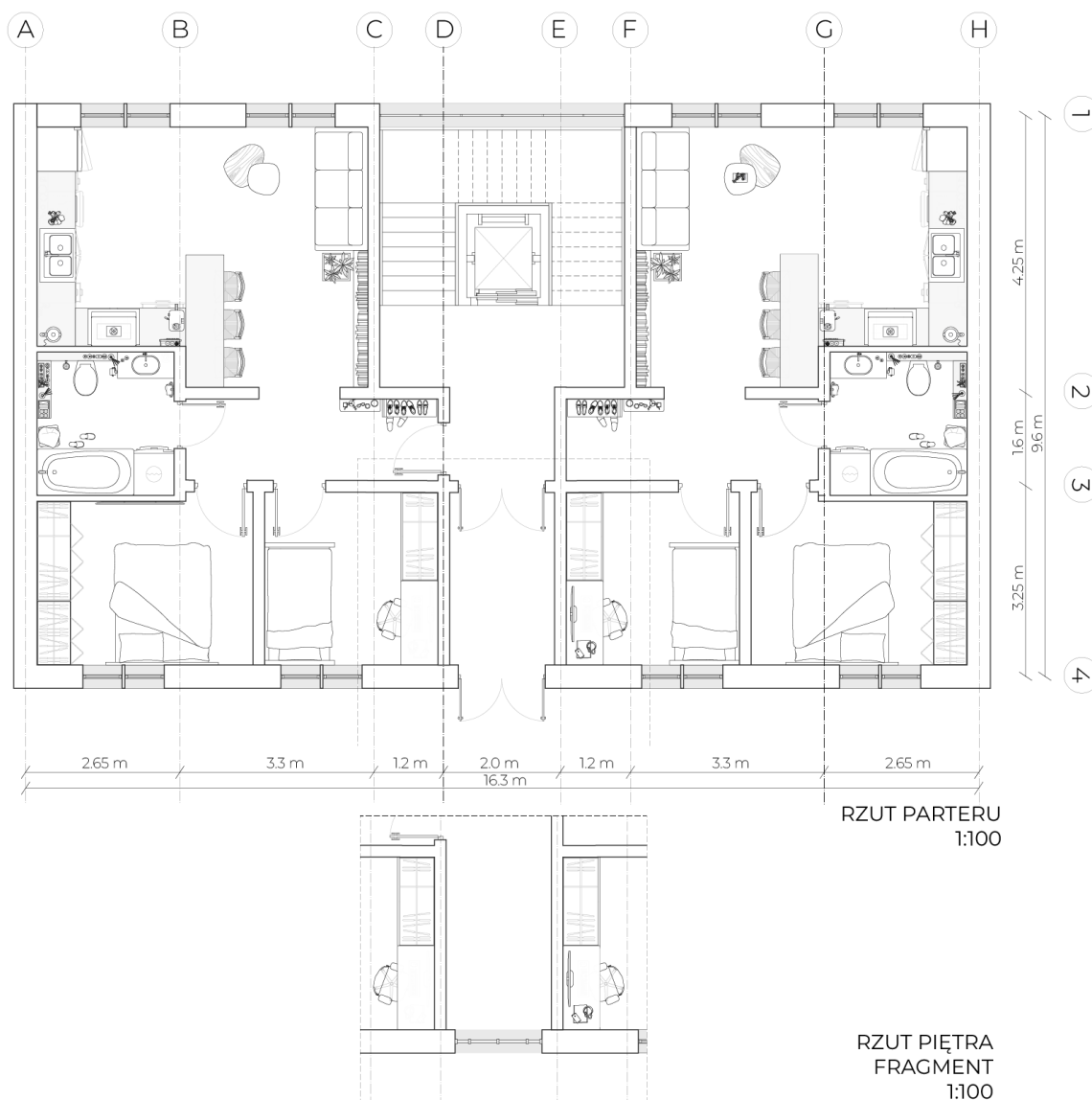
Rysunek 58. Dom jednorodzinny. Rzut piętra. Opracowanie własne.

## 18.2. Budynek wielorodzinny

W budynku wielorodzinnym drzwi wejściowe i wiatrołap zlokalizowano na południowej elewacji. Na przeciwległej ścianie umiejscowiona jest klatka schodowa wraz z windą.

Przewidziane podpiwniczenie ma być miejscem, w którym zostaną ulokowane pomieszczenia techniczne, przyłącza oraz rowerownia z wózkarnią.

Opisywane mieszkanie jest trzypokojowym lokalem mieszkalnym wyposażonym w aneks kuchenny. Salon, w którym znalazło się również miejsce na niewielką jadalnię zlokalizowany jest po prawej stronie strefy wejściowej. Zaraz obok salonu, na końcu krótkiego korytarza zaprojektowano niewielką łazienkę i pralnię. Taki układ pomieszczeń powoduje, że podobnie, jak w przypadku domu jednorodzinnego, można wyraźnie wyróżnić poszczególne strefy mieszkania.



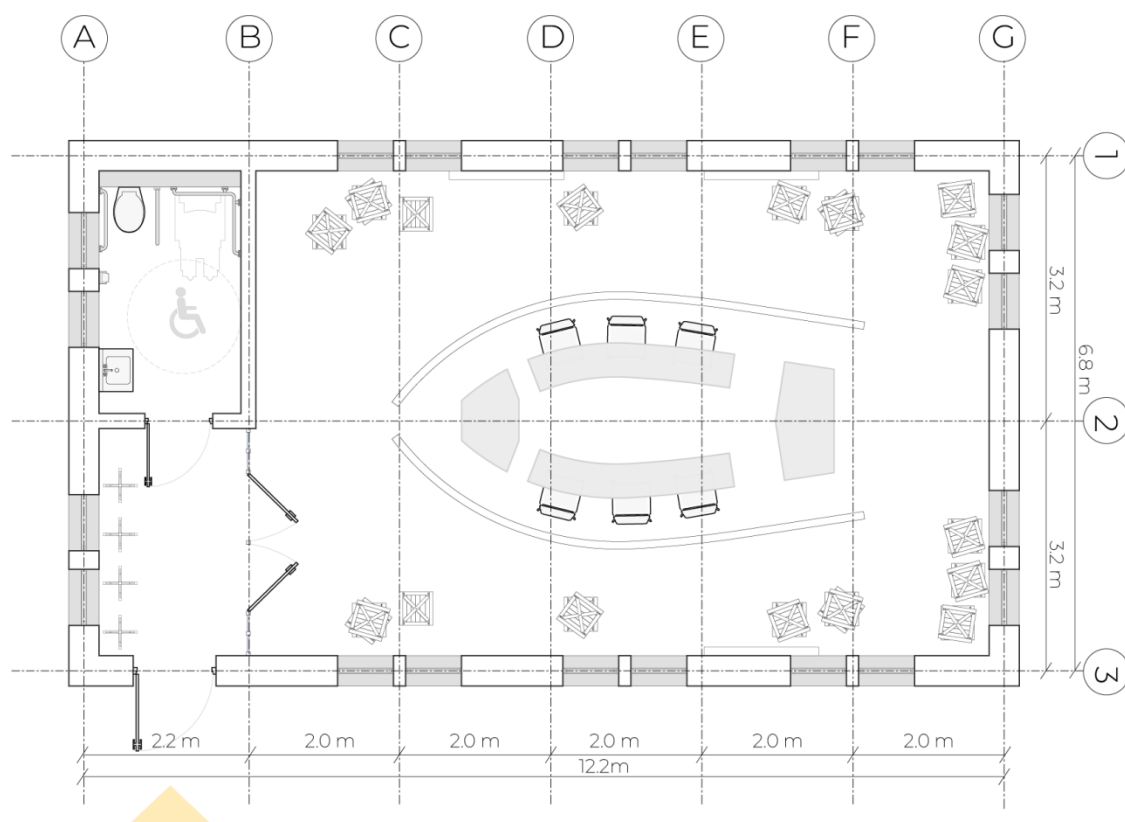
Rysunek 59. Dom wielorodzinny. Rzut przyziemia wraz z fragmentem kondygnacji powtarzalnej. Opracowanie własne.

