Imię i nazwisko studenta: Hanna Nawrocka
Nr albumu: 154128
Poziom kształcenia: Studia drugiego stopnia
Forma studiów: stacjonarne
Kierunek studiów: Architektura
Specjalność/profil: -

PRACA DYPLOMOWA MAGISTERSKA

Tytuł pracy w języku polskim:

Przekształcenia zdegradowanych obiektów jako czynnik rewitalizacji przestrzeni miejskiej. Centrum Przyrodolecznicze i Bioregeneracji w Gdyni Orłowie.

Tytuł pracy w języku angielskim:

Transformation of degraded facilities as a factor in the revitalization of urban space. Natural Medicine and Bioregeneration Centre.

Opiekun pracy: dr inż. arch. Jacek Poplatek

Data ostatecznego zatwierdzenia raportu podobieństw w JSA:

POLITECHNIKA GDAŃSKA | WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

OŚWIADCZENIE dotyczące pracy dyplomowej zatytułowanej:

Przekształcenia zdegradowanych obiektów jako czynnik rewitalizacji przestrzeni miejskiej. Centrum Przyrodolecznicze i Bioregeneracji w Gdyni Orłowie.

Imię i nazwisko studenta: Hanna Nawrocka
Data i miejsce urodzenia: 16.07.1995, Gdynia
Nr albumu: 154128
Wydział: Wydział Architektury
Kierunek: architektura
Poziom kształcenia: drugi
Forma studiów: stacjonarne
Typ pracy: praca dyplomowa magisterska

Świadomy(a) odpowiedzialności karnej z tytułu naruszenia przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1231, z późn. zm.) i konsekwencji dyscyplinarnych określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 85, z późn. zm.),[1] a także odpowiedzialności cywilnoprawnej oświadczam, że przedkładana praca dyplomowa została opracowana przeze mnie samodzielnie.

Niniejsza praca dyplomowa nie była wcześniej podstawą żadnej innej urzędowej procedury związanej z nadaniem tytułu zawodowego.

Wszystkie informacje umieszczone w ww. pracy dyplomowej, uzyskane ze źródeł pisanych i elektronicznych, zostały udokumentowane w wykazie literatury odpowiednimi odnośnikami zgodnie z art. 34 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

28.09.2021, Hanna Nawrocka
Data i podpis lub uwierzytelnienie w portalu uczelnianym Moja PG

*) Dokument został sporządzony w systemie teleinformatycznym, na podstawie §15 ust. 3b Rozporządzenia MNiSW z dnia 12 maja 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie studiów (Dz.U. z 2020 r. poz. 853). Nie wymaga podpisu ani stempla.

Hanna Nawrocka

[1] Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce:
Art. 312. ust. 3. W przypadku podejrzenia popełnienia przez studenta czynu, o którym mowa w art. 287 ust. 2 pkt 1–5, rektor niezwłocznie poleca przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego.
Art. 312. ust. 4. Jeżeli w wyniku postępowania wyjaśniającego zebrany materiał potwierdza popełnienie czynu, o którym mowa w ust. 5, rektor wstrzymuje postępowanie o nadanie tytułu zawodowego do czasu wydania orzeczenia przez komisję dyscyplinarną oraz składa zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

STRESZCZENIE

Niniejsza praca porusza problematykę dotyczącą sytuacji obiektu zlokalizowanego w Gdyni przy ulicy Zacisznej 2A. Obiekt, który niegdyś pełnił funkcję sanatorium, po zamknięciu stał się głównym czynnikiem wpływającym na degradację jednej z najbardziej urokliwych dzielnic Gdyni.

W pracy omówieniu i analizie poddano kontekst historyczny, i konserwatorski budynku, który ma na celu przybliżyć powody dla których ingerencja w obiekt jest złożonym zagadnieniem.

Omówiono również problematykę wyboru właściwego podejścia konserwatorskiego do budynku będącego dobrem kultury współczesnej.

Praca rozważa również nad dylematem odnośnie działań jakie należy podjąć w przypadku obiektu uznanego za dobro kultury i wpisanego do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, a który widocznie degraduje swoją formą otoczenie.

W związku z powyższym głównym celem pracy jest przedstawienie propozycji rozwiązania omawianego problemu projektowego za pomocą narzędzi architektonicznych. W niniejszej pracy przedstawiono projekt nowej formy, która nawiązuje do stylistyki poprzedniego obiektu, dba o zachowanie tożsamości i charakteru miejsca w jakim jest zlokalizowana i jednocześnie odpowiada nowoczesnym potrzebom użytkownika.

Dziedzina nauki i techniki, zgodnie z wymogami OECD:

dziedzina nauk inżynieryjno-technicznych, architektura i urbanistyka

Słowa kluczowe:

Gdynia Orłowo, sanatorium, modernizm, współczesne dobra kultury, centrum przyrodolecznicze, bioregeneracja,

ABSTRACT

Following master’s thesis aim is to raise issue related to the situation of a building located in Gdynia Orłowo at Zaciszna 2a street . The facility, which once served as a sanatorium, after being closed down became a major factor contributing to the degradation of one of the most picturesque districts of Gdynia.

The paper discusses and analyses the historical, and conservation context of the building, with the aim of providing an insight into why interference with the building is a complex issue.

It also discusses the problem of choosing the right conservation approach to the building, which is a contemporary cultural object

The work also considers the dilemma of what action should be taken in the case of a building considered to be a cultural object but visibly degrades its surroundings.

Therefore, the main objective of this paper is to propose a solution to the design problem in question using architectural tools. This paper presents the design of a new form that refers to the stylistics of the previous object, takes care to preserve the identity and character of the place in which it is located and at the same time meets the modern needs of the user.

.

Keywords:

Gdynia Orłowo, sanatorium, modernistic objects, modernism, contemporary cultural objects, natural treatment centre, bioregeneration

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP I CEL PRACY

2. STUDIUM PROBLEMU

2.1 Analiza historyczna
2.1.1 Rys historyczny dzielnicy Orłowo
2.1.2 Rys historyczny obiektu Sanatorium “Zdrowie”
2.2 Kontekst problematyki MPZP
2.3 Problem konserwatorski
2.3.1. Problematyka ochrony konserwatorskiej obiektów modernistycznych
2.3.2. Sytuacja objęcia ochroną konserwatorską omawianego obiektu.
2.4 Analiza walorów istniejącego obiektu.
2.4.1 W kontekście otoczenia
2.4.2 W kontekście ulokowania na działce
2.5 Wartości miejsca i obiektu
2.6 Wytyczne i wnioski projektowe

3. OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ

3.1 Usytuowanie obiektu na działce.
3.2 Forma architektoniczna oraz odniesienia do istniejącego obiektu.

4. PARAMETRY TECHNICZNE

4.1 Wskaźniki urbanistyczne.
4.1.1 Wskaźniki parkingowe
4.1.2 Intensywność zabudowy
4.1.3 Powierzchnia zabudowy
4.1.4 Powierzchnia biologicznie czynna
4.1.5 Obsługa infrastruktury.
4.1.6 Droga pożarowa.
4.2 Opis rozwiązań projektowych
4.2.1 Elementy zagospodarowania terenu
4.2.2. Infrastruktura
4.2.3. Forma architektoniczna.
4.2.4. Układ funkcjonalny.
4.2.5 Zestawienie pomieszczeń

4.2.6. Warunki ochrony przeciwpożarowej.
4.2.7 Dostępność obiektu dla osób niepełnosprawnych

LITERATURA

ŹRÓDŁA ILUSTRACJI

1. WSTĘP I CEL PRACY

Przedmiotem pracy jest problematyka budynku dawnego sanatorium, znajdującego się w Gdyni Orłowie przy ulicy Zacisznej 2A. Został on zamknięty w 2005 roku ze względu na osuwającą się skarpę. Dzisiaj budynek jest ruiną i anty symbolem dzielnicy ze względu na swój stan wizualny.

Swoją zdewastowaną formę zawdzięcza licznym aktom dewastacji i podpaleniom, które miały miejsce od czasu jego zamknięcia. Budynek w obecnym stanie wpływa degradująco na całą otaczającą go przestrzeń.

Od czasu jego zamknięcia były podejmowane próby propozycji nowych obiektów na jego miejscu. Jednak wprowadzenie projektów w życie nie doszło do skutku.

Od tego czasu sytuacja obiektu mocno się skomplikowała. Działka, na której znajduje się budynek była przedmiotem sporów między miastem i mieszkańcami odnośnie jej przeznaczenia, co skutkowało wieloma zmianami w zapisach planu miejscowego, który do dzisiaj nie ma uchwalonej obowiązującej wersji.

Aczkolwiek zapisy odnośnie działki, na której znajduje się budynek od kilku wyłożeń zostają niezmienione i zawierają restrykcyjne zapisy mówiące o należności rekonstrukcji obiektu.

Celem pracy jest analiza sytuacji obiektu i przyjęcie indywidualnego podejścia do zaistniałego problemu. Przeprowadzenie analiz kontekstu historycznego i konserwatorskiego potrzebnych do zrozumienia wartości, które ma w sobie omawiany obiekt, miejsce i otaczające go budynki. Tak, żeby proponując rozwiązanie nie zaburzyć walorów a zadbać o utrzymanie charakteru miejsca.

W niniejszej pracy chciałabym również odpowiedzieć na pytanie jakie powinny zostać podjęte działania wobec obiektu. Czy rzeczywiście najlepszym rozwiązaniem będzie odtworzenie istniejącego obiektu w nowej wersji. Celem pracy jest odpowiedź na te pytania i stworzenie koncepcji, w poszanowaniu do miejsca w którym będzie stworzona.

2. STUDIUM PROBLEMU

2.1. Analiza historyczna

2.1.1 Rys historyczny dzielnicy Orłowo

Zanim w 1857 roku nadano miejscowości nazwę Orłowo od znajdującej się tam gospody. Okolica swoje funkcjonowanie opierała głównie na działalności rybackiej. Pierwsze zapisy związane z połowem ryb w tamtym rejonie sięgają średniowiecza [1]. Dotyczą rozmieszczenia stacji rybackich w ujściach potoków, w tym i rzeki Kaczej. Dotyczą również otrzymania "prawa rybołówczego" dla pierwszych rybaków w tamtej okolicy, które przyznawało możliwość połowu ryb tylko do użytku własnego.

