

RD.5140.98.2024.SS

Gdańsk, dnia 04-02-2026 lutego 2026 r.

DECYZJA

w sprawie wpisania do rejestru zabytków

Na podstawie art. 3 pkt 1-2, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 8, art. 9 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3-4, Ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm., dalej K.p.a.), w wyniku postępowania administracyjnego wszczętego na wniosek

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

o r z e k a

wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego

następujący zabytek:

Zespół budynków mieszkalnych położonych pod adresem ul. Okrzei 2 oraz Okrzei 4 w Gdyni

działka: 111/2, obręb ewidencyjny 0015 Gdynia.

granice wpisu: zaznaczono kolorem czerwonym na załączniku graficznym stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości woj. pomorskiego zespołu budynków mieszkalnych położonych pod adresem ul. Okrzei 2 oraz Okrzei 4 w Gdyni wszczęto na wniosek Gdynińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dnia 24.04.2025 r. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dalej jako „u.o z.o.z.”), wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję o wpisie do rejestru zabytków na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu na którym zabytek się znajduje.

Zgodnie z definicją prawną określoną w art. 3 pkt 1 u.o z.o.z zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. W art. 7 u.o z.o.z jako jedną z form ochrony wskazano wpis do rejestru zabytków.

Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie (art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego, dalej jako K.p.a.). Wpis do rejestru zabytków ogranicza prawo własności, nakładając na właściciela dodatkowe prawa i obowiązki, wynikające m.in. z przytoczonych w pouczeniu przepisów. Na podstawie dokumentów ustalono, że właścicielami nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne o nr: 111/2 ob. 0015, jest Gdynińska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która w myśl art. 28 K.p.a., w nawiązaniu do art. 9 ust. 1 u.o z.o.z uznano za stronę.

W celu oceny wartości obiektu zebrano materiał dotyczący jego historii i wyglądu. Od wnioskodawcy otrzymano opracowanie dot. historii spółdzielni z fragmentem dot. przedmiotowego zespołu: Barbara Rozkosz, Łukasz Czech „Gdynińska Spółdzielnia mieszkaniowa 1928-2023. 95 lat Ludzie i domy”, Gdynia 2023

zawierające zarówno oryginalne plany jak i bogaty materiał fotograficzny. Stan faktyczny stwierdzono w trakcie oględzin dn. 9.V.2024 r., z którego sporządzono protokół oraz dokumentację fotograficzną.

Zawiadomieniem z dn. 4.XII.2025 r. strony zostały skutecznie powiadomione o zakończeniu postępowania dowodowego, możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz złożenia uwag i wniosków w określonym terminie, z którego to prawa strony nie skorzystały.

Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa (GSM) będąca investorem przedmiotowego zespołu założona została 1.IV.1928 r. i była formą jednego z dwóch głównych typów tego typu organizacji. W tym typie spółdzielni budowlanej lokale mieszkaniowe przekazywano zainteresowanym lecz spółdzielnia nadal pozostawała ich właścicielem. Jej działalność miała bezpośredni związek z rozwojem gdyńskich portów i miasta, które w 1926 r. otrzymało prawa miejskie, a napływający z całego kraju pracownicy pilnie potrzebowali zakwaterowania. W tym celu GSM działalność rozpoczęła od pozyskiwania gruntów oraz kredytów pod przyszłe inwestycje. Te pierwsze zapewniał Skarb Państwa zaś drugie Bank Gospodarstwa Krajowego. Pierwsze tereny spółdzielnia uzyskała w dzielnicy Grabówek i tam też zbudowany został przedmiotowy zespół budynków mieszkalnych w l. 1929-1930 w formie tzw. galeriowców wedle projektu opracowanego przez Adama Paprockiego i Juliusza Żakowskiego – autorów licznych realizacji na terenie kraju. W wyniku działań wojennych budynki zostały uszkodzone przez bomby lotnicze.

Oba budynki są analogiczne pod względem projektu, materiałów i wykonania – 3 kondygnacyjne z użytkowym poddaszem, ustawione prostopadłe względem ul. Okrzei na osi północ – południe na planie zbliżonym do litery „C” zwrócone naprzeciw siebie z terenem zielono-rekreacyjnym na powstałym w ten sposób dziedzińcu. Oba bloki są kryte nisko nachylonym dachem dwuspadowym pokrytym papą.