### 18.3. Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie

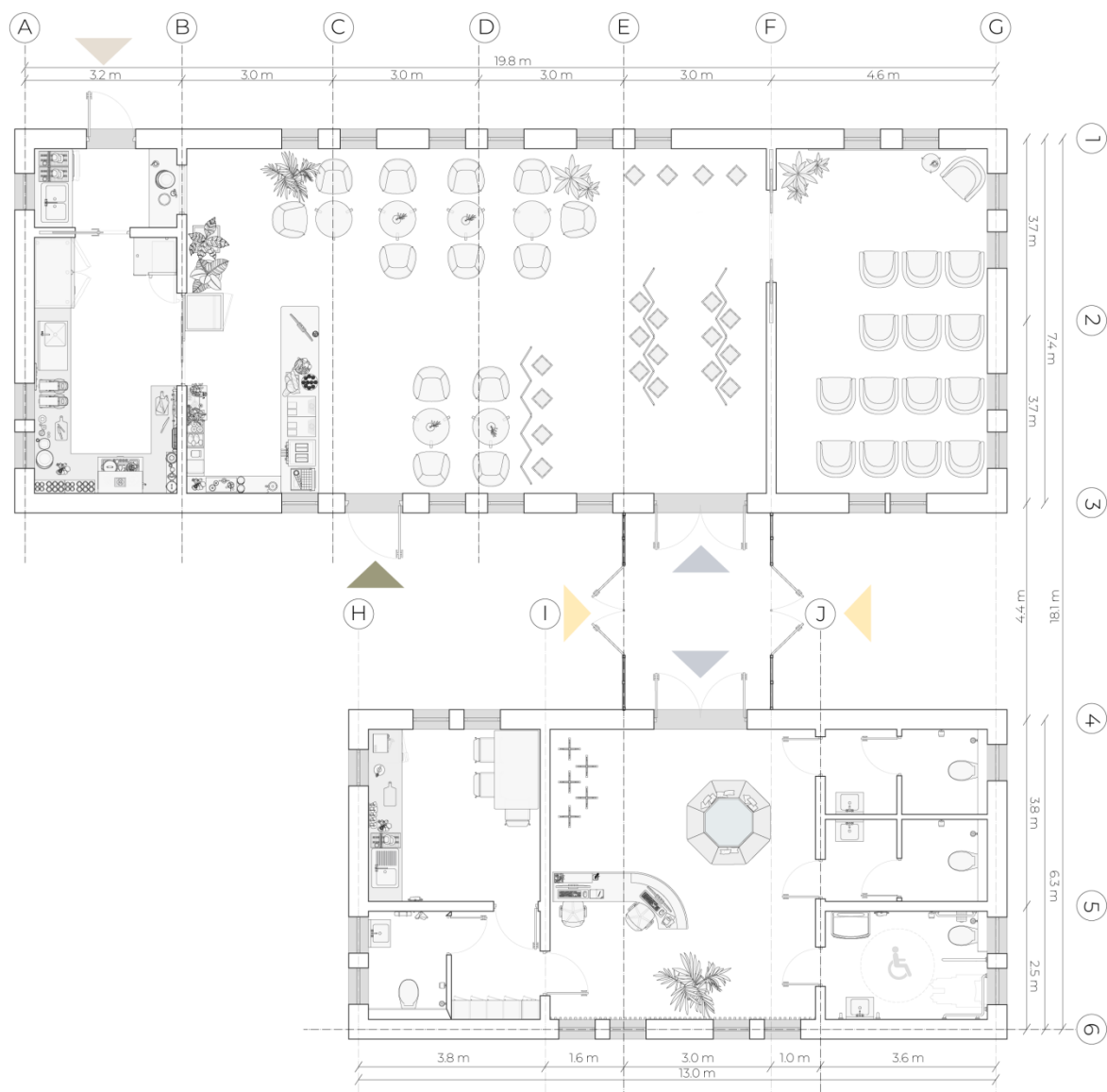
Niewielkich rozmiarów budynek usługowy. w strefie wejściowej znajduje się niewielka szatnia oraz toaleta dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Główna sala wystawowa zajmuje pozostałą część budynku, by zapewnić zwiedzającym przestrzeń. Między ażurowymi instalacjami wystawowymi przewidziano miejsce na warsztaty, podczas których będzie można zgłębić kulturę rybacką od strony praktycznej – oprócz wiązania węzłów żeglarskich, będzie można nauczyć się metod nawigacji przy użyciu map morskich.

Pomieszczenie techniczne znajduje się na poddaszu zlokalizowanym nad strefą wejściową, do którego dostęp jest możliwy za pomocą wjazdu.

Muzeum sąsiedzkie podzielone jest na dwie przestrzenie funkcjonalne. Mniejszy budynek pełni funkcję recepcji oraz zaplecza sanitarnego dla gości obiektu. Przewidziano tam również szatnię, toaletę i pomieszczenie socjalne.



Rysunek 60. Muzeum kultury rybackiej. Rzut przyziemia. Opracowanie własne.



Rysunek 61. Muzeum sąsiedzkie. Rzut przyziemia. Opracowanie własne.

W drugim, większym budynku po przejściu przez drzwi trafia się do sali wystawowej. Ekspozowane w niej będą pamiątki, które dostarczą mieszkańcy Brzeźna. Po prawej stronie od wejścia znajduje się niewielka salka kinowa z projektorem i dużym ekranem, w której będą odbywać się pokazy filmowe oraz wykłady. Część gastronomiczna mieści się na przeciwległym końcu budynku. To właśnie tutaj będą spotykać się ludzie. Wydzielono przestrzeń, w której zaaranżowano przestrzeń na stoliki i fotele. Niewielki bar z ukrytym zapleczem kuchennym będzie obsługiwał strefę kawiarnianą. Przewidziano również zmywalnię, w której zlokalizowano drzwi techniczne.

Pomieszczenie techniczne znajduje się na poddaszu zlokalizowanym nad kuchnią. Dostęp do pomieszczenia możliwy jest przy pomocy wjazdu sufitowego.

## 19. Architektura

Niniejsze obiekty projektowane są na działkach, które nie posiadają żadnej zabudowy (wyjątkiem jest działka nr 3, na której stoi budynek gospodarczy, który ze względu na swój charakter i brak wartości kulturowej jest w tej pracy uznawany za nieistotny w kontekście działań projektowych).

Współczesny brak jakichkolwiek śladów wcześniejszej zabudowy pozwolił na większą swobodę twórczą i nie narzucał sztywnych ram wyznaczających sposób kształtowania formy projektowanej zabudowy. W tym przypadku również MPZP, uchwalonego przeszło dwadzieścia lat temu, nie traktowano jako bezwzględnych ram formalno-prawnych. Plan miejscowy stanowił bardziej zbiór ogólnych wytycznych i sugestii, które należało dostosować do panujących obecnie realiów.

Pomimo tego, że wystąpiły idealne warunki, by zaprojektować niemalże dowolną formę, zdecydowano się na świadome nawiązanie do historycznej zabudowy. Wszystkie budynki nawiązują gabarytami i rozwiązaniami materiałowymi do zabudowy historycznej oraz wykorzystują współczesne akcenty, które odcinają je od zabytkowej tkanki. w ten sposób można uniknąć tworzenia stylizowanych atrap, które tylko powierzchownie imitują przeszłość, choć nie miały z nią nic wspólnego.

### 19.1. Dom jednorodzinny

Nawiązuje do charakterystycznej zabudowy rybackiej nie tylko formą i gabarytami, ale również przez wykorzystane materiały i sposób kształtowania elewacji, uwzględniający również zastosowany detal.

#### 19.1.1. Ustrój konstrukcyjny

- Ściany zewnętrzne

Konstrukcja murowana w systemie trójwarstwowym ze szczeliną wentylacyjną, pokryta cegłą klinkierową.

- Ściany wewnętrzne

Ściany nośne jednowarstwowe wykonane z pustaków ceramicznych. Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego.

- Fundamenty

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych postanowiono zastosować płytę fundamentową z dodatkowym zbrojeniem strefy obwodowej, w celu zapewnienia jeszcze większej stabilności i bezpieczeństwa projektowanej konstrukcji<sup>68</sup>.

- Konstrukcja dachu i stropy

Stropy międzykondygnacyjne projektuje się jako żelbetowe gęstożebrowe typu Teriva. Konstrukcja poddasza wykorzystuje więźbę krokwiową w celu maksymalizacji przestrzeni podstropowej.

### 19.1.2. Elewacje

Zaprojektowane elewacje pokazane zostały na Rysunku 62.



Rysunek 62. Projektowane elewacje domu jednorodzinnego. Opracowanie własne.

- Rozwiązanie materiałowe

Elewacje ceglane w wątku wozówkowym. Elewacja murowana z cegieł o wymiarach 250x120x65 mm ze spoiną grubości 10 mm.

<sup>68</sup> <https://muratordom.pl/budowa/sciany-murowane/sciana-trojwarstwowa-z-ceglana-fasada-jak-poprawnie-ja-zbudowac-aa-MoYx-cqQ9-jfT2.html>, [dostęp 14.05.2025].