Warte zauważenia jest zatem, że tradycje rybackie są z Orłowem związane już od XIV w. Pomimo tego, że pierwsze zabudowania domów rybackich powstały po wybudowaniu w 1829 r. przez Johna Adlera wspomnianej wcześniej gospody "Adlershorst".

Pierwsze domy rybackie i rybacko-letniskowe powoli pojawiały się wokół gospody około roku 1871. obiekty te należały do potomków Johna Adlera. Domy rybackie pełniły funkcje wyłącznie mieszkalne. W ich pobliżu nie były zlokalizowane żadne wędzarnie ani inne pomieszczenia do obróbki ryb. Umożliwiło to ich mieszkańcom wynajmowanie swoich domów w okresie letnim.[2]

Do dnia dzisiejszego zachowało się wiele z nich, jak na przykład dom zlokalizowanu przy ul.Zacisznej 6 przedstawiony na (il.1), który dzisiaj pełni funkcję siedziby Towarzystwa Przyjaciół Orłowa.

Ze względu na swoje niepowtarzalne walory przyrodnicze równolegle z osadą rybacką rozwijało się letnisko. Walory krajobrazowe plaży i lasów w Orłowie były doceniane przez mieszkańców Gdańska i Sopotu i tak jak w swoim artykule pisze J.Drozd zostały wręcz przez nich wypromowane [3]. Popularność turystyczna wzmożona była wycieczkami krajoznawczymi, które zapewniały możliwość dotarcia do Orłowa zarówno drogą lądową jak i drogą morską.

Za pierwszy obiekt o funkcji letniskowej uważa się przebudowaną gospodę założoną przez J.Adlera. Która oferowała 11 pokoi noclegowych dla 18 gości (il.2).

Obiekt "Czerwony Dwór" uważany jest natomiast za pierwszy pensjonat, który od początku projektowany był w celach letniskowych. Powstał na przełomie XIX/XX w. najprawdopodobniej z inicjatywy właściciela dworu w Kolibkach. Obiekt w zmienionej formie zachował się do dziś.

Duże znaczenie dla letniskowego charakteru okolicy miała budowa Domu Kuracyjnego

---

[1] Małszycki D.: Rybackie tradycje Orłowa przed 1939 rokiem. [online] Trójmiasto.pl. [dostęp:27.09.2021]. Dostępny w Internecie: < https://historia.trojmiasto.pl/Rybackie-tradycje-Orlowa-przed-1939-rokiem-n128771.html>

[2] Drozd J. Powstanie Letniska w Orłowie Morskim. W: Wędrówki po dziejach Gdyni. Red. D .Płaza-Opacka, T. Stegner. Gdynia: Muzeum Miasta Gdyni, 2004, s.59-81

[3] W swoim opracowaniu "Powstanie letniska w Orłowie Morskim J.Drozd wspomina m.in o Jadwidze Łuszczewskiej która swoje uznanie dla krajobrazu Orłowa wyraża w swoich wspomnieniach czy o Stanisławie Tarnowskim, który Orłowo wspomina jako miejsce " z takim łagodnym od morza idącym lasem i wąwozem, z takim wśród owocowego sadu kościółkiem, z takim porządnym dworem i folwarkiem nad stawem, że w takiej wsi tylko żyć i umierać".

(il.1). Dawny dom rybacki, w którym przebywał Stefan Żeromski. Dzisiaj pełni funkcję siedziby Towarzystwa Przyjaciół Orłowa.

(il.2). Dawna gospoda założona przez Johanna Adlera w 1829 roku. Dzisiaj jest częścią zespołu szkół plastycznych.

zlokalizowanego nad samym morzem. Oddanie obiektu do użytku datowane jest na rok 1906.

Niemal czterokondygnacyjny budynek oferował 35 pokoi pobytowych, które były w stanie zapewnić nocleg 80 osobom. Oprócz usług noclegowych, i gastronomicznych w Domu Kuracyjnym można było skorzystać z wydzielonego kąpieliska, wypocząć na dużym drewnianym tarasie lub ogrodzie. Dla gości organizowane były też koncerty i zabawy taneczne.

Na rozwój letniska niewątpliwie decydujący wpływ miał też podział ziem w dzisiejszym Orłowie, na działki przeznaczone pod zabudowę letniskową. Parcelacja została przeprowadzona przez Witolda Kukowskiego, właściciela terenów przeznaczonych pod podział. Przy projekcie tym współpracowało również dwóch architektów- Ludwik Jurkiewicz i Rudolf Meier z Sopotu.

Podział działek opierał się na założeniu, że na każdej z nowo wydzielonych posesji będzie zapewnione otwarcie widokowe na morze. Plan ukończony został w lipcu 1925 roku i obejmował powierzchnię 45 hektarów.

Pierwsze wille i pensjonaty po parcelacji terenu wybudowane zostały w stylu historyzmu. Przykładem realizacji reprezentującym ten styl jest nieistniejący już dziś pensjonat Mewa i willa Roma. Zlokalizowany na działce złożonej z siedmiu parceli, pensjonat został oddany do użytkowania w 1927 roku.

W późniejszym okresie obiekty projektowane były w stylu dworkowo-klasycyzującym. Przykładem realizacji obiektów w takim stylu jest pensjonat “Biały Dwór” i willa “Weneda”. Następne realizacje przyjęły uproszczony styl klasycyzujący. Do obiektów realizowanych w takiej stylistyce można zaliczyć willę “Maria”, pensjonat “Iwaniec”, pensjonat “Bałtyk” oraz willa “Bajka”

2.1.2 Rys historyczny obiektu Sanatorium “Zdrowie”

Obiekt zbudowany i oddany do użytkowania został w roku 1962. Zlokalizowany został na działce o ogromnych walorach krajobrazowych. Od strony północnej i zachodniej otoczony jest rezerwatem przyrody- Kępą Redłowską, a od wschodu zaledwie w odległości 50 metrów graniczy z plażą Zatoki Gdańskiej.

Od strony południowej graniczy z budynkami wpisanymi do ewidencji oraz rejestru zabytków. Obiekt wpisany do rejestru zabytków to XIX w. Dom Kuracyjny.

W niedalekim sąsiedztwie znajduje się jeszcze wiele innych zabytkowych obiektów. W których skład między innymi wchodzi kilka XVII-wiecznych domów rybackich i XIX-wieczne wille letniskowe.

Komunikacja kołowa doprowadzona była do obiektu ulicą Zaciszną, obiekt znajdował się na jej końcu. Możliwość wejścia na teren działki pieszo możliwa była również od strony rezerwatu. Droga ta jako element historycznych szlaków pieszych łączyła ze sobą plażę i Kępę redłowską stromymi schodami. Istniała możliwość wejścia na teren obiektu z jednego z podestów schodów.

Przy schodach terenowych na działce zaprojektowano przestrzeń rekreacyjną. Mieszczące się tu trasy i miejsca przeznaczone na wypoczynek na pewno cieszyły się ogromną popularnością osób goszczących w tym ośrodku.

Czterokondygnacyjny obiekt wzniesiony w stylu powojennego modernizmu ze względu na

niskie zadrzewienie skarpy na której został wzniesiony był doskonale widoczny i wyeksponowany z plaży il(3).

(il.3). Widok na Sanatorium z plaży.

Budynek składał się z dwóch głównych kubatur- formy prostopadłościennej ze zlokalizowaną w niej funkcją pobytową oraz dwukondygnacyjną rotundę, w której umiejscowiona była funkcja gastronomiczna.

Wyższa kubatura otwierała się widokowo od strony wschodniej oraz zachodniej, oferując pokoje pobytowe z widokiem na morze lub rezerwat. Elewacje od strony północnej oraz południowej były niemalże całkowicie pełne. Jedyne otwory, które się w niej znajdowały to okrągłe perforacje pełniącę funkcję doświetlenia korytarzy (il4),(il5).

Dom wczasowo-wypoczynkowy oferował łącznie 160 miejsc pobytowych. Osoby chętne do skorzystania z bazy noclegowej obiektu miały do wyboru pokoje jedno, dwu trzy i czteroosobowe.

(il.4). Widok na perforacje w elewacji zachodniej budynku.

(il.5). Widok na perforacje z wnętrza budynku.

Jak podaje[4] do niedawna istniejąca strona internetowa hotelu pokoje dostępne były również w zróżnicowanym standardzie.

Obiekt cieszył się ogromną popularnością, co miało wpływ na podjętą pięć lat po jego otwarciu decyzje o nadbudowie budynku o dwie dodatkowe kondygnacje.

Przebudowa w 1967 roku spowodowała, że pierwotnie dobrze kompomponujący się budynek w pejzażu Orłowa składającego się z wartościowych historycznie zabytków i otaczającej go przyrody zaczął przytłaczać sobą całą okolicę (il.6). Stał się największym i najwyższym obiektem pośród drobnej zabudowy domków rybackich i nawet w porównaniu do stojącego przed nim kurhausu jest wyjątkowo wysoki.

(il.6). Widok z pobliskiego molo na opuszczony budynek.

Obiekt odznacza się na tle otoczenia i zwraca na siebie uwagę nie tylko z miejsc, z których dawniej można go było oglądać, również z miejsc, z których wcześniej był niewidoczny. Jak na przykład z sąsiadującego z Gdynią miasta - Sopotu (il.7).

Stracił proporcjonalność nie tylko w kontekście otoczenia ale również w kontekście samego siebie. Proporcjonalna pierwotnie rotunda po przebudowie zaczęła sprawiać wrażenie przypadkowej i nie pasującej do reszty założenia.

W takiej formie hotel funkcjonował jeszcze przez 38 lat. W 2005 roku ze względu na pogarszające się warunki gruntowe, które wiązały się z osuwaniem się skarpy na której znajduje się budynek podjęto decyzję o jego zamknięciu.

Obiekt bardzo szybko popadł w ruinę. Liczne podpalenia i dewastacje obiektu sprawiły, że już po kilku latach od jego zamknięcia wyglądem niczym nie przypominał obiektu z czasów jego funkcjonowania (il.8)

Budynek cztery lata po swoim zamknięciu przechodzi na własność osób prywatnych[5]. W założeniu działanie to miało przyspieszyć powstanie nowej inwestycji na tym terenie i rozwiązać problem degradacji przestrzennej Orłowa spowodowanej niszczejącym budynkiem sanatorium.

---

[4] Strona internetowa obiektu funkcjonowała jeszcze na początku 2021 roku. Podawała informacje o ilości miejsc noclegowych, dostępnych zabiegach i możliwości organizacji imprez okolicznościowych w obiekcie, czy wynajęciu sali konferencyjnej.