Budynki zespołu wykonane zostały w konstrukcji ceglanej, z między kondygnacyjnymi stropami Kleina, i prefabrykowanymi schodami z lastryko, z wyjątkiem tych prowadzących do piwnic. Schody do galerii z metalową balustradą zwieńczone są drewnianą poręczą.

Charakterystycznymi elementami obu budynków są zabezpieczone pełnymi murowanymi i otynkowanymi balustradami z cegły ww. zewnętrzne galerie wewnątrz dziedzińca (zachodnia strona nr. 2 i wschodnia nr. 4) z których można dostać się do poszczególnych mieszkań. Galerie te występują na parterze oraz na obu piętrach jednak nie znajdują się na całej długości budynków, lecz kończą się dwiema podwójnymi parami wykuszy.

Elewacja obu budynków pierwotnie była urozmaicona na całej długości naprzemiennymi węższymi pasami tynku i szerszymi pobielonej cegły. W narożnikach obu budynków znajdują się zaokrąglone balkony (za wyjątkiem północno – wschodniego narożnika budynku nr. 4). Ponadto od zewnątrz elewacja wzbogacona jest skromnymi ryzalitami odzwierciedlonymi znaczniejszymi w miejscu klatek schodowych, z których rozciągają się ww. galerie. W kłatkach na 1 i 2 piętrze znajdują się doświetlające jej wnętrze okna, z kolei na parterze są drzwi wejściowe z dojściem schodami.

Pierwotny projekt zakładał znaczącą rozpiętość układu poszczególnych mieszkań związaną z różnym stopniem dochodów członków GSM. Do wyboru były mieszkania jedno, dwu i trzypokojowe z łazienką i kuchnią. Każde z mieszkań miało ogrzewanie piecowe, a średni metraż wynosił 40 m². Pomimo analogicznych wymiarów obu bloków pod nr. 2 zaprojektowano 51 mieszkań zaś pod nr. 4 54 mieszkania.

Oba budynki są w całości podpiwniczone z cementową wylewką i charakterystycznymi oraz oryginalnie w znacznej mierze zachowanymi drewnianymi ściankami działowymi poszczególnych komórek lokatorskich oraz niektórymi drzwiami. Jedno z pomieszczeń w budynku pod nr. 2 stanowi relikw po maglu z którego korzystali mieszkańcy wspólnoty. Interesujące jest też pomieszczenie schronu w południowo wschodnim narożniku piwnicy w budynku nr. 4 z systemem epokowych gazoszczelnych śluz i metalowych drzwi. Strych budynków z odsłoniętą więźbą dachową i zachowanym klepiskiem pierwotnie wykorzystywany był jako

suszarnia. Poza wspomnianymi wyjątkami oryginalna stolarka drzwiowa jak i okienna zachowana jest w nielicznych przypadkach np. w budynku nr. Okrzei 4 m 87 oraz w niektórych okienkach piwnicznych. Pierwotny układ mieszkań i ogrzewanie piecowe również zachowane jest fragmentarycznie. Obecnie budynki są wtórnie pomalowane, otynkowane i ocieplone jednak z odzwierciedlonymi ww. charakterystycznymi pasami na elewacji. Jak wynika z informacji uzyskanych podczas oględzin budynków planowe jest przywrócenie oryginalnego wyglądu zewnętrznego obu budynków.

Poza architektonicznymi wartościami obu budynków warto zwrócić uwagę na kontekst społeczny oraz wartości historyczne z nimi związane. Od początku Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa decydowała o społeczno-ekonomicznym charakterze lokatorów. Byli to głównie robotnicy portowi, pracownicy budowlani, kolejarze oraz wojskowi (wojsko partycypowało w kosztach budowy), którzy prowadzili ożywioną działalność społeczną i związkową na terenie obu budynków oraz w niezachowanym baraku, w którym mieściło się zaplecze budowy, a który pozostawiono po realizacji inwestycji. Działalność była na tyle znacząca iż to „Ognisko Robotnicze” było znane i kojarzone z tym miejscem w całej Gdyni. Również we wrześniu 1939 r. mieszkańcy włączyli się z godnym podziwu zaangażowaniem w obronę miasta poprzez tworzenie brygad do pracy przy fortyfikacjach a później w uzbrojone formacje znaną szeroko jako „Gdyńscy Kosynierzy”. Ochotnicy mieli się zgłaszać do budynku Morska 98 – obecnie omawianym Okrzei 4.