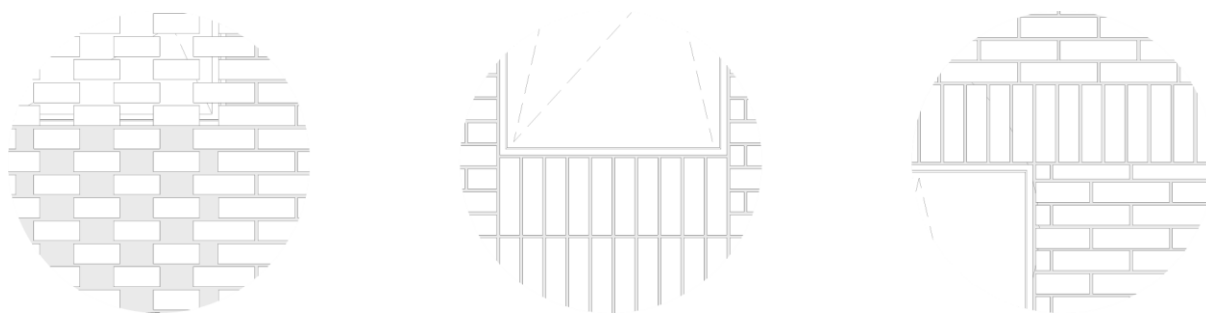
Cegły klinkierowe ręcznie formowane, niepodpalane, o ciemnym, brązowo-pomarańczowym kolorze.

- Detal

W projekcie nie wykorzystano żadnego z detali zidentyfikowanych w analitycznej części pracy. Zamiast tego wprowadzono nowy motyw, oparty na zastosowaniu poziomych pasów z cegły układanej stroną wozówkową. Pasy te zostały rozmieszczone w różnych partiach elewacji. Jeden z nich znajduje się przy poziomie terenu, stanowiąc pewną formę cokołu. Drugi pas biegnie wokół budynku na wysokości gzymsów w zabudowie historycznej. Okna zostały połączone z gzymsem i cokołem poprzez zastosowanie tego samego motywu powyżej i poniżej otworu okiennego. Nawiązano tym, w sposób niedosłowny, do dekoracyjnych nadproży w domach rybackich.

Dodatkowo zaprojektowano ażurowe ceglane ściany, które umożliwiają przenikanie naturalnego światła do wnętrza przy jednoczesnym zapewnieniu prywatności. Rozwiązania te wykorzystano w takich pomieszczeniach jak łazienki i toalety. Ażurowe ściany też maskują takie elementy jak okna, które ze względu na umiejscowienie (np. nad blatem kuchennym lub zabudowa toalety) odstają wysokością od okien zastosowanych w pozostałych częściach domu. w ten sposób zapewniono spójność elewacji.

Detale pokazane są na Rysunku 63.



Rysunek 63. Projektowane detale dla domu jednorodzinnego. Od lewej kolejno ażurowa ściana, detal cokołu i okienny, gzyms. Opracowanie własne.

- Dyspozycja okien na elewacji

Okna rozmieszczano w ten sposób, by zachować maksymalną symetrię elewacji. w miejscach, gdzie okna wypadały w niedogodnych miejscach, stosowano mniejsze otwory okienne i ściany ażurowe. Dodatkowo rozstaw okien połaciowych pokrywa się z rozstawem okien na parterze.

### 19.1.3. Stolarka okienna i drzwiowa

- Okna

W budynkach zastosowano współczesną stolarkę okienną – antracytowe profile aluminiowe z podwójnymi szybami zespolonymi, profile okienne bezszprosowe.

Okna uchylno-rozwierne, prostokątne, o długości dłuższego boku 1,5m.

- Drzwi

Pozostałe drzwi projektowane są jako drewniane, z ciemnego dębu..

### 19.2. Dom wielorodzinny

Gabarytami nawiązujący do zabudowy na dwóch sąsiadujących działkach. Budynek zaliczany do obiektów średnio wysokich (najwyższy punkt dachu – 12,5 m).

#### 19.2.1. Ustrój konstrukcyjny

- Ściany zewnętrzne

Konstrukcja murowana w systemie dwuwarstwowym z betonu komórkowego. Izolowana cieplnie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym.

- Ściany wewnętrzne

Ściany nośne jednowarstwowe wykonane z pustaków ceramicznych. Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego.

- Fundamenty

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych postanowiono zastosować płytę fundamentową z dodatkowym zbrojeniem strefy obwodowej, w celu zapewnienia jeszcze większej stabilności i bezpieczeństwa projektowanej konstrukcji<sup>69</sup>.

- Konstrukcja dachu i stropy

---

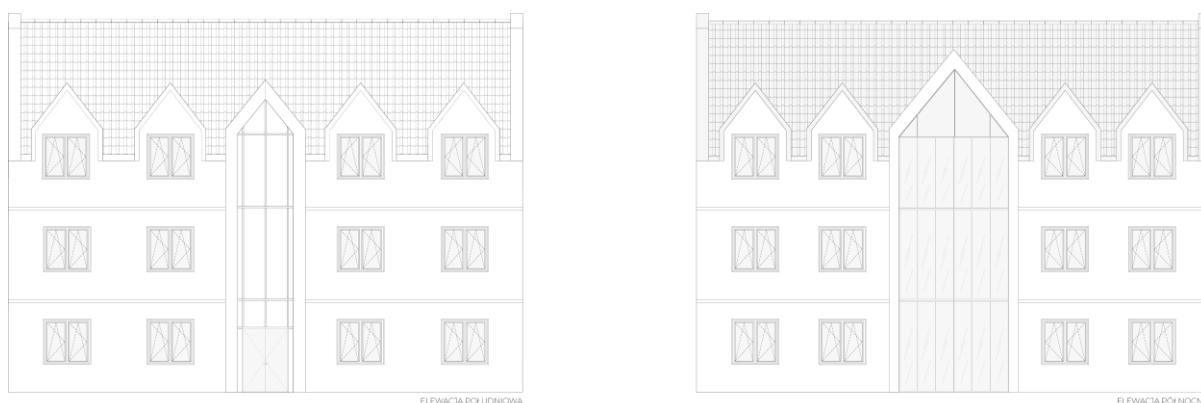
<sup>69</sup> <https://muratorodom.pl/budowa/sciany-murowane/sciana-trojwarstwowa-z-ceglana-fasada-jak-poprawnie-ja-zbudowac-aa-MoYx-cqQ9-jfT2.html>, [dostęp 14.05.2025].

Stropy międzykondygnacyjne projektuje się jako żelbetowe gęstożebrowe typu Teriva. Konstrukcja poddasza wykorzystuje więźbę krokwiowo-jętkową, eksponowaną we wnętrzach.

W dachu zastosowano lukarny trójkątne.

### 19.2.2. Elewacje

Zaprojektowane elewacje pokazane zostały na Rysunku 64.



Rysunek 64. Projektowana elewacja południowa i północna domu wielorodzinnego. Opracowanie własne.

- Rozwiązanie materiałowe

Elewacje pokryte tynkiem cementowo-wapiennym w kolorze złamanej bieli. Gzymsy sztukateryjne zastosowane jako listwy międzyelewacyjne i okienne. Proste i płaskie, w kolorze piaskowca.

- Detal

Detale architektoniczne budynku ograniczono do opracowania ściany szczytowej, nawiązując formą i charakterem do analogicznych rozwiązań zastosowanych w sąsiednich obiektach. Uzupełnieniem są stonowane gzymsy oraz obramowania okienne.

Detale pokazane są na Rysunku 65.



Rysunek 65. Detal zastosowany w budynku wielorodzinnym. Opracowanie własne.

- Dyspozycja okien na elewacji

Okna dwuskrzydłowe rozmieszczono w ten sposób, by zachować maksymalną symetrię elewacji. Duże szklenia w formie pseudoryzalitu, na całą wysokość budynku, umiejscowione po obu stronach elewacji dzielą ją na dwie części. Gwarantują maksymalne doświetlenie przedsionków oraz klatki schodowej.

#### 19.2.3. Stolarka okienna i drzwiowa

- Okna

W budynkach zastosowano współczesną stolarkę okienną – białe profile aluminiowe z podwójnymi szybami zespolonymi, profile okienne bezszprosowe.

Okna uchylno-rozwierne, prostokątne, o długości dłuższego boku pojedynczego panelu 1,2m.

W dużych przeszkleniach zastosowano białe, wąskie profile aluminiowe. Podzielone na mniejsze kwatery szprosami w tym samym kolorze.

- Drzwi

Drzwi wejściowe szklane, z podwójnymi szybami zespolonymi, wykonane ze szkła hartowanego.

#### 19.3. Muzeum kultury rybackiej i muzeum sąsiedzkie

Nawiązujący do charakterystycznej zabudowy rybackiej nie tylko formą i gabarytami, ale również przez wykorzystane materiały i sposób kształtowania elewacji, uwzględniający również zastosowany detal.

### 19.3.1. Ustrój konstrukcyjny

- Ściany zewnętrzne

Konstrukcja murowana w systemie trójwarstwowym ze szczeliną wentylacyjną, pokryta cegłą klinkierową.

- Ściany wewnętrzne

Ściany nośne jednowarstwowe wykonane z pustaków ceramicznych. Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego.