[5] Jak podaje portal trójmiasto.pl - w 2009 rou od Federacji Związków Zawodowych Pracowników Gospodarki Komunalnej obiekt kupili m.in Grzegorz Ciołek i Andrzej Czerniejewski.

(il.7). Widok na budynek z plaży Sopockiej.

(il.8). Widok na budynek z dnia 16.07.2021.

Przeprowadzony został nawet konkurs na koncepcję architektoniczną hotelu ze spa, który miał powstać w miejscu istniejącego budynku. Konkurs ten rozstrzygnięto w 2012 roku. Zwycięzcą najlepszej koncepcji było trójmiejskie biuro architektoniczne Kwadrat. Jednak ze względu na liczne przeszkody prawne i przestrzenne realizacja nowej inwestycji nie doszła do skutku.

W kolejnych latach zmienia się właściciel obiektu. Zostają podjęte próby rozbiórki sanatorium, jednak bez skutku. Ze zmianą właściciela wiązała się również zmiana wizji obiektu, który miałby stanąć w miejscu sanatorium “Zdrowie”.

Nowy właściciel przewidywał tutaj wzniesienie inwestycji o funkcji mieszkaniowej. W związku z czym w 2017 roku powstał projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwiał lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego na tej działce. Projekt planu i zgoda na lokalizację obiektów mieszkaniowych wywołały ogromny sprzeciw wśród mieszkańców i sympatyków Orłowa.

Którzy to, doprowadzili do objęcia obiektu ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Poprzez włączenie go do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, co uniemożliwiło zlokalizowanie na działce obiektów o innym przeznaczeniu niż funkcje nawiązujące do obiektu sanatorium.

Plan miejscowy ulegał jeszcze licznym zmianom, do dnia dzisiejszego nie została uzgodniona jego ostateczna wersja.

2.2 Kontekst problematyki MPZP

Tak jak wcześniej zostało wspomniane pierwsze diametralne zmiany w planie miejscowym zostały dokonane w 2017 roku. Głównym powodem sprzeciwu wobec projektu planu była zmiana przeznaczenia funkcji terenu z UT- usług turystyki na MW3 - zabudowę wielorodzinną i UT- usługi turystyki. W nowym planie został również wykreślony zapis o możliwych funkcjach adaptowanych, które wcześniej figurowały jako funkcje usługi zdrowia i opieki sanatoryjnej

W nowym projekcie planu miejscowego zniknął zapis o zaleceniu przedłożenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej kształtowanej nowej zabudowy do zaopiniowania przez właściwego konserwatora zabytków.

Znacznej zmianie uległa też dopuszczalna intensywność zabudowy, z współczynnika o wartości 0,9 na 1,9 oraz powierzchnia biologicznie czynna z 50% powierzchni działki budowlanej do 35%. Nowy plan dopuszczał również zabudowę do sześciu kondygnacji, podczas gdy poprzedni zalecał wzniesienie obiektu do 4 kondygnacji. Dopuszczał budowę obiektu o takiej samej wysokości jak obiekt istniejący tylko pod warunkiem " rozwiązań architektonicznych wyraźnie akcentujących cofnięcie ostatniej kondygnacji w stosunku do pozostałej części elewacji od strony ul. Orłowskiej".

Istone było też zniknięcie zapisu, mówiącego o tym że "projekt zabudowy i zagospodarowania terenu 057 UT należy wyłonić w drodze konkursu architektoniczno - urbanistycznego, zrealizowanego z zachowaniem zasad rekomendowanych przez Stowarzyszenie Architektów Polskich lub właściwe izby zawodowe". Wszystkie wyżej wymienione zmiany wyraźnie powstały aby zmaksymalizować powierzchnię, na której nowy właściciel będzie mógł postawić zabudowę wielorodzinną, nic więc dziwnego, że działanie to nie zostało dobrze przyjęte przez mieszkańców Gdyni.

Którzy doprowadzili do objęcia budynku ochroną konserwatorską, w ten sposób wymuszając zmianę w zapisach planu miejscowego.

Nowy projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.01 do 05.02.2019 roku nadal dopuszczał lokalizację na działce obiekty zabudowy wielorodzinnej z wymogiem lokalizacji usług turystyki w parterach. Nie zmienione zostały współczynniki intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Wymogi dotyczące wysokości zabudowy nadal dopuszczały lokalizację obiektów do sześciu kondygnacji.

Nowością w planie był zapis o ochronie konserwatorskiej, który narzucał uwzględnienie w nowym obiekcie formy architektonicznej, usytuowania na działce oraz detalu architektonicznego istniejącego budynku. Zapis dotyczący formy architektonicznej dokładnie precyzuje wymóg kształtowania nowego obiektu na planie prostokąta z wycofaniem kondygnacji pierwszej i ostatniej w odległości co najmniej 1 metra. Wymaga również lokalizacji dwukondygnacyjnej rotundy połączonej z główną bryłą obiektu łącznikiem.

Jak widać zapisy te niemalże wprost dają do zrozumienia, że nowy obiekt ma być praktycznie identycznym odzwierciedleniem budynku istniejącego.

Zapisy odnośnie wyżej wymienionych kwestii zasad ochrony konserwatorskiej w latach 2020 i 2021 niewiele się zmieniały, podobnie jak dopuszczalne wysokości nowej zabudowy i wskaźników urbanistycznych. Modyfikacji uległo jedynie przeznaczenie działki budowlanej - zniknął zapis umożliwiający lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Pojawia się więc pytanie, czy aktualne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rzeczywiście powstały z myślą o jak najlepszym przestrzennym rozwoju tej okolicy czy jest to skutek sporu o przeznaczenie działki i zablokowania inwestycji deweloperskich.

2.3 Problem konserwatorski

2.3.1 Problematyka ochrony konserwatorskiej obiektów modernistycznych.

Jedną z podstawowych przeciwności, która w Polsce utrudnia obejmowanie obiektów modernistycznych ochroną konserwatorską jest przekonanie społeczne o niewielkiej wartości tych obiektów. Głównie ze względu na to, że obiekty te nie wpisują się swoim wyglądem w konwencjonalne wyobrażenie o zabytku. Bez świadomości społecznej odnośnie walorów tych obiektów dużo trudniej jest aktywnie obejmować je opieką. Co może skutkować degradacją tych budowli.

Jak podkreśla w swoim artykule [6] R.Hirsch ważne jest, aby prowadzić działania mające na celu popularyzację i wskazywanie wartości zabytków z tego okresu. Ponieważ powszechne uznanie tych obiektów jako cennych przyczyni się do ich ochrony w dłuższym ujęciu czasowym.

Takimi inicjatywami, na przykładzie projektów prowadzonych przez Urząd Miast Gdyni są urządzane spacery edukacyjne, kursy dla przewodników i przygotowywane broszury informacyjne o zabytkach.

W środowiskach konserwatorskich i architektonicznych, nie ulega wątpliwości to, że obiekty te zasługują na ochronę. Są niewątpliwie cennymi obiektami reprezentującymi istotny styl architektoniczny. Jednak jak pokazuje wiele opracowań na ten temat sama świadomość o konieczności opieki nad tymi obiektami nie wystarcza, ze względu na pewne trudności występujące przy obejmowaniu tych budynków ochroną konserwatorską.

---

[6]. Hirsch. R : Ochrona i konserwacja zabytków modernistycznych Gdyni - wybrane przykłady z działalności samorządu [online] [dosptęp: 30.09.2021]
https://www.gdynia.pl/storage/__old/gdynia.pl/g2/2014_04/82253_fileot.pdf

Problem dotyczy braku oficjalnych kryteriów i narzędzi do stwierdzenia tego, który obiekt należy uznać za wystarczająco cenny do objęcia go ochroną konserwatorską, a który nie. Ponieważ sama data budowy wskazująca nawet na początek poprzedniego wieku to w przypadku tak relatywnie młodych obiektów za mało.

W źródłach można się natknąć na wartościowanie wartości zabytku według wielu innych kryteriów. M.Błyskosz i T.Gawlicki zwracają uwagę, iż należy rozpatrzyć obiekt nie tylko pod względem jego wieku ale również przyjrzeć się czy jest to obiekt w jakiś inny sposób unikatowy. Ocena ich wartości artystycznej "winna zostać rozszerzona o takie zagadnienia jak nowatorstwo,zastosowanie niekonwencjonalnych rozwiązań architektonicznych, występowanie elementów charakterystycznych dla stylistyki obiektów i zespołów z poszczególnych okresów, ocena walorów kompozycyjnych oraz integralność architektury – polegająca na spójności jej komponentów: struktury, wyposażenia, planu, form i detalu" . Nie są to uniwersalnie klarownie zdefiniowane zasady, co z oczywistych względów będzie tylko komplikować proces.

Sytuacja jest zatem złożona, ze względu na przytoczone wyżej aspekty ochrony. Ponieważ z jednej strony należy dbać o to, by obiekty modernistyczne były postrzegane jako nie mniej wartościowe od tych tradycyjnych, z drugiej zaś występują istotne trudności z zdefiniowaniem kryteriów w wartościowaniu tych obiektów.

Wiele osób[7] zdaje się też zgadzać ze stwierdzeniem, że tradycyjne metody i zasady konserwacji nie są odpowiednie w stosunku do obiektów modernistycznych .

Przytoczone aspekty niewątpliwie wskazują na trudności w działaniach z zakresu konserwacji zabytków obiektów modernistycznych. Nie została jeszcze opracowana żadna oficjalna waloryzacja obiektów, która pomogłaby ustalić które obiekty uznać za wartościowe i objąć ochroną konserwatorską a które nie. Chociaż nie jest to tylko problem obiektów modernistycznych[8], jednakże im obiekty młodsze tym trudniej o ustalenie zbioru zasad niezbędnych do waloryzacji.

2.3.2 Sytuacja objęcia ochroną konserwatorską omawianego obiektu.

Omawiany obiekt został włączony do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w 2017 roku. W okolicznościach sporu o przeznaczenie działki na której się znajduje. Waloryzacja i wpis obiektu do ewidencji odbyły się w pośpiechu, z inicjatywy Towarzystwa Przyjaciół Orłowa, aby uniemożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej w tamtej okolicy.[9]

Na pośpiech procesu wpisywania budynku do ewidencji,wskazuje również niewielka ilość dostępnych materiałów na jego temat w zasobach konserwatorskich

---

[7] Teza zaczerpnięta m.in z artykółów figurujących pod numerem 13 i 14 w spisie literatury.