- Fundamenty

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych postanowiono zastosować płytę fundamentową z dodatkowym zbrojeniem strefy obwodowej, w celu zapewnienia jeszcze większej stabilności i bezpieczeństwa projektowanej konstrukcji<sup>70</sup>.

- Konstrukcja dachu i stropy

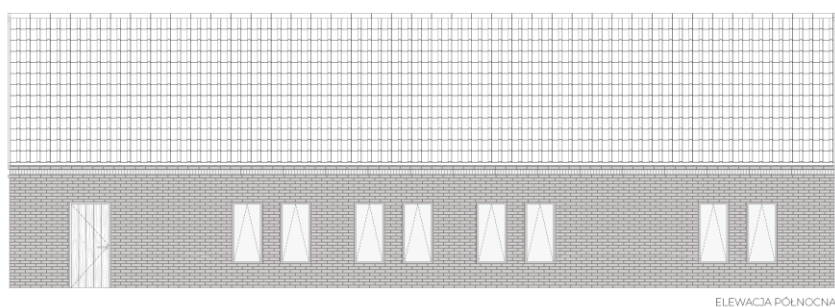
Stropy międzykondygnacyjne projektuje się jako żelbetowe gęstożebrowe typu Teriva. Konstrukcja dachowa w systemie krokwiowo-jętkowym, eksponowana we wnętrzach.

### 19.3.2. Elewacje

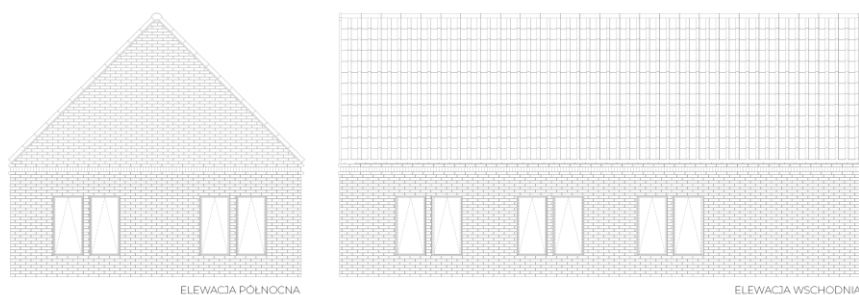
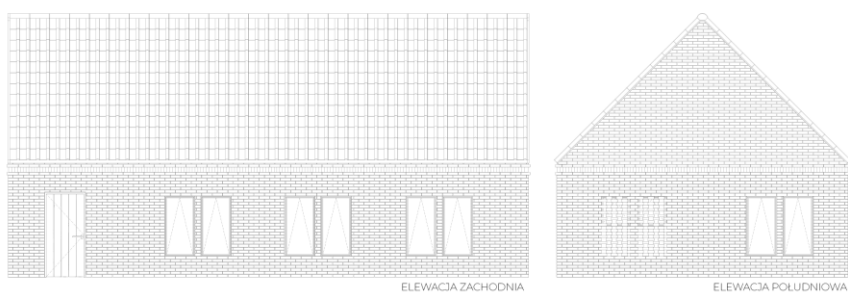
Zaprojektowane elewacje pokazane zostały na Rysunku 66 i Rysunku 67.

---

<sup>70</sup> <https://muratordom.pl/budowa/sciany-murowane/sciana-trojwarstwowa-z-ceglana-fasada-jak-poprawnie-ja-zbudowac-aa-MoYx-cqQ9-jfT2.html>, [dostęp 14.05.2025].



Rysunek 66. Projektowana elewacja wschodnia i północna muzeum sąsiedzkiego. Opracowanie własne.



Rysunek 67. Projektowane elewacje muzeum kultury rybackiej. Opracowanie własne.

- Rozwiązanie materiałowe

Elewacje ceglane w wątku wozówkowym. Elewacja murowana z cegieł o wymiarach 250x120x65 mm ze spoiną grubości 10 mm.

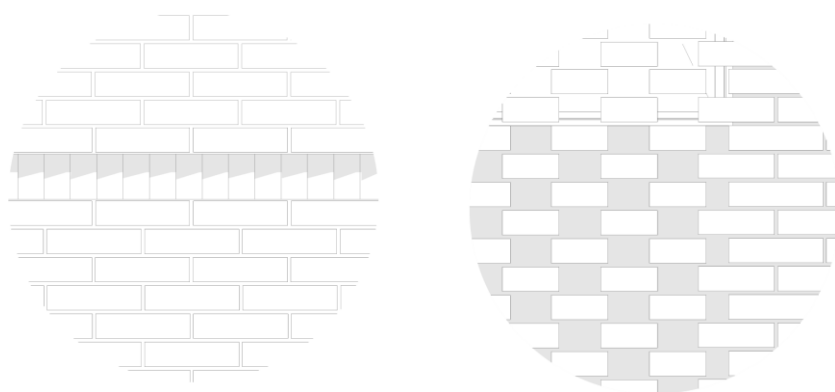
Cegły klinkierowe ręcznie formowane, niepodpalane, o ciemnym, brązowo-pomarańczowym kolorze.

- Detal

We wszystkich budynkach zastosowano detal nawiązujący do gzymsów historycznych, zidentyfikowanych we wcześniejszej części tej pracy – poprzez ułożenie cegieł w taki sposób, że tworzą one charakterystyczne ząbki.

Dodatkowo zaprojektowano ażurowe ceglane ściany, które umożliwiają przenikanie naturalnego światła do wnętrza przy jednoczesnym zapewnieniu prywatności. Rozwiązania te wykorzystano w takich pomieszczeniach, w których okna ze względu na umiejscowienie (np. nad zabudową toalety) odstają wysokością od okien zastosowanych w pozostałych częściach budynku. w ten sposób zapewniono spójność elewacji.

Detale pokazane są na Rysunku 68.



Rysunek 68. Projektowany detal dla muzeum rybackiego i muzeum sąsiedzkiego. Od lewej - gzyms, ażurowa ściana. Opracowanie własne.

- Dyspozycja okien na elewacji

Okna rozmieszczono w ten sposób, by zachować maksymalną symetrię elewacji. Wyznaczono indywidualny rytm okien dla każdej ściany. Jedynymi wyjątkami są ściany w muzeum sąsiedzkim, których układ okien zaburzony jest przez występujący między nimi łącznik.

### 19.3.3. Stolarka okienna i drzwiowa

- Okna

W budynkach zastosowano współczesną stolarkę okienną – antracytowe profile aluminiowe z podwójnymi szybami zespolonymi, profile okienne bezszprosowe. Okna uchylne, prostokątne, o długości dłuższego boku 1,5m.

- Drzwi

Drzwi wejściowe w łączniku szklane, z podwójnymi szybami zespolonymi, wykonane ze szkła hartowanego.

Pozostałe drzwi projektowane są jako drewniane, z ciemnego dębu.

## 20. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Na podstawie Obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>71</sup>, określono następujące kategorie zagrożenia ludzi:

- Budynek jednorodzinny – ZL IV,
- Budynek wielorodzinny – ZL V,
- Budynki muzeum – ZL I (sale wystawowe i kawiarnia) oraz ZL III (budynek z recepcją i zapleczem socjalnym, dalej zwany budynkiem pomocniczym).

Według warunków technicznych grupy wysokości kształtują się następująco:

- niskie (N) – do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- średniowysokie (SW) – ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- wysokie (W) – ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- wysokościowe (WW) – powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Ustalono klasy odporności dla powyższych budynków w następujący sposób:

| Budynek       | Kategoria ZL | Wysokość budynku | Grupa wysokości | Klasa odporności |
|---------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| Jednorodzinny | IV           | 6,7 m            | N               | <b>D</b>         |
| Wielorodzinny | V            | 12,0 m           | N               | <b>C</b>         |

<sup>71</sup> Dz.U. 2022 poz. 1225. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

|                   |     |        |   |          |
|-------------------|-----|--------|---|----------|
| Muzeum rybackie   | I   | 6,75 m | N | <b>B</b> |
| Muzeum sąsiedzkie | I   | 6,6 m  | N | <b>B</b> |
| Pomocniczy        | III | 6,6 m  | N | <b>C</b> |

Budynek wielorodzinny zaliczono do grupy budynków niskich (N), pomimo wysokości przekraczającej 12 m, ze względu na to, że posiada tylko 3 kondygnacje.

Przegrody oddzielenia pożarowego klatki schodowej w budynku wielorodzinnym posiadają wytrzymałość ściany REI 120. Drzwi szklane wejściowe i oddzielające przedsionek od klatki schodowej mają wytrzymałość EI 60. Stropy zaprojektowano na wytrzymałość REI 120.

We wszystkich budynkach zapewniono odpowiednie długości przejść i dojść pożarowych.

Jako podstawowe wyposażenie przeciwpożarowe budynków, zastosowano aktywne systemy sygnalizacji pożarowej – samoczynne urządzenia oddymiające i gaśnicze oraz systemy dźwiękowe. Proponowany w budynkach użyteczności publicznej system kierunkowych sygnałów akustycznych (DSE) pozwala na poprawę orientacji w terenie przy wysokim poziomie zadymienia.

## 21. Architektura dostępna

Budynki zaprojektowano w ten sposób, by zapewnić równy dostęp dla każdej osoby, niezależnie od jej stanu zdrowia.

Aby ułatwić dostęp osobom z ograniczeniami ruchowymi, w projektach uwzględnia się wejścia pozbawione progów, a w budynku wielorodzinnym zastosowano windę, w której zmieszczą się wózki wspomagające poruszanie się oraz wózki dziecięce.

W budynkach użyteczności publicznej przewidziano toalety przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Zainstalowano w nich dodatkowo przewijaki oraz miejsce do karmienia.

Wjazd na teren muzeum umożliwia rampa z odpowiednimi poręczami, a wewnątrz nich zapewniono odpowiednie duże przestrzenie, by umożliwić manewry wózkiem. Dodatkowo wszystkie powierzchnie podłogowe wykonane są z takich materiałów, by zapewnić bezpieczeństwo użytkowania i zminimalizować ryzyko poślizgnięcia się.

Ogrody posiadają utwardzone ścieżki oraz miejsca do odpoczynku w postaci ławek. Odstępy pomiędzy panelami i płytami chodnikowymi są minimalne, by zapewnić lepszą przepuszczalność podłoża, a jednocześnie nie powodować dyskomfortu i ryzyka zablokowania urządzeń wspomagających poruszanie się (np. łasek ortopedycznych).

Duże przeszklenia posiadają specjalne oznakowanie w postaci białych poziomych pasów o grubości 10 cm, naklejanych na wysokości 130 i 90 cm. Sprawia to, że przezroczyste powierzchnie stają się widoczne dla osób z dysfunkcjami narządu wzroku.

W domu jednorodzinnym, w celu dostosowania go również pod potrzeby potencjalnie zamieszkujących je osób z problemami zdrowotnymi, zapewniono pokoje sypialniane, łazienkę i najważniejsze pomieszczenia użytku codziennego na poziomie parteru.

## WNIOSKI KOŃCOWE

W tej części pracy podsumowano wszystkie kwestie w niej poruszone i sprawdzono, czy obrane na początku cele zostały zrealizowane.

Początkowo podjęto się wykazania wysokiej wartości historycznej zabudowy rybackiej w Brzeźnie i wykazanie, że jest nie jest chroniona ona w wystarczający sposób. Przeanalizowano stan zachowania substancji zabytkowej i wykazano, że nie tylko zachowało się na tym terenie najwięcej budynków pochodzących z przełomu XIX i XX wieku w porównaniu z innymi opisywanymi osadami rybackimi, ale że zachowała się również siatka ulic, która pierwszy raz przedstawiona została na mapie z 1877 roku, a prawdopodobnie istniała umownie jeszcze wcześniej.

Zdecydowano się również wystosować zalecenia konserwatorskie, które w przyszłości mogą posłużyć w celu poprawy ochrony zabytkowej substancji.

Identyfikacja zabytkowej zabudowy, stanu jej zachowania oraz ingerencji w nią, pokazała, że zapisy planu miejscowego spisane przeszło dwadzieścia lat temu są przedawnione i nijak regulują to, co dzieje się z historyczną materią na tym terenie, nie egzekwują również właściwego podejścia w kwestii modernizacji i przebudowy tych obiektów. To właśnie ten argument spowodował, że budynki w Brzeźnie nie zostały wpisane do rejestru zabytków, gdyż jako powód podano właśnie fakt, że na przestrzeni lat podlegały modernizacjom i przebudowom, które naruszyły ich integralność historyczną <sup>72</sup>. Widać jednak, że niewpisanie do rejestru tych budynków spowodowało dalej postępującą degradację tkanki historycznej. Być może właściwym działaniem było objęcie tego terenu specjalną ochroną jeszcze w XX wieku, bo nie doprowadziłoby to do dalszych zniszczeń. Być może jest to również dobry moment, w którym należałoby się zastanowić nad tym, czy objęcie ochroną zabudowy rybackiej oraz ochroną siedliskową układu ruralistycznego poprzez wpis do rejestru w najbliższej przyszłości, pozwoli uratować to co jeszcze zostało, a nawet spowodować podjęcie prac, które na celu będą miały przywrócenie dawnej świetności tym obiektom. Obecnie mierzymy się z planowaną w Jelitkowie modernizacją dawnych chęczy rybackich wpisanych do rejestru zabytków <sup>73</sup>. Jej wynik będzie mocnym narzędziem do negocjowania takiego wpisu również dla zmodernizowanej już zabudowy brzeźnieńskiej.

---

<sup>72</sup> 50. Nocny, W., *Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego*, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004, s. 47-48.

<sup>73</sup> <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/wiadomosci/nowe-perspektywy-dla-dawnej-wioski-rybackiej-w-jelitkowie,a,275878>, [dostęp 28.05.2025].

W drugiej części pracy udało się również zrealizować koncepcję projektu zabudowy uzupełniającej tkankę z poszanowaniem budynków historycznych.

Wykorzystano materiały i formy, które nawiązują do zabudowy dawnej, jednocześnie utrzymując ich nowoczesny charakter. Są odpowiedzią na pogłębiające się problemy społeczne i gospodarcze.

## ZAKOŃCZENIE

Na samym końcu warto się zastanowić gdzie znajduje się granica, po której przekroczeniu zabytek przestaje być zabytkiem. Luźne zapisy planu miejscowego pozwalają na szeroką dowolność tego, co na tym terenie jest budowane oraz w jaki sposób prowadzone są modernizacje. Czy właśnie o to chodzi? O zakrycie wszystkich elementów, które przypominają o, czasem i trudnej, historii? Czy chodzi o budowę domów, które są łatwiejsze do wyremontowania i utrzymania niż tradycyjna zabudowa?

Zabytki nie krzyczą, nie protestują — milkną po cichu, kawałek po kawałku, cegielka po cegielce, aż zostanie tylko nowoczesność bez pamięci.

## Bibliografia

### Wykaz literatury

1. Małkowski, K., Kolibki, Orłowo, Redłowo, Mały Kack, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2009 (Gdynia - Nasze miasto).
2. Nocny, W., Jelitkowo, Gdańsk, Wydawnictwo Bernardicum, 2009.
3. Nocny, W., Brzeźno. Najstarsze kąpielisko Wybrzeża Gdańskiego, Gdańsk, Wydawnictwo Oskar, 2004.
4. Mamuszka, F., Sopot, szkice z dziejów, Gdańsk, Zakład Narodowy Imienia Ossolińskich, 1975.
5. Dargacz, J., Od Sopotu po Stogi. Początki kąpielisk morskich w okolicach Gdańska (1800-1870), Gdańsk, Muzeum Gdańska, 2020.
6. Kuś, D., Brzeźno. Fakty, zabytki, informacje turystyczne, Gdańsk, Wydawnictwo "Marpress".
7. Daniluk, J., Dom Zdrojowy. Kurort Brzeźno 1893-2021, Gdańsk, Hevelianum.
8. Dargacz, J., Trudne początki kąpieliska w Brzeźnie, 30 dni, 94, 4, 52-57, 2011.
9. Głuszko, T., Gdańsk stawał się większy, 30 dni, 113, 3, 16-24, 2014.
10. Kłodziński, J., Tourism in Gdynia to Second World War, Geojournal of Tourism and Geosites, 12, 2, Pages 111 – 119, 2013.
11. Rembalski, T., Arkadia : gdyńskie letnisko przełomu XIX i XX wieku, Gdynia, Muzeum Miasta Gdyni, 2016.
12. Małkowski, K., Daty z dziejów Gdyni, Rocznik Gdyński, 7, s, 14-29, 1986.
13. Mikołajczuk, B., Poświęcenie portu, Rocznik Gdyński. nr 11, s. 53-56, 1992/1993.
14. Górka, A., Szarejko, M., Ocena przekształceń piętrowego, ceglanego domu z dachem półpłaskim z przełomu XIX–XX wieku pod wpływem termomodernizacji na przykładzie gminy Puck, woj. pomorskie, Wiadomości Konserwatorskie, 73/2023.
15. Olearczyk, T., Samotność człowieka jako doświadczenie osobowe. Proba typizacji zjawiska, Teologia i Moralność, Tom 7, 2022, s. 295-315.
16. Kinard, J. R., The neighbourhood museum as a catalyst for social change, Musennum, tom 37, 1985, 4, s. 217-221
17. Śliwiński, B., w sprawie nazwy jeziora Zaspą i Brzeźno, Rozprawy i Artykuły, Rocznik Gdański t. 67-68, Gdańsk, 2007-2008.
18. Wejchert, K., Elementy Kompozycji Urbanistycznej, Warszawa, Wydawnictwo Arkady, 1984, s. 142-180.
19. Rembalski, T., Spis stałych mieszkańców gminy Oksywie z 1925 roku, Gdynia, Muzeum Miasta Gdyni, 2015, s. 12-13.