[8] w artykule figurującym pod numerem 15 w spisie literatury G. Bukal pisał "W ustawowej definicji zapisano kryteria mające zabezpieczać egzystencje zabytku. Są one jednak niewystarczające i nieskuteczne".

[9] Przewodniczący TPO w jednym z wywiadów mówił o opisywanej sytuacji tym w taki sposób: "Doprowadziliśmy do wpisania byłego sanatorium do ewidencji zabytków, aby zablokować apartamentowiec i dowolne inwestowanie na tym terenie oraz wymusić konieczność stosowania zaleceń konserwatorskich,"

. Karta adresowa zabytku nieruchomego udostępniona na potrzeby pisania pracy magisterskiej przez biuro miejskiego konserwatora zabytków w Gdyni nie dostarcza wielu informacji.

Zawiera jedynie zdjęcia obiektu, informacje o czasie powstania i przynależności administracyjnej, brakuje informacji o zalecanych formach ochrony i waloryzacji obiektu, określenia co obiekt wyróżnia od innych budynków wzniesionych w tym okresie. Przede wszystkim określenia z jakiego powodu został on objęty ochroną.

Materiały udostępnione przez biuro wojewódzkiego konserwatora zabytków niestety również nie pozwalają odpowiedzieć w pełni na te pytania. Jedyna informacja, która odwołuje się do kwestii wartości obiektu to informacja napisana w rubryce o istniejących zagrożeniach i najpilniejszych postulatach konserwatorskich. Podnosi ona dość ogólnie, iż obiekt został objęty ochroną konserwatorską “z uwagi na wartości historyczne i artystyczne”.

Dzięki uprzejmości jednej z pracownic działu Wydziału Zabytków Ruchomych, Dokumentacji, Rejestru i Ewidencji Zabytków, wiem że nie ma żadnych innych dokumentów, które wskazywałyby na powód dla którego obiekt został włączony do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Mimo wszystko jak podaje jedno ze źródeł po odwołaniu się od tej decyzji do Instytutu Pamięci Narodowej, podtrzymano postanowienie o wpisie budynku do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Nakreślony kontekst obejmowania obiektu ochroną konserwatorską pociąga za sobą pytania o to na ile działanie to było podyktowane rzeczywiście unikatowością obiektu a w jakim stopniu miało zapobiec realizacji w tym miejscu inwestycji deweloperskich.

2.4 Analiza walorów istniejącego obiektu.

2.4.1 W kontekście otoczenia.

Działka na której obiekt został zlokalizowany ma niewątpliwie bardzo wysokie walory krajobrazowo-widokowe. Jednak w tym przypadku wiąże się to również z wieloma trudnościami i barierami projektowymi. Które nie dostrzeżone na etapie projektu w przypadku omawianego obiektu stały się jego mankamentem.

Jednym z nich są warunki ukształtowania terenu, czyli fakt, że działka jest niejako półką pomiędzy dwiema skarpami. Zlokalizowanie budynku na wyniesionym terenie niewątpliwie wpływa na zwiększenie atrakcyjności pobytowej dla jego użytkowników. Wyższa lokalizacja pokoi pobytowych, zapewnia doskonały widok na Zatokę Gdańską.

Należy jednak pamiętać, że obiekt zlokalizowany na skarpie nie tylko zapewnia lepszą widoczność z obiektu, wiąże się to również z większą widocznością samego budynku. W przypadku Sanatorium “Zdrowie” chęć lokalizacji jak największej liczby pokoi pobytowych skutkowała przekroczeniem granicy odpowiedniej wysokości obiektu. Po przebudowie w 1967 roku trzykondygnacyjny obiekt staje się sześciokondygnacyjnym. Skutkowało to przytłoczeniem i zdominowaniem całej otaczającej go zabudowy oraz degradacją krajobrazową.

Na obniżenie walorów widokowych otoczenia oprócz przeskalowania obiektu miało również wpływ jego wcześniejsze usytuowanie. Na (il.9) przedstawiono fragment grafiki obrazującej budynek w kontekście sąsiedniej zabudowy. Widać na niej, że obiekty w najbliższym otoczeniu omawianego budynku zlokalizowane są tak, aby dłuższy bok budynku był równoległy do linii brzegowej.

Zabieg ten sprawiał, że panorama Orłowa oglądana z perspektywy plaży była spójna i uporządkowana. Uporządkowanie to zaburza krajobrazowo omawiany obiekt. Nie tylko swoim usytuowaniem ale również wysokością. Co dodatkowo optycznie zwiększa dysproporcję kubaturową pomiędzy nim a otaczającą go historyczną zabudową.

(il.9) Grafika przedstawiająca różnicę w usytuowaniu pomiędzy budynkiem sanatorium a otaczającą go zabudową.

2.4.2 W kontekście ulokowania na działce.

Orientacja obiektu na działce wytworzyła jeszcze inne negatywne aspekty. Ze względu na skarpę znajdującą się w północno-zachodniej części działki, na znaczną część obiektu będzie padać cień. Zorientowane tam pokoje hotelowe nie będą miały zadowalającego dostępu do światła dziennego.

Opisana sytuacja to również mankament funkcjonalny, ponieważ w takiej sytuacji pokoje zlokalizowane od strony morza nie tylko posiadają wyższe walory widokowe ale również mają dużo dłuższą ekspozycję światła dziennego. Wytwarza to znaczną dysproporcję standardu w zaprojektowanych pokojach pobytowych.

Innym mankamentem usytuowania obiektu jest, to że widokowo w pierwszej kolejności

otwiera się on na mało zadbane części obiektów z nim sąsiadujących (il.10). Prowadzi to do sytuacji w której dopiero osoby przebywające w pokojach usytuowanych na najwyższych piętrach będą miały niczym nie przesłonięty widok na zatokę. Co jest nieefektywnym wykorzystaniem wartości i walorów tej lokalizacji.

(i.10) Grafika przedstawiająca kierunek otwarcia widokowego z obiektu.

Dodatkowo ze względu na swoje usytuowanie budynek stał się barierą na działce. Wystająca przed budynkiem dwukondygnacyjna rotunda dzieli teren posesji na dwie części. Wprowadza to niewygodną komunikację pieszą z południowej części działki na północną, na której zlokalizowane są tarasy widokowe. Uniemożliwia to również komfortowe przejście w stronę schodów terenowych, które prowadzą na plażę, oraz utrudnia dotarcie na historyczny szlak krajobrazowy prowadzący na klif.

Barierę tę można jedynie ominąć wchodząc w ciasne przejście tuż przy granicy działki (il.11).

(il.11) Grafika przedstawiająca przebieg ścieżki pieszej łączącej ze sobą część południową i północną.

Funkcjonalnym mankamentem budynku jest zlokalizowanie schodów przed głównym wejściem do obiektu. Oczywiście, że standardy projektowe w czasie kiedy powstawał budynek były zupełnie inne niż dzisiaj, ale omawiając niekorzystne rozwiązania architektoniczne należy zwrócić uwagę na to że obiekt nie jest dostosowany do potrzeb wszystkich użytkowników.

Elementem architektonicznym, który pomimo swoich dużych walorów funkcjonalnych wizualnie nie jest wartościowy to rotunda. Zabieg architektoniczny, który sprawdził się w głównej bryle obiektu i nadał mu lekkości nie znajduje skutecznego zastosowania w bryle rotundy. W jej przypadku ze względu na zaledwie dwa poziomy, oba są mocno zauważalne, pomimo wycofania w głąb jednego z nich. Zmiana materiału elewacyjnego i uskok w bryle wprowadzają nieład w formie rotundy (il.12).

(1l.12) Widok na dwukondygnacyjną rotundę obiektu.

2.5 Wartości miejsca i obiektu

Teren objęty opracowaniem posiada wysokie wartości krajobrazowe. Zlokalizowany jest w spokojnej dzielnicy Gdyni w bezpośrednim sąsiedztwie przyrody. Od strony północno zachodniej otoczony jest roślinnością parku krajobrazowego Kępa Redłowska a od strony południowo zachodniej dzieli go zaledwie piętnaście metrów od plaży.

W niedalekim sąsiedztwie znajduje się również najbardziej charakterystyczny element przyrodniczy tej okolicy- klif orłowski. Oddalony o niecałe 10 minut drogi od omawianej lokalizacji.

Wysoką wartość krajobrazową potwierdza również mnoga ilość historycznych ścieżek spacerowych, które wg. MPZP są widocznie zagęszczone w okolicy omawianej działki (il.13). Jedna

z nich przebiega również przez samą działkę, prowadząc dalej do Klifu i w głąb Rezerwatu Kępy Redłowskiej.

Rzeźba terenu tak jak wspomniane zostało wcześniej daje możliwość stworzenia dominanty krajobrazowej nawet przy niewielkiej wysokości obiektu. Zapewniając przy tym, przy odpowiedniej orientacji budynku bardzo atrakcyjne widoki z obiektu.

(il.13) Fragment mapy z zaznaczoną lokalizacją pieszych szlaków historycznych. Na mapie w formie czarnych kropkowanych linii.

Pomijając mankamenty, które zostały omówione wcześniej, budynek jest przykładem wartościowego obiektu zaprojektowanego w stylu modernizmu powojennego.

W pierwotnej formie budynek miał bardzo udane proporcje. Stosunek wielkości rotundy do części prostopadłościennej był wyważony i sprawiał, że obie części dobrze ze sobą korespondowały.

Rotunda w pewności była częścią obiektu bardzo wartościową użytkowo. Z zlokalizowanej w niej sali restauracji roztaczał się widok na Zatokę gdańska.

Dłuższa elewacja z balkonami wycofanymi w stosunku do stropów i ścian osłonowych eksponuje poziome podziały, które są elementem charakterystycznym dla stylu w którym wzniesiony jest obiekt.