## Źródła internetowe

1. Urząd Miasta w Gdańsku, Podział administracyjny Gdańska, <https://bip.gdansk.pl/urząd-miejski/Podziaładministracyjny-Gdanska,a,647>, [dostęp 08.06.2024].
2. Urząd Miasta w Gdańsku, Podział administracyjny Gdańska, <https://bip.gdansk.pl/urząd-miejski/Podziaładministracyjny-Gdanska,a,647>, [dostęp 08.06.2024].
3. KąpieliskaGdańsk.pl, Dom Zdrojowy Brzeźno, <https://kapieliskagdansk.pl/dom-zdrojowy-brzezno/>, [dostęp 20.05.2025].
4. InneSzlaki.pl, Rybacy w Śródmieściu – kolonia przy ul. Waszyngtona, <http://inneszlaki.pl/dzielnice-gdyni/rybacy-wsrodmiesciu-kolonia-przy-ul-waszyngtona>, [dostęp 03.06.2024].
5. Muzeum Miasta Gdynia, Orłowo i jego rybacy, <https://muzeumgdynia.pl/2022/04/orlowo-i-jego-rybacy/>, [dostęp 03.06.2024].
6. Dawny Sopot, Dom Zdrojowy, <http://www.dawnysopot.pl/?content=przewodnikopis&obiekt=domzdrojowy>, [dostęp 08.06.2024].
7. znajkraj.pl, EuroVelo 10 w Pomorskiem. Rowerem wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego, <https://www.znajkraj.pl/eurovelo-10-w-pomorskiem-rowerem-wzdłuż-wybrzeża-morza-bałtyckiego>, [dostęp 10.06.2024].
8. <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> [dostęp: 25.05.2025].
9. <https://www.trojmiasto.pl/dom/Protest-ktory-niczego-nie-zmienil-Zielone-swiatlo-dla-deweloperow-w-Brzeznie-n202511.html?&sort=down&strona=5>, [dostęp 16.05.2025].
10. 37. InneSzlaki.pl, Rybacy w Śródmieściu – kolonia przy ul. Waszyngtona, 03.06.2024, <http://inneszlaki.pl/dzielnice-gdyni/rybacy-w-srodmiesciu-kolonia-przy-ul-waszyngtona>, [dostęp:13.04.2025].
11. <https://www.gdynia.plus/blog/felieton/babie-doly-koniec-czy-poczatek-gdyni/>, [dostęp: 13.04.2025].
12. <https://babie-doly.trojmiasto.pl/historia/>, [dostęp 13.04.2025].
13. <https://gdynskifolklor.blogspot.com/2020/05/magiczne-miejsca-gdyni-cz2-osady.html>, [dostęp 13.04.2025].
14. <http://archiwum.kaszubi.pl/o/gdynia/artykulmenu?id=401>, [dostęp 15.04.2025].
15. <https://gdansk.tvp.pl/82354888/co-dalej-z-osada-rybacka-w-gdyni-oksywiu>, [dostęp 21.05.2025].
16. <https://www.nalubeach.pl>, [dostęp 23.05.2025].
17. <https://dachy.info.pl/branza/swajcerdachy>, [dostęp 10.02.2025].

18. <https://www.sozialmarie.org/en/projects/8133>, [dostęp 3.02.2025].
19. <https://muratordom.pl/budowa/sciany-murowane/sciana-trojwarstwowa-z-ceglana-fasada-jak-poprawnie-ja-zbudowac-aa-MoYx-cqQ9-jfT2.html>, [dostęp 14.05.2025].
20. <sup>1</sup> <https://muratordom.pl/budowa/sciany-murowane/sciana-trojwarstwowa-z-ceglana-fasada-jak-poprawnie-ja-zbudowac-aa-MoYx-cqQ9-jfT2.html>, [dostęp 14.05.2025].
21. <sup>1</sup> <https://muratordom.pl/budowa/sciany-murowane/sciana-trojwarstwowa-z-ceglana-fasada-jak-poprawnie-ja-zbudowac-aa-MoYx-cqQ9-jfT2.html>, [dostęp 14.05.2025].

#### Akty prawne

1. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa sposoby i zakres ochrony konserwatorskiej obszarów o wyjątkowej wartości historycznej i kulturowej, Dz.U.2024.1292.
2. Uchwała Rady Miasta Gdańska nr XXIII/661/04 z dn. 29.04.2004 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BRZEŻNO – REJON DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ w MIEŚCIE GDAŃSKU.
3. Gminna ewidencja zabytków z wyłączeniem obiektów i obszarów z terenu dawnej Stoczni Gdańskiej wg. stanu na dzień 20 stycznia 2025 r.
4. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## Spis rysunków