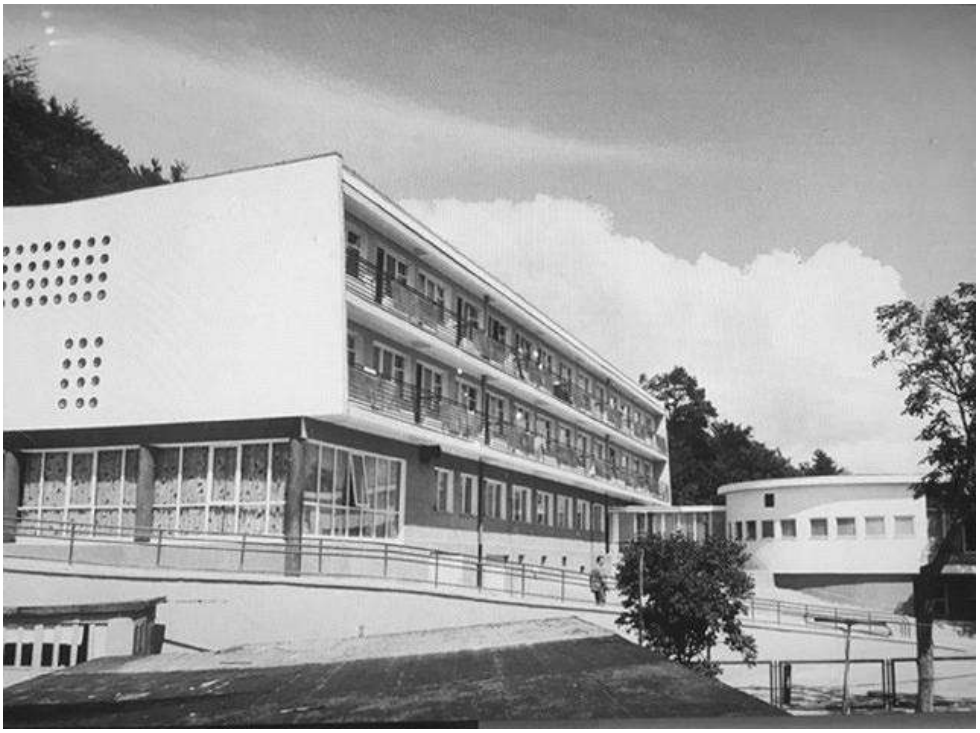
Wartościowy jest również kontrast frontowej i tylnej elewacji z bocznymi. Ponieważ ze względu na zlokalizowanie w dłuższych elewacjach i licznych przeszkleń, sprawia ona wrażenie bardzo lekkiej i otwartej w porównaniu do elewacji krótszych, które są masywne i pełne. Ich grubość podkreślają dodatkowo perforacje w niej zlokalizowane. Drobne otwory przez kontrast swojego niewielkiego rozmiaru i ilości zlokalizowania na pełnej ścianie wzmagają jej odbiór jako bardziej monumentalnej.

Elementem wartościowym w formie obiektu jest również wycofany parter w stosunku do wyższych kondygnacji. W połączeniu z wykończeniem go innym niż wyższe kondygnacje materiałem

elewacyjnym nadaje budynkowi większej lekkości (il.14).

Podobny zabieg został zastosowany po przebudowie obiektu. Na najwyższej - szóstej kondygnacji, gdzie wycofano lica ściany w stosunku do niższych kondygnacji tworząc obszerny taras widokowy dostępny dla wszystkich gości obiektu.

Innym wartościowym elemantem jest zaaranżowania przestrzeń w północnej części działki. Zaprojektowane tam zróżnicowane w wysokości tarasy widokowe (il.15) zapewniają komfortowe miejsce do spędzania czasu i podziwiania walorów krajobrazowych otoczenia.



(il.14) Widok na budynek.

(il.15) Tarasy widokowe.

2.6 Wytyczne i wnioski projektowe.

Omówiony wcześniej kontekst historyczny i konserwatorski ukazuje, że sytuacja omawianego obiektu jest skomplikowana. Z jednej strony oficjalnie został on objęty ochroną konserwatorską i włączony do wojewódzkiej ewidencji zabytków, z drugiej strony poznając kulisy tego wydarzenia nasuwają się pytania czy rzeczywiście zalecana ochrona i idące za tym wytyczne planu miejscowego powinny być aż tak restrykcyjne [9]?

Niewątpliwie budynek jako obiekt reprezentujący styl powojennego modernizmu jest wartościowy i zasługuje na objęcie go ochroną konserwatorską. Ochrona ta nie powinna jednak polegać na rekonstrukcji istniejącego budynku, tak jak sugerują zapisy planu miejscowego.

Należy rozpatrzyć inne możliwości jego ochrony. Z pewnością nie istnieje tylko jedna poprawna metoda rozwiązania omawianego problemu przestrzennego. W moim odczuciu zarówno adaptacja jak i odpowiednio zaprojektowany nowy obiekt jest podejściem właściwym.

W przypadku adaptacji należy wziąć pod uwagę, że istniejąca forma powstała po nadbudowie pierwotnego obiektu, wpływa w sposób degradujący na przestrzeń, w której się znajduje. Przytłacza ją i dominuje nie tylko ze względu na swoją wysokość, ale również ze względu na usytuowanie budynku "wyłamującego się " z "pierzei" pozostałych obiektów. Inne usytuowanie obiektu dodatkowo go wyróżnia i odznacza, potęgując wspomniany wcześniej efekt przytłoczenia istniejącej zabudowy .

Dlatego w przypadku adaptacji, działania konserwatorskie powinny dotyczyć stanu obiektu sprzed przebudowy. Niższy obiekt jednak nadal posiadałby mankamenty w postaci tworzonych barier na działce, spolaryzowanej ekspozycji na słońce- dużo gorzej oświetlonych pomieszczeń zorientowanych od strony lasu w stosunku do tych otwartych na zatokę Gdańską. Widać więc, że nie byłoby to rozwiązanie pozbawione mankamentów.

Inną trudnością takiego rozwiązania pozostaje kwestia stanu technicznego samego obiektu. Według informacji udostępnionych przez biuro Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie zostały sporządzone ekspertyzy, które by potwierdzały albo wykluczały możliwość adaptacji obiektu.

Innym rozwiązaniem, który jest jednocześnie przedmiotem niniejszej pracy dyplomowej jest próba stworzenia współczesnego budynku, który łączyłby cechy architektury modernistycznej i wpisywałby się korzystniej w otoczenie.

W projekcie należy skorygować mankamenty poprzedniego projektu; umiejętnie usytuować obiekt, zapewniając równomierne nasłonecznienie wszystkim pokojom pobytowym oraz wykorzystać potencjał widokowy lokalizacji. Należy zaproponować rozwiązanie, które stworzyłoby obiekt odpowiadający nowoczesnym potrzebom i jednocześnie nawiązywałby do tradycji tego miejsca.

---

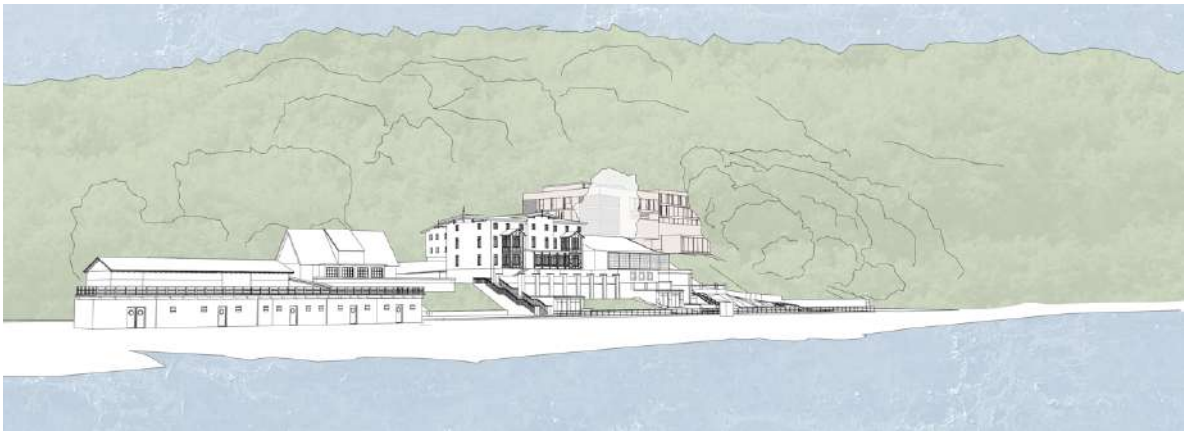
[9] Od kilku wyłożeń MPZP zapisy odnośnie ochrony konserwatorskiej mówią: "w przypadku ingerencji w strukturę budynku lub jego rozbiórki należy w nowej zabudowie uwzględnić cechy charakterystyczne obiektu chronionego, tj.:
i) formę architektoniczną bryły (główna bryła budynku na planie prostokąta z wycofaniem kondygnacji parteru – a w przypadku 6. kondygnacji z wycofaniem również piętra – w stosunku do obrysu wyższych kondygnacji o co najmniej 1 m od strony południowo-wschodniej; dwukondygnacyjna rotunda połączona łącznikiem z główną bryłą),
ii) usytuowanie na działce,
iii) detal architektoniczny".

3. OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ

3.1. Usytuowanie obiektu na działce.

W celu stworzenia projektu jak najlepiej wpisującego się w otoczenie, budynek usytuowany jest zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną przez obiekty zlokalizowane w jego najbliższym sąsiedztwie (il.16). Dzięki temu obiekt stworzy z otoczeniem spójną całość i nie będzie naruszał harmonii przestrzennej tego miejsca. (il.17) .

(il.16) Grafika przedstawiająca usytuowanie projektowanego obiektu.



(il.17) Widok na projektowany budynek z molo.

Budynek zlokalizowano w znacznej odległości od podnóża skarpy zarówno ze względów bezpieczeństwa jak i kwestii funkcjonalnych. Przedpole przed obiektem daje możliwość dogodnego

wewnętrznego skomunikowania działki jak i połączenia jej z przebiegającymi nieopodal historycznymi szlakami pieszymi prowadzącymi na klif.

Rozwiązanie to jest też częścią stopniowania dostępności przestrzeni. Przestrzeń przed budynkiem jest dostępna dla wszystkich, zarówno dla gości obiektu jak i osób spacerujących w okolicy, zmierzających w stronę Rezerwatu Kępy Redłowskiej. Natomiast zlokalizowane wyżej tarasy widokowe, poprzez wyniesienie ich w terenie zmniejszają swoją dostępność, tworząc przestrzeń półpubliczna dedykowaną użytkownikom obiektu.

W ten sposób zapewniono zarówno skomunikowanie działki z otoczeniem jak i stworzono przestrzeń bardziej kameralną, dostępną po przekroczeniu bariery w postaci wyniesienia terenowego.