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RYSUNEK 1. UKŁAD OSADY PORTOWEJ W NOWYM PORCIE OBJĘTY OCHRONĄ POPRZECZ WPIS DO REJESTRU.<br>ŹRÓDŁO: <a href="https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/">HTTPS://MAPY.ZABYTEK.GOV.PL/NID/</a> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9  |
| RYSUNEK 2. UKŁAD STAREJ OLIWY Z ZESPOŁEM POTOKU OLIWSKIEGO OBJĘTY OCHRONĄ POPRZECZ WPIS DO REJESTRU. ŹRÓDŁO: <a href="https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/">HTTPS://MAPY.ZABYTEK.GOV.PL/NID/</a> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9  |
| RYSUNEK 3. UKŁAD KRAJOBRAZOWY JAŚKOWEJ DOLINY, KOLONIA DOMÓW ROBOTNICZYCH STRZYŻA DOLNA I ŚRÓDMIEŚCIE OBJĘTE OCHRONĄ POPRZECZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW. ŹRÓDŁO:<br><a href="https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/">HTTPS://MAPY.ZABYTEK.GOV.PL/NID/</a> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10 |
| RYSUNEK 4. IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW WYSTĘPUJĄCYCH NA WYBRANYM OBSZARZE PROJEKTOWYM.<br>OPRACOWANIE WŁASNE. ŹRÓDŁO ZDJĘCIA: <a href="https://obliview.brg.gda.pl">HTTPS://OBLIVIEW.BRG.GDA.PL</a> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 13 |
| RYSUNEK 5. LOKALIZACJA OSAD RYBACKICH NA WSPÓŁCZESNEJ MAPIE TRÓJMIASTA. OPRACOWANIE WŁASNE.<br>.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14 |
| RYSUNEK 6. PORÓWNANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH: OD LEWEJ - FRAGMENT MAPY HISTORYCZNEJ PRZEDSTAWIAJĄCY ZABUDOWĘ GDYNI W 1908 ROKU; WSPÓŁCZESNA MAPA Z NANIESIONĄ PRAWDOPODOBNĄ LOKALIZACJĄ DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ; ZDJĘCIE SATELITARNE Z NANIESIONĄ PRAWDOPODOBNĄ LOKALIZACJĄ DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ ORAZ MIEJSCEM PRZESIEDLEŃ RYBAKÓW W XX WIEKU. ŹRÓDŁA: 1) MAPA HISTORYCZNA:<br><a href="http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1477_(275)_Oxhoeft_1909_IFL.JPG">HTTP://MAPS.MAPYWIG.ORG/M/GERMAN_MAPS/SERIES/025K_TK25/1477_(275)_OXHOEFT_1909_IFL.JPG</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 2) MAPA WSPÓŁCZESNA:<br><a href="https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14">HTTPS://WWW.OPENSTREETMAP.ORG/#MAP=6/52.02/19.14</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 3) ZDJĘCIE SATELITARNE: <a href="https://gdynia.obliview.com">HTTPS://GDYNIA.OBLIVIEW.COM</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. OPRACOWANIE WŁASNE..... | 15 |
| RYSUNEK 7. PORÓWNANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH: OD LEWEJ - FRAGMENT MAPY HISTORYCZNEJ PRZEDSTAWIAJĄCY ZABUDOWĘ BABICH DOŁÓW W 1908 ROKU; WSPÓŁCZESNA MAPA Z NANIESIONĄ PRAWDOPODOBNĄ LOKALIZACJĄ DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ; ZDJĘCIE SATELITARNE Z NANIESIONĄ LOKALIZACJĄ RELIKTÓW ZABUDOWY Z XX WIEKU. ŹRÓDŁA: 1) MAPA HISTORYCZNA:<br><a href="http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1477_(275)_Oxhoeft_1909_IFL.JPG">HTTP://MAPS.MAPYWIG.ORG/M/GERMAN_MAPS/SERIES/025K_TK25/1477_(275)_OXHOEFT_1909_IFL.JPG</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 2) MAPA WSPÓŁCZESNA:<br><a href="https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14">HTTPS://WWW.OPENSTREETMAP.ORG/#MAP=6/52.02/19.14</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 3) ZDJĘCIE SATELITARNE: <a href="https://gdynia.obliview.com">HTTPS://GDYNIA.OBLIVIEW.COM</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                               | 16 |
| RYSUNEK 8. PORÓWNANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH: OD LEWEJ - FRAGMENT MAPY HISTORYCZNEJ PRZEDSTAWIAJĄCY ZABUDOWĘ OKSYWIA W 1908 ROKU; WSPÓŁCZESNA MAPA Z NANIESIONĄ PRAWDOPODOBNĄ LOKALIZACJĄ PIERWOTNEJ STACJI RYBACKIEJ; ZDJĘCIE SATELITARNE Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY. ŹRÓDŁA: 1) MAPA HISTORYCZNA:<br><a href="http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1477_(275)_Oxhoeft_1909_IFL.JPG">HTTP://MAPS.MAPYWIG.ORG/M/GERMAN_MAPS/SERIES/025K_TK25/1477_(275)_OXHOEFT_1909_IFL.JPG</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 2) MAPA WSPÓŁCZESNA:<br><a href="https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14">HTTPS://WWW.OPENSTREETMAP.ORG/#MAP=6/52.02/19.14</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 3) ZDJĘCIE SATELITARNE: <a href="https://gdynia.obliview.com">HTTPS://GDYNIA.OBLIVIEW.COM</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                            | 17 |
| RYSUNEK 9. PORÓWNANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH: OD LEWEJ - FRAGMENT MAPY HISTORYCZNEJ PRZEDSTAWIAJĄCY ZABUDOWĘ ORŁOWA W 1908 ROKU; WSPÓŁCZESNA MAPA Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY; ZDJĘCIE SATELITARNE Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY. ŹRÓDŁA: 1) MAPA HISTORYCZNA<br><a href="https://fotopolska.eu/2040809,FOTO.HTML?o=b5166&amp;a=3680.4000053406&amp;b=1367.8000106811&amp;c=5">HTTPS://FOTOPOLSKA.EU/2040809,FOTO.HTML?o=b5166&amp;a=3680.4000053406&amp;b=1367.8000106811&amp;c=5</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 2) MAPA WSPÓŁCZESNA:<br><a href="https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14">HTTPS://WWW.OPENSTREETMAP.ORG/#MAP=6/52.02/19.14</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 3) ZDJĘCIE SATELITARNE: <a href="https://gdynia.obliview.com">HTTPS://GDYNIA.OBLIVIEW.COM</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                              | 18 |
| RYSUNEK 10. PORÓWNANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH: OD LEWEJ - FRAGMENT MAPY HISTORYCZNEJ PRZEDSTAWIAJĄCY ZABUDOWĘ SOPOTU W 1908 ROKU; WSPÓŁCZESNA MAPA Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY; ZDJĘCIE SATELITARNE Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY. ŹRÓDŁA: 1) MAPA HISTORYCZNA:<br><a href="http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1577_(330.331)_Zoppot_1910_IFL_MB1577(1910).JPG">HTTP://MAPS.MAPYWIG.ORG/M/GERMAN_MAPS/SERIES/025K_TK25/1577_(330.331)_ZOPPOT_1910_IFL_MB1577(1910).JPG</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 2) MAPA WSPÓŁCZESNA:<br><a href="https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14">HTTPS://WWW.OPENSTREETMAP.ORG/#MAP=6/52.02/19.14</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 3) ZDJĘCIE SATELITARNE: <a href="https://drzewa.um.sopot.pl">HTTPS://DRZEWA.UM.SOPOT.PL</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                        | 19 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RYSUNEK 11. PORÓWNANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH: OD LEWEJ - FRAGMENT MAPY HISTORYCZNEJ PRZEDSTAWIAJĄCY ZABUDOWĘ JELITKOWA W 1908 ROKU; WSPÓŁCZESNA MAPA Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY; ZDJĘCIE SATELITARNE Z NANIESIONYMI RELIKTAMI DAWNEJ ZABUDOWY. ŹRÓDŁA: 1) MAPA HISTORYCZNA: <a href="http://maps.mapywig.org/m/German_maps/series/025K_TK25/1577_(330.331)_Zoppot_1910_I_Fl_MB1577(1910).jpg">HTTP://MAPS.MAPYWIG.ORG/M/GERMAN_MAPS/SERIES/025K_TK25/1577_(330.331)_Zoppot_1910_I_Fl_MB1577(1910).jpg</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 2) MAPA WSPÓŁCZESNA: <a href="https://www.openstreetmap.org/#map=6/52.02/19.14">HTTPS://WWW.OPENSTREETMAP.ORG/#MAP=6/52.02/19.14</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. 3) ZDJĘCIE SATELITARNE: <a href="https://obliview.brg.gda.pl">HTTPS://OBLIVIEW.BRG.GDA.PL</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. OPRACOWANIE WŁASNE. .... | 21 |
| RYSUNEK 12. OŚ CZASU. CHARAKTER FUNKCJONALNY OSADY W BRZEŹNIE I JEJ PRZEOBRAŻENIA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22 |
| RYSUNEK 13. LOKALIZACJA DAWNEJ WSI RYBACKIEJ W BRZEŹNIE W SKALI KRAJU, MIASTA GDAŃSKA ORAZ DZIELNICY ADMINISTRACYJNEJ BRZEŹNO. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 23 |
| RYSUNEK 14. KOMUNIKACYJNY ROZWÓJ GDAŃSKA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 26 |
| RYSUNEK 15. OŚ CZASU. STRUKTURA ADMINISTRACYJNA BRZEŹNA OD XVIII WIEKU. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 26 |
| RYSUNEK 16. ANALIZA KOMPOZYCYJNA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28 |
| RYSUNEK 17. ANALIZA FUNKCJONALNA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30 |
| RYSUNEK 18. ANALIZA KOMUNIKACYJNA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 31 |
| RYSUNEK 19. ANALIZA ZIELENI. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 32 |
| RYSUNEK 20. JEDNO Z WCZEŚNIEJSZYCH ŹRÓDEŁ KARTOGRAFICZNYCH POKAZUJĄCYCH ZABUDOWĘ BRZEŹNA JAKO RZĄD DOMÓW ZLOKALIZOWANYCH WZDŁUŻ DROGI BIEGĄCEJ RÓWNOLEGLE DO LINII BRZEGOWEJ. MAPA Z 1734 ROKU. ŹRÓDŁO: <a href="https://torzym.fotopolska.eu/1482098,foto.html?s=0.96&amp;cx=3373&amp;cy=2268">HTTPS://TORZYM.FOTOPOLSKA.EU/1482098,FOTO.HTML?S=0.96&amp;CX=3373&amp;CY=2268</a> , DOSTĘP 23.05.2025 R. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35 |
| RYSUNEK 21. OPRACOWANIE MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH. PO LEWEJ MAPA ARCHIWALNA Z 1802 ROKU, PO PRAWEJ AUTORSKIE OPRACOWANIE Z REKONSTRUKCJĄ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WSI. ŹRÓDŁO MAPY: DARGACZ, J., OD SOPOTU PO STOGI. POCZĄTKI KĄPIELISK MORSKICH W OKOLICACH GDAŃSKA (1800-1870), GDAŃSK, MUZEUM GDAŃSKA, 2020. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 36 |
| RYSUNEK 22. PIERWSZA DOKŁADNA MAPA BRZEŹNA Z UWZGLĘDNIONYM PODZIAŁEM GRUNTÓW Z 1877 ROKU. PO PRAWEJ AUTORSKIE OPRACOWANIE Z REKONSTRUKCJĄ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WSI. ŹRÓDŁO MAPY: DARGACZ, J., OD SOPOTU PO STOGI. POCZĄTKI KĄPIELISK MORSKICH W OKOLICACH GDAŃSKA (1800-1870), GDAŃSK, MUZEUM GDAŃSKA, 2020. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 36 |
| RYSUNEK 23. MAPA Z OK. 1923 ROKU, POKAZUJĄCA DALESZY ROZWÓJ PRZESTRZENNY OSADY. PO PRAWEJ AUTORSKIE OPRACOWANIE REKONSTRUKCJI UKŁADU PRZESTRZENNEGO OSADY RYBACKIEJ Z TEGO OKRESU. ŹRÓDŁO MAPY: ARCHIWUM PAŃSTWOWE W GDAŃSKU. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 37 |
| RYSUNEK 24. FRAGMENT MAPY Z 1933 ROKU POKAZUJĄCA DALESZY ROZWÓJ PRZESTRZENNY OSADY. PO PRAWEJ AUTORSKIE OPRACOWANIE REKONSTRUKCJI UKŁADU PRZESTRZENNEGO OSADY RYBACKIEJ Z TEGO OKRESU. ŹRÓDŁO MAPY: DANILUK, J., DOM ZDROJOWY. KURORT BRZEŹNO 1893-2021, GDAŃSK, HEVELIANUM. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 37 |
| RYSUNEK 25 FRAGMENT MAPY Z 2024 ROKU POKAZUJĄCA TEREN DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ OBECNIE. WIDOCZNY JEST BRAK ZMIAN UKŁADU ULIC OD ROKU 1877 ROKU. PO PRAWEJ AUTORSKIE OPRACOWANIE UKŁADU PRZESTRZENNEGO OSADY RYBACKIEJ.. ŹRÓDŁO MAPY: <a href="https://ewid.gdansk.gda.pl/e-uslugi/office-departments-portal/office-departments-portal">HTTPS://EWID.GDANSK.GDA.PL/E-USLUGI/OFFICE-DEPARTMENTS-PORTAL/OFFICE-DEPARTMENTS-PORTAL</a> , [DOSTĘP 08.06.2024]. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| RYSUNEK 26. UKŁAD ULIC Z 1877 NAŁOŻONY NA MAPĘ WSPÓŁCZESNĄ. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 38 |
| RYSUNEK 27. PROFIL OSADY RYBACKIEJ POD KĄTEM ZACHOWANEJ TKANKI HISTORYCZNEJ I JEJ STOSUNEK ILOŚCIOWY OD ZABUDOWY WSPÓŁCZESNEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 39 |
| RYSUNEK 28. IDENTYFIKACJA ZABUDOWY O WYSOKIEJ WARTOŚCI HISTORYCZNEJ W SKALI ZESPOŁU ORAZ STAN JEJ ZACHOWANIA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 40 |
| RYSUNEK 29. IDENTYFIKACJA CECH ZABUDOWY RYBACKIEJ UWZGLĘDNIAJĄCA GABARYTY BUDYNKÓW. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 41 |
| RYSUNEK 30. IDENTYFIKACJA CECH ZABUDOWY RYBACKIEJ UWZGLĘDNIAJĄCA SPOSÓB KSZTAŁTOWANIA BRYŁY. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 42 |
| RYSUNEK 31. IDENTYFIKACJA CECH ZABUDOWY RYBACKIEJ UWZGLĘDNIAJĄCA DYSPOZYCJĘ OTWORÓW OKIENNYCH I DRZWIOWYCH. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 42 |