3.2 Forma architektoniczna oraz odniesienia do istniejącego obiektu.

Oprócz odpowiedniego wpisania projektowanej kubatury w otoczenie, celem projektu było również stworzenie budynku o wyrazie architektonicznym nawiązującym do modernizmu. Uzyskanie takiego efektu możliwe było poprzez wprowadzenie wielu nawiązań w nowej architekturze do budynku istniejącego.

Jednym z nawiązań w większej skali jest forma głównej bryły obiektu, która podobnie jak w budynku sanatorium realizowana jest na planie prostokąta. Współczesnym aspektem jest rozbicie bryły w wyższych kondygnacjach na dwie części.

Zabieg podziału zabudowy sprawia, że nowy obiekt zyskuje większą lekkość. Dzięki temu obserwowany z plaży nie przytłacza już sąsiadującej z nim zabudowy, tworzy spójny i harmonijny krajobraz. Dodatkowo w efekcie rozdzielenia brył tworzy się atrakcyjne wnętrze, otwierające się widokowo na Zatokę Gdańską.

Projektowany budynek tak jak obiekt istniejący posiada dwie wycofane względem reszty kondygnacje -pierwszą i ostatnią.

W projekcie znalazła się również forma która nawiązuje do rotundy. Wysunięta przed lico budynku prostopadłościenna kostka tworzy osobną kubaturę, która tak jak i rotunda lokalizuje w sobie funkcje gastronomiczne.

Innym elementem inspirowanym projektem dawnego sanatorium jest element zagospodarowania terenu- tarasy widokowe. W projektowanym obiekcie również od strony północno wschodniej zlokalizowano takie rozwiązanie . Dodatkowo, tak jak było już wspomniane stworzono taką przestrzeń również we wnętrzu, które powstało na skutek podziału głównej bryły obiektu.

W kwestii wyrazu architektonicznego, nawiązanie do budynku zrealizowano poprzez odtworzenie charakteru bryły - pełnych skrajnych ścian szczytowych oraz otwartych dłuższych elewacji. W projekcie uzyskano efekt otwarcia materiałem- w przypadku elewacji zachodniej (il.18) i formą w przypadku elewacji wschodniej. Takie całościowe przeszklenie możliwe było ze względu na zlokalizowaną tam funkcję komunikacyjną. Zabieg ten rozprawia się z problemem lokalizowania w tej części budynku pokoi pobytowych, które miałyby znikome ilości światła dziennego.

il.18. Widok na budynek od strony północno zachodniej.

Do charakteru stylistyki modernistycznej nawiązano również poprzez podkreślenie poziomych kierunków w bryle obiektu. Horyzontalność bryły podkreślona jest poprzez wnęki loggi oraz pełną balustradę tarasu przebiegającą przez prawie całą długość obiektu.

Detal architektoniczny, również zainspirowany był istniejącym obiektem. Charakterystyczne okrągłe perforacje w ścianach szczytowych dawnego sanatorium swoje odwzorowanie znalazły w formie ażurowych ceglanych ścian osłonowych w projektowanym obiekcie.

4. PARAMETRY TECHNICZNE

Przedmiotem opracowania jest pięciokondygnacyjny budynek, realizowany w formie “rozbitej” bryły nadziemnej. W podziemiach obiektu zlokalizowana jest hala garażowa wraz z pomieszczeniami technicznymi.

4.1 Wskaźniki urbanistyczne.

4.1.1 Wskaźniki parkingowe

Zaprojektowana liczba miejsc postojowych spełnia wytyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obiektów o funkcji hotelu, pensjonatu i innych budynków zamieszkania zbiorowego MPZP wymaga zapewnienia 1-4 miejsc postojowych na każde 100 m2 powierzchni użytkowej podstawowej obiektu.

Powierzchnia ta w projektowanym obiekcie wynosi 5936 metrów kwadratowych, a całkowita liczba miejsc postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu i w garażu podziemnym wynosi 39.

Na 39 miejsc postojowych przewidziano 2 miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, o wymiarach 3,5 x 5 m. Miejsca te zlokalizowane są możliwie blisko wjazdu na teren działki i głównego wejścia do obiektu.

Spełnia to wymóg MPZP o zapewnieniu w ramach stanowisk postojowych na działce objętej opracowaniem, stanowisk zaopatrzonych w kartę osoby niepełnosprawnej w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska, jeżeli ich ogólna liczba wynosi od 16 do 40.

Na powierzchni terenu zlokalizowano jeszcze 3 miejsca postojowe o wymiarach 2,5 x 5m.

4.1.2 Intensywność zabudowy

Powierzchnia działki na której projektowany jest obiekt wynosi 3500 metrów kwadratowych. Plan miejscowy przewiduje wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie do wartości 1,9. Intensywność zabudowy projektowanego obiektu wynosi 1,69.

Projektowany obiekt spełnia wymagania planu miejscowego.

4.1.3 Powierzchnia zabudowy

Plan miejscowy przewiduje powierzchnię zabudowy działki budowlanej maksymalnie do 0,3 jej powierzchni.

Powierzchnia zabudowy projektowanego obiektu wynosi 0,29.

Projektowany obiekt spełnia wymagania planu miejscowego.

4.1.4 Powierzchnia biologicznie czynna

Plan miejscowy określa minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej na 35% jej powierzchni. Powierzchnia biologicznie czynna projektowanego obiektu wynosi 40%; projektowany obiekt spełnia wymagania planu miejscowego. W skład powierzchni biologicznie czynnej wliczono zieleń urządzoną.

4.1.5 Obsługa infrastruktury.

W ramach projektu przewiduje się przekształcenie istniejącej drogi dojazdowej 65 KD-D na ciąg pieszo jezdny. Obecna szerokość jezdni wynosi 3 m, łączna szerokość chodników wynosi ok 1,2 .

Działanie to będzie przedmiotem odstępstwa o przekształcenie pasa ruchu o szerokości mniejszej niż 5 m w ciąg pieszo jezdny. Odstępstwo uzasadnione jest brakiem możliwości poszerzenia ciągu ze względu na zlokalizowane wzdłuż niego obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Projektowanym ciągiem pieszo jezdnym planuje się prowadzić komunikację pieszą i kołową do obiektu.

Na działce zapewniono możliwość zawracania samochodom osobowym i uprzywilejowanym.

4.1.6 Droga pożarowa.

Planuje się prowadzić drogę pożarową do obiektu projektowanym ciągiem pieszo jezdnym, opisanym w pkt. 4.1.1.6.

Na działce zapewniono możliwość wykonania manewru zawracania dla wozu straży pożarnej.

4.2 Opis rozwiązań projektowych

4.2.1 Elementy zagospodarowania terenu

Przewiduje się kształtowanie terenu poprzez zastosowanie skarp, schodów terenowych murów oporowych. Wymaga się mocowania balustrad przy schodach terenowych oraz na szczycie murów oporowych. Nachylenie projektowanych ciągów pieszych nie przekracza 5%.

Naturalne i projektowane ukształtowanie terenu zakłada spływ wody w kierunku wschodniej części działki. W tej części planuje się zlokalizować wraz z zielenią umacniającą skarpę skrzynie rozsączające w celu sprawniejszej gospodarki wodą opadową.

4.2.2. Infrastruktura

Objęta opracowaniem działka posiada istniejące przyłącza kanalizacji sanitarnej, wodociągowe oraz energetyczne, które doprowadzone były do dawnego budynku sanatorium.

Zakłada się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Zakłada się przyłączenie budynku do miejskiej sieci teletechnicznej.

4.2.3. Forma architektoniczna.

Projektowany obiekt posiada 5 kondygnacji, jedną podziemną i cztery nadziemne.

Projektowany budynek ma formę dwóch połączonych ze sobą kubatur. Rozbite bryły lepiej komponują się z historycznym otoczeniem okolicy.

Pomiędzy dwiema głównymi formami zaprojektowano taras dostępny z poziomu terenu od strony północno-wschodniej.

Na wysokości parteru projektuje się wysuniętą jednokondygnacyjną kubaturę.

4.2.4. Układ funkcjonalny.

Wiodącą funkcją obiektu są usługi z zakresu przyrodolecznictwa i bioregeneracji, funkcją uzupełniającą jest część pobytowa obiektu.

Na schemacie (il.19) zaznaczono główne bloki funkcjonalne obiektu.

Na parterze zlokalizowano restaurację wraz z zapleczem kuchennym oraz salę konferencyjną. Sala konferencyjna posiada możliwość jej podziału na dwie mniejsze i w jej obrębie znajduje się magazyn do przechowywania mebli niezbędnych do zmiany aranżacji sali.

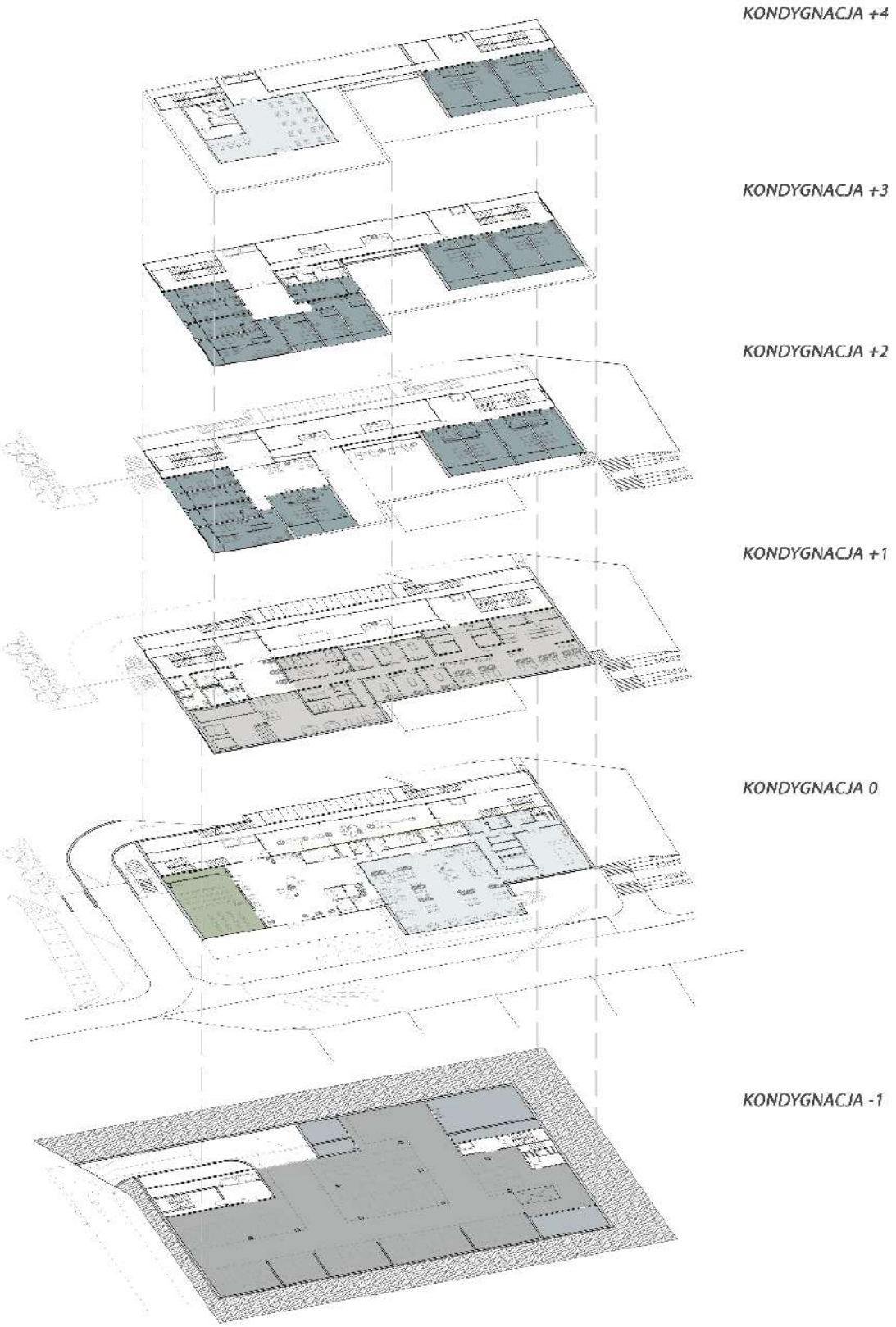
Przestrzenie te połączone są ze sobą strefą lobby. W obrębie którego zlokalizowano dodatkowo recepcje z zapleczem, pomieszczenie ochrony oraz biuro kierownictwa hotelu.

Połączenie między kondygnacjami obiektu zapewnia strefa komunikacji pionowej. Mieszcząca dwie ewakuacyjne klatki schodowe oraz podesty przeznaczone do wypoczynku.

Druga kondygnacja w całości została przeznaczona na funkcje z zakresu przyrodolecznictwa i bioregeneracji. Część wspólna łączy ze sobą ogólnodostępne łazienki oraz wejście do strefy z szatniami. Węzeł szatniowy składa się z pomieszczenia z szafkami, natryskami oraz małym wc. W bliskim sąsiedztwie znajduje się strefa mokra.

W części tej przewidziano lokalizację czterech jacuzzi, jednego basenu o wymiarach 3x7 m oraz strefę relaksu.

W sąsiedztwie strefy mokrej zlokalizowano sześć gabinetów zabiegowych. Przewiduje się wykonywanie zabiegów z zakresu masażu, okładów borowiną, krioterapii. Każdy gabinet wyposażony jest w umywalkę. Ze względu na brak dostępu do światła dziennego przewiduje się pracę personelu w systemie zmianowym, gdzie jedna zmiana nie będzie wynosić więcej niż 4 godziny.



(il.19). Grafika przedstawiająca blokowy podział funkcji w budynku.

Obok gabinetów zaprojektowano pomieszczenia przeznaczone do krioterapii. Dwie komory chłodzące z przedsionkami zapewniają możliwość skorzystania z zabiegu łącznie 8 osobom.

W pobliżu zlokalizowane zostały również dwie sauny suche z bliskim dostępem do natrysków. Użytkownik po skorzystaniu z zabiegów, ma możliwość zrelaksować się w dedykowanej do tego strefie z leżakami i otwarciem widokowym na Zatokę Gdańską.

Na trzeciej kondygnacji zlokalizowane zostały pokoje hotelowe. W kubaturze od strony południowej mieszczą się cztery pokoje dwuosobowe, z czego jeden z nich jest o podwyższonym standardzie.

Z pokoi hotelowych dostępna jest strefa wspólna z miejscami do wypoczynku, przez którą można wejść na główny taras widokowy. Taras dostępny jest tylko dla gości hotelu i użytkowników SPA.

W kubaturze północnej znajdują się cztery pokoje dwuosobowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Podwójne szklenie wychodzące na taras zapewniają widok na zatokę przy jednoczesnym zapewnieniu prywatności jego użytkownikom ze względu na zastosowanie szklenia w postaci lustra weneckiego.

Czwarta kondygnacja przeznaczona jest na pokoje pobytowe. Łącznie mieści dwanaście dwuosobowych pokoi oraz jeden apartament. Na tym piętrze zlokalizowano również węzeł szatniowo socjalny dla osób zatrudnionych w hotelu.

W północnej kubaturze najwyższej kondygnacji znajdują się cztery pokoje dwuosobowe. W południowej części zlokalizowano bar z napojami, dostępny całorocznie z wyjściem na taras widokowy.

4.2.5 Zestawienie pomieszczeń

POZIOM -1

-1.01	KLATKA SCHODOWA	34.19m2
-1.02	PRZEDSIONEK	24.87m2
-1.03	HALA GARAŻOWA	1170.54m2
-1.04	MAGAZYN	42.28m2
-1.05	PRZEDSIONEK	10.04m2
-1.06	SCHODY TECHNICZNE	9.70m2
-1.07	PRZEDSIONEK	14.56m2
-1.08	KLATKA SCHODOWA	16.18m2
-1.09	WENTYLATORNIA	114.16m2
-1.10	POM. TECHNICZNE	11.86m2
-1.11	POM. TECHNICZNE	26.60m2
	RAZEM	1418.03m2

POZIOM 0

0.01	SCHOWEK	11.79m2
0.02	SALA KONFERENCYJNA	105.27m2
0.03	LOBBY	180.35m2
0.04	POM. OCHRONY	6.91m2
0.05	RECEPCJA	5.23m2
0.06	ZAPLECZE	3.71m2
0.07	POM. KIEROWNIKA	15.71m2
1.08	SALA RESTAURACJI	260.18m2
0.09	ROZDZIELNIA KELNERSKA	13.28m2
0.10	ZMYWALNIA	8.82m2
0.11	CHŁODNIA	4.70m2
0.12	CHŁODNIA	4.81m2
0.13	MAGAZYN DOBOWY	4.88m2
0.14	KUCHNIA	65.35m2
0.15	KORYTARZ	26.38m2
0.16	POM. SOCJALNE	9.00m2
0.17	WC	7.14m2
0.18	SZATNIA	7.52m2
0.19	TOALETA DAMSKA	15.95m2
0.20	TOALETA MĘSKA	18.40m2
0.21	TOALETA DLA NIEPEŁNOS.	5.46m2
0.22	POM. TECHNICZNE	4.40m2
0.23	BAGAŻOWNIA	12.26m2
0.24	KLATKA SCHODOWA	71.60m2
0.25	KORYTARZ	109.61m2
0.26	KLATKA SCHODOWA	71.19m2
	RAZEM	1076.87m2

POZIOM +1

1.01	WĘZEŁ SOCJALNO–SANITARNY	11.79m2
1.02	TOALETA DAMSKA	12.65m2
1.03	TOALETA DLA NIEPEŁNOSPR.	4.79m2
1.04	TOALETA MĘSKA	15.18m2
1.05	STREFA WEJŚCIOWA	45.13m2
1.06	KORYTARZ	68.86m2
1.07	PRZEBIERALNIA DAMSKA	18.67m2
1.08	WC	2.79m2
1.09	PRYSZNICE	20.03m2
1.10	PRZEBIERALNIA MĘSKA	13.51m2
1.11	WC	2.98m2
1.12	PRYSZNICE	17.74m2
1.13	BASEN	172.31m2
1.14	POM. ZABIEGOWE	16.30m2
1.15	POM. ZABIEGOWE	16.01m2
1.16	POM. ZABIEGOWE	15.81m2
1.17	POM. ZABIEGOWE	19.25m2
1.18	POM. ZABIEGOWE	18.90m2
1.19	POM. ZABIEGOWE	18.91m2
1.20	STREFA RELAKSU	95.61m2
1.21	PRYSZNICE	50.94m2
1.22	SAUNA	8.88m2
1.23	SAUNA	9.76m2
1.24	GROTA LODOWA	7.11m2
1.25	GROTA LODOWA	7.49m2
1.26	PRZEDSIONEK	4.29m2
1.27	PRZEDSIONEK	4.49m2
1.28	POM. TECHNICZNE	4.21m2
1.29	POM. TECHNICZNE	4.41m2
1.30	KLATKA SCHODOWA	90.55m2
1.31	KORYTARZ	140.11m2
1.32	KLATKA SCHODOWA	91.85m2
	RAZEM	1042.29m2

POZIOM +2

2.01	POKÓJ HOTELOWY	21.47m2
2.02	POKÓJ HOTELOWY	21.53m2
2.03	POKÓJ HOTELOWY	22.28m2
2.04	POKÓJ HOTELOWY	49.24m2
2.05	POKÓJ HOTELOWY	23.30m2
2.06	POKÓJ HOTELOWY	23.30m2
2.07	KORYTARZ	73.52m2
2.08	TARAS	231.22m2
2.09	POKÓJ HOTELOWY	29.24m2
2.10	POKÓJ HOTELOWY	29.24m2
2.11	POKÓJ HOTELOWY	30.00m2
2.12	POKÓJ HOTELOWY	29.18m2
2.13	KLATKA SCHODOWA	91.34m2
2.14	KORYTARZ	139.64m2
2.15	KLATKA SCHODOWA	90.83m2
	RAZEM	905.34m2

POZIOM +3

3.01	KORYTARZ	45.09m2
3.02	POKÓJ HOTELOWY	21.29m2
3.03	POKÓJ HOTELOWY	21.51m2
3.04	POKÓJ HOTELOWY	22.34m2
3.05	POKÓJ HOTELOWY	51.37m2
3.06	POKÓJ HOTELOWY	22.59m2
3.07	POKÓJ HOTELOWY	22.71m2
3.08	POKÓJ HOTELOWY	33.63m2
3.09	POKÓJ HOTELOWY	21.62m2
3.10	WĘZEŁ SOCJALNO-SANITARNY	21.47m2
3.11	POKÓJ HOTELOWY	32.88m2
3.12	POKÓJ HOTELOWY	32.88m2
3.13	POKÓJ HOTELOWY	33.21m2
3.14	POKÓJ HOTELOWY	33.28m2
3.15	KLATKA SCHODOWA	91.44m2
3.16	KORYTARZ	139.87m2
3.17	KLATKA SCHODOWA	106.52m2
	RAZEM	760.12m2

POZIOM +4

4.01	KAWIARNIA	148.97m2
4.02	TOALETA DLA NIEPEŁNOSPR. MĘSKA	5.87m2
4.03	TOALETA DLA NIEPEŁNOSPR. DAMSKA	5.87m2
4.04	KORYTARZ	14.35m2
4.05	MAGAZYN	12.04m2
4.06	TARAS	218.21m2
4.07	KLATKA SCHODOWA	73.93m2
4.08	KORYTARZ	29.78m2
4.09	KLATKA SCHODOWA	97.31m2
4.10	POKÓJ HOTELOWY	32.88m2
4.11	POKÓJ HOTELOWY	32.88m2
4.12	POKÓJ HOTELOWY	33.21m2
4.13	POKÓJ HOTELOWY	33.28m2
	RAZEM	738.58m2

4.2.6. Warunki ochrony przeciwpożarowej.

Budynek zakwalifikowano do następujących kategorii pożarowych:

- ZL I,
- ZL III,
- ZL V.