|                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RYSUNEK 32. IDENTYFIKACJA CECH ZABUDOWY TYPU PODMIEJSKIEGO UWZGLĘDNIAJĄCA JEJ GABARYTY.<br>OPRACOWANIE WŁASNE .....                                                                                                | 44 |
| RYSUNEK 33. IDENTYFIKACJA CECH ZABUDOWY TYPU PODMIEJSKIEGO UWZGLĘDNIAJĄCA SPOSÓB<br>KSZTAŁTOWANIA BRYŁY. OPRACOWANIE WŁASNE .....                                                                                  | 44 |
| RYSUNEK 34. IDENTYFIKACJA CECH POZOSTAŁEJ HISTORYCZNEJ ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCA JEJ<br>GABARYTY. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                                                            | 46 |
| RYSUNEK 35. IDENTYFIKACJA CECH POZOSTAŁEJ HISTORYCZNEJ ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCA DYSPOZYCJĘ<br>STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ. OPRACOWANIE WŁASNE .....                                                               | 46 |
| RYSUNEK 36. DEKORACYJNE GZYMSY ZABUDOWY RYBACKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                        | 47 |
| RYSUNEK 37. DETAL OKIENNY W ZABUDOWIE RYBACKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                          | 47 |
| RYSUNEK 38. DETALE ŚCIAN SZCZYTOWYCH ZABUDOWY RYBACKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                                                                                                   | 48 |
| RYSUNEK 39. CHARAKTERYSTYCZNE PAZDURY WYSTĘPUJĄCE NA DACHACH ZABUDOWY RYBACKIEJ.<br>OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                       | 48 |
| RYSUNEK 40. DETAL OKIENNY WYSTĘPUJĄCY W ZABUDOWIE TYPU PODMIEJSKIEGO. OPRACOWANIE WŁASNE.<br>.....                                                                                                                 | 49 |
| RYSUNEK 41. DETAL ŚCIANY SZCZYTOWEJ ZABUDOWY W TYPIE ARCHITEKTURY PODMIEJSKIEJ. OPRACOWANIE<br>WŁASNE.....                                                                                                         | 49 |
| RYSUNEK 42. LUKARNY ZABUDOWY W TYPIE ARCHITEKTURY PODMIEJSKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                                                                                            | 49 |
| RYSUNEK 43. GZYMSY WYSTĘPUJĄCE W INNYCH TYPACH ZABUDOWY HISTORYCZNEJ. OPRACOWANIE<br>WŁASNE.....                                                                                                                   | 50 |
| RYSUNEK 44. DETAL OKIENNY WYSTĘPUJĄCY W INNYCH TYPACH ZABUDOWY HISTORYCZNEJ. OPRACOWANIE<br>WŁASNE,.....                                                                                                           | 50 |
| RYSUNEK 45. BONIOWANIE SPOTYKANE NA ELEWACJI ZABUDOWY HISTORYCZNEJ. OPRACOWANIE WŁASNE..                                                                                                                           | 51 |
| RYSUNEK 46. ANALIZA KONKRETNICH ZAPISÓW PLANU MIEJSCOWEGO DLA TERENU DAWNEJ OSADY<br>RYBACKIEJ W BRZEŹNIE. OPRACOWANIE AUTORSKIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIASTA GDAŃSKA<br>NR XXIII/661/04 Z DN. 29.04.2004..... | 52 |
| RYSUNEK 47. WYKAZ BUDYNKÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ REJESTRU<br>ZABYTKÓW. OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WG. STANU NA<br>DZIEŃ 20 STYCZNIA 2025 R. ....            | 53 |
| RYSUNEK 48. ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY RADY MIASTA GDAŃSKA NR XXIII/661/04 Z DN. 29.04.2004 R. W<br>FORMIE PLANU Z ZAZNACZONYM OBSZAREM, DLA KTÓREGO PRZEPROWADZI SIĘ ANALIZĘ ZAPISÓW<br>MPZP. ....                      | 54 |
| RYSUNEK 49. FRAGMENT KARTY TERENU 016-31 Z ZAZNACZONYMI ZAPISAMI PLANU MIEJSCOWEGO, KTÓRE<br>DOTYCZĄ SPOSOBU KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY NA TERENIE OBJĘTYM OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ.                                     | 55 |
| RYSUNEK 50. PRZYKŁADY DZIAŁAŃ NEGATYWNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY HISTORYCZNEJ NA TERENIE<br>DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ZDJĘCIA: GOOGLE STREET VIEW I WŁASNA<br>DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....      | 56 |
| RYSUNEK 51. PRZYKŁADY DZIAŁAŃ NEUTRALNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY HISTORYCZNEJ NA TERENIE<br>DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ZDJĘCIA: GOOGLE STREET VIEW ORAZ WŁASNA<br>DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....   | 57 |
| RYSUNEK 52. PRZYKŁADY DZIAŁAŃ POZYTYWNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY HISTORYCZNEJ NA TERENIE<br>DAWNEJ OSADY RYBACKIEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ZDJĘCIA: GOOGLE STREET VIEW ORAZ WŁASNA<br>DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....   | 58 |
| RYSUNEK 53. WYBRANE TERENY PROJEKTOWE POD REALIZACJĘ KONKRETNÝCH OBIEKTÓW. OPRACOWANIE<br>WŁASNE.....                                                                                                              | 59 |
| RYSUNEK 54. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DOMU JEDNORODZINNEGO PRZY ULICY<br>PÓŁNOCNEJ 12. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                                                           | 62 |
| RYSUNEK 55. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DOMU WIELORODZINNEGO PRZY ULICY KAZIMIERZA<br>PUŁASKIEGO. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                 | 63 |
| RYSUNEK 56. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA MUZEUM KULTURY RYBACKIEJ I MUZEUM<br>SĄSIEDZKIEGO PRZY ULICY POŁUDNIOWEJ. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                 | 67 |
| RYSUNEK 57. DOM JEDNORODZINNY. RZUT PRZYZIEMIA. OPRACOWANIE WŁASNE.....                                                                                                                                            | 69 |
| RYSUNEK 58. DOM JEDNORODZINNY. RZUT PIĘTRA. OPRACOWANIE WŁASNE. ....                                                                                                                                               | 69 |

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RYSUNEK 59. DOM WIELORODZINNY. RZUT PRZYZIEMIA WRAZ Z FRAGMENTEM KONDYGNACJI POWTARZALNEJ.<br>OPRACOWANIE WŁASNE. .... | 71 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## Załączniki

### 1. Pomniejszone plansze projektowe