Klasa pożarowa dla obiektu średniowysokiego o powyższych kategoriach ZL według warunków technicznych określona została jako klasa “B”.

Zgodnie z wymogami klasy odporności ogniowej budynku, jego elementy spełniają poniższe parametry odporności ogniowej:

-główna konstrukcja budynku - R 120- ściany i stropy żelbetowe o przyjętej grubości 20 cm, spełniają wymagania,

- konstrukcja dachu - R 30- strop żelbetowy o grubości 20 cm spełnia wymagania,
- strop REI 60- strop żelbetowy o grubości 20 cm spełnia wymagania,
- ściana zewnętrzna -EI 60- ściana zewnętrzna trójwarstwowa, złożona z 20 cm żelbetu 18 cm wełny mineralnej i okładziny klinkierowej spełnia powyższe wymagania.
- ściana wewnętrzna- EI 15- wykonana z bloczków gipsowych o grubości 12 cm, parametry bloczków gipsowych spełniają wymagania pożarowe.
-przekrycie dachu- RE 15- materiał wykończeniowy w postaci kamiennych płyt wykorzystany na tarasie użytkowym spełnia wymagania. Część dachu nieużytkowa wykończona została papą spełniającą wymagania pożarowe.

Ewakuacja w obiekcie prowadzona jest przez wydzielone i oddymianie klatki schodowe. Oddymianie klatek schodowych odbywa się poprzez automatycznie otwierające się okna dymowe na wysokości najwyższych kondygnacji, powierzchnia okien oddymiających wynosi 5% powierzchni klatki schodowej. Napowietrzanie również odbywa się przez automatycznie otwierane okna - na poziomie parteru, ich powierzchnia czynna jest 1,3 raza większa od powierzchni przeznaczonej na wywiew.

Długości dojść na drogach ewakuacyjnych prowadzących od wyjść z pomieszczeń do wydzielonych klatek schodowych nie przekraczają odległości 10 m w przypadku jednego dojścia ewakuacyjnego i 40 m w przypadku dwóch dojść ewakuacyjnych.

Projektowane przejścia ewakuacyjne nie prowadzą przez więcej niż trzy pomieszczenia i nie przekraczają 40 m długości. Wyjście z klatek schodowych wyprowadzone jest bezpośrednio na zewnątrz budynku.

4.2.7 Dostępność obiektu dla osób niepełnosprawnych

Wszystkie kondygnacje budynku są dostępne dla osób niepełnosprawnych za pomocą wind osobowych. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych zlokalizowano przed wejściem do obiektu.

Trzecia kondygnacja, na której znajduje się główny taras widokowy zawiera również cztery pokoje hotelowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Pokoje są dwuosobowe i projektowane zgodnie z potrzebami osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

BIBLIOGRAFIA

[1] Sołtysik J.: *Orłowo - rozwój letniska do końca lat dwudziestych XX wieku. Między historyzmem a modernizmem* [online]. Politechnika Gdańska Wydział Architektury. [dostęp:27.09.2021]. Dostępny w Internecie:
https://docplayer.pl/183701197-Orlowo-rozwoj-letniska-do-konca-lat-dwudziestych-xx-wieku-miedzy-historyzmem-a-modernizmem.html

[2] Małszycki D.: Rybackie tradycje Orłowa przed 1939 rokiem. [online] Trójmiasto.pl. [dostęp:27.09.2021]. Dostępny w Internecie:
https://historia.trojmiasto.pl/Rybackie-tradycje-Orlowa-przed-1939-rokiem-n128771.html

[3] Drozd J. Powstanie Letniska w Orłowie Morskim. W: Wędrówki po dziejach Gdyni. Red. D .Płaza-Opacka, T. Stegner. Gdynia: Muzeum Miasta Gdyni, 2004, s.59-81..

[4] Sanatorium w Gdyni Orłowie. [online]. Wikipedia, ostatnio edytowano: 29 sie 2021 r. [dostęp: 28.09.2021 r.] Dostępny w Internecie:
https://pl.wikipedia.org/wiki/Sanatorium_w_Gdyni_Or%C5%82owie

[5] Co dalej z dawnym sanatorium w Orłowie. [online]. Trójmiasto.pl [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie:
https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Co-dalej-z-dawnym-sanatorium-w-Orlowie-n62422.html

[6] Plan dla Orłowa: hotel kuracyjny zamiast rudery. [online]. Trójmiasto.pl [dostęp: 28.09.2021]. Dostępny w Internecie:https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Plan-dla-Orlowa-hotel-kuracyjny-zamiast-rudery-n62594.html

[7] Wizje architektów dla dawnego sanatorium w Orłowie. [online]. Trójmiasto.pl [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie:
https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Wizje-architektow-dla-dawnego-sanatorium-w-Orlowie-n73531.html

[8] Jest szansa, że dawne sanatorium w Orłowie ożyje. [online]. Trójmiasto.pl [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie:
https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Jest-szansa-ze-dawne-sanatorium-w-Orlowie-ozyje-n73183.html

[9] Sanatorium w Orłowie w rękach oskarżonego o milionowe wyłudzenia. [online]. Trójmiasto.pl [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie: https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Sanatorium-w-Orlowie-w-rekach-oskarzonego-o-milionowe-wyludzenia-n96215.html

[10] Burzliwa dyskusja o nadmorskiej Gdyni. [online]. Trójmiasto.pl [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie: https://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Burzliwa-dyskusja-o-nadmorskiej-Gdyni-n131248.html

[11] Hotel w miejscu zdewastowanego sanatorium w Orłowie. [online] wyborcza.pl [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie: https://trojmiasto.wyborcza.pl/trojmiasto/7,35612,24563372,w-miejscu-zdewastowanego-sanatorium-w-orlowie-powstanie-hotel.html

[12] Plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego [online] Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Gdyni [dostęp: 28.09.2021] Dostępny w Interecie: https://bip.um.gdynia.pl/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi,421/obszary-miasta-objete-planami-miejscowymi-wyszukiwarka,376314

[13] Hirsch. R : Ochrona i konserwacja zabytków modernistycznych Gdyni - wybrane przykłady z działalności samorządu [online] [dosptęp: 30.09.2021] https://www.gdynia.pl/storage/__old/gdynia.pl/g2/2014_04/82253_fileot.pdf

[14] Gawlicki M ,Błyskosz T.: Strategia ochrony zabytkowej architektury modernistycznej w Polsce - zarys problemu [online] [dosptęp: 30.09.2021] https://www.gdynia.pl/storage/__old/gdynia.pl/g2/2014_04/82247_fileot.pdf

[15] Bukal. G: Ochrona i zagrożenie wartości zabytków- czyli o skutkach braku wartościowania i co dalej … [online] [dostęp 30.09.2021] http://bc.pollub.pl/Content/5597/PDF/zabytki%202013.pdf

[16]Gdynia: Opuszczone Sanatorium, które wywołuje ciarki na plecach. [online]. Onet [dostęp: 20.09.2021] Dostępny w Interecie: https://wiadomosci.onet.pl/trojmiasto/gdynia-opuszczone-sanatorium-ktore-wywoluje-ciarki-na-plecach/rl43mk7

[17] Gdynia: Teren dawnego sanatorium zachowa swoją funkcję. [online]. Nadmorski24 [dostęp: 20.09.2021] Dostępny w Interecie: https://nadmorski24.pl/aktualnosci/39036-gdynia-teren-dawnego-sanatorium-zachowa-swoja-funkcje

[18] Orłowo. Ruina z widokiem na morze. [online]. Kosycarz Foto Press [dostęp: 30.09.2021] Dostępny w Interecie:
https://kfp.pl/orlowo-ruina-z-widokiem-na-morze

[19] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [DZ.U. z 7 czerwca 2019, poz. 1065]

ŹRÓDŁA ILUSTRACJI

1.Hanna Nawrocka

2. Hanna Nawrocka

3. Fotopolska.eu, Zbiory prywatne - piotrzoc, użytkownik PEŻ, autor Sadowski

4 Hanna Nawrocka

5.https://polaczkropki.pl/2016/08/11/opuszczone-sanatorium-w-gdyni-orlowo/

6.Agencja Gazeta

7. httpsiwona39,flog,plwpis1949920plaza-sopot-koliba-z-widokiem-na-molo-i-klif-w-gdyni-orlowie#w

8. Hanna Nawrocka

9. Hanna Nawrocka

10. Hanna Nawrocka

11. Hanna Nawrocka

12. www.skyscrapercity.com https://farm5.staticflickr.com/4338/36373902924_2613c6f7a0_b.jpg

13.https://bip.um.gdynia.pl/plany-miejscowe-w-trakcie-sporzadzania,424/1407-rezerwat-kepa-redlowska,403674

14https://www.skyscrapercity.com/threads/tr%C3%B3jmiasto-ptak%C3%B3w-szum-morza-%C5%9Bpiew.1854158/page-8

15.fotopolska.eu, autor M. Murman

16. Hanna Nawrocka

17. Hanna Nawrocka

18. Hanna Nawrocka

19. Hanna Nawrocka