Wartość artystyczna i architektoniczna zabytku oceniana jest przez pryzmat stopnia zachowania formy architektonicznej z uwzględnieniem układu funkcjonalno-przestrzennego, opisanych w niniejszym uzasadnieniu. Wartość ta bowiem wynika z warstwy materialnej budynku m.in. technologii wykonania, użytych materiałów budowlanych i ich opracowania, jak również z rozwiązań stylistycznych, technicznych i funkcjonalnych cechujących budownictwo mieszkaniowe z przełomu lat 1920-30 XX wieku. Cechy te świadczą o ówczesnych standardach budowlanych oraz kunszcie projektantów i budowniczych. Ich przykład możemy odszukać w charakterystycznym układzie galeriowym, zastosowanych epokowych rozwiązaniach konstrukcyjnych oraz zastosowanych i od początku uwzględnionych w projekcie udogodnieniach dla mieszkańców – tereny zielone, magiel, suszarnia i schron.

Wartość naukowa wynika z możliwości analizy procesów społeczno-urbanistycznych które zaowocowały potrzebą wybudowania omawianego zabytku mającego bezpośredni związek zarówno z rozbudową miasta i portu Gdynia jak również wspomnianą działalnością związkową czy historią wojenną.

Biorąc pod uwagę wartości architektoniczne oraz kontekst historyczny zasadne jest objęcie ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków obu budynków ul. Okrzei 2 i Okrzei 4. Wyczerpują one w pełni ustawową definicję historycznego zespołu budowlanego tj. „powiazaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznym” (Art. 3 pkt. 13 u.o.o.z.).

W dobrze pojętym interesie społecznym jest zachowanie dla przyszłych pokoleń dziedzictwa historycznego oraz kulturowego regionu jako dobra wspólnego, co zagwarantowano w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 2 kwietnia 1997 r. Rzeczpospolita Polska strzeże dziedzictwa narodowego (art. 5 Konstytucji), stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju (art. 6 pkt 1 Konstytucji), a obowiązkiem obywatela jest troska o dobro wspólne (art. 82 Konstytucji). W interesie społecznym jest zachowanie tych dzieł, które w największym stopniu dokumentują przeszłość, świadczą o tożsamości regionu, ilustrują przemiany społeczno-gospodarcze, reprezentują określone zjawiska artystyczne i kształtują wspólną przestrzeń kulturową.

Na tej podstawie orzeczono jak w sentencji.**POUCZENIE**

1. Od decyzji niniejszej przysługuje stronom – na podstawie art. 127 §1 i §2, art. 129 §1 i §2 KPA – odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.
2. W trakcie biegu 14-dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. (art. 127a KPA).

Z faktu wpisania zabytku nieruchomego do rejestru zabytków wynikają obowiązki i uprawnienia regulowane przez n/w akty prawne:

- 1) art. 5, art. 13, art. 25-30, art. 36, art. 36a, art. 37a-37h, art. 38-41, art. 43-45, art. 47-49, art. 50 ust. 3 i 4, art. 71-79, art. 81-82, art. 83, art. 107a, art. 107c-i, art. 108, art. 110, art. 113, art. 114, art. 117-120 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292)
- 2) § 1, § 3-11, Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 02 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 81)
- 3) art. 4 ust. 1 pkt 9 lit. d) Ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1043, ze zm.)
- 4) art. 12 ust. 1 pkt 11) Ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 333)
- 5) art. 7 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 70).
- 6) art. 13 ust. 4, art. 29 ust. 2, art. 45 ust. 2a, art. 68 ust. 3-3a, art. 73 ust. 4, art. 84 ust. 4, art. 96 ust. 1a, art. 109 ust. 1 pkt 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, ze zm.).

Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
Dariusz Chmielewski

Załączniki:

1. Załącznik graficzny z zaznaczonymi granicami wpisu do rejestru zabytków.

Otrzymują:

- ① Gdyńska Spółdzielnia Mieszaniowa, ul. Helska 8, 81-056 Gdynia
2. WUOZ a/a, SS

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Gdyni, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, 81-382 Gdynia - w celu publicznego ogłoszenia informacji o wszczęciu postępowania o wpisie do rejestru, zgodnie z art. 9 ust. 3a i 3b ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. u.o.o.z.;
2. Miejski Konserwator Zabytków, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, 81-382 Gdynia;
3. Narodowy Instytut Dziedzictwa, ul. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa;
4. Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, Pl. Konstytucji 5, 81-354 Gdynia.

6532500.00

6532550.00

6532600.00

6532650.00

6532700.00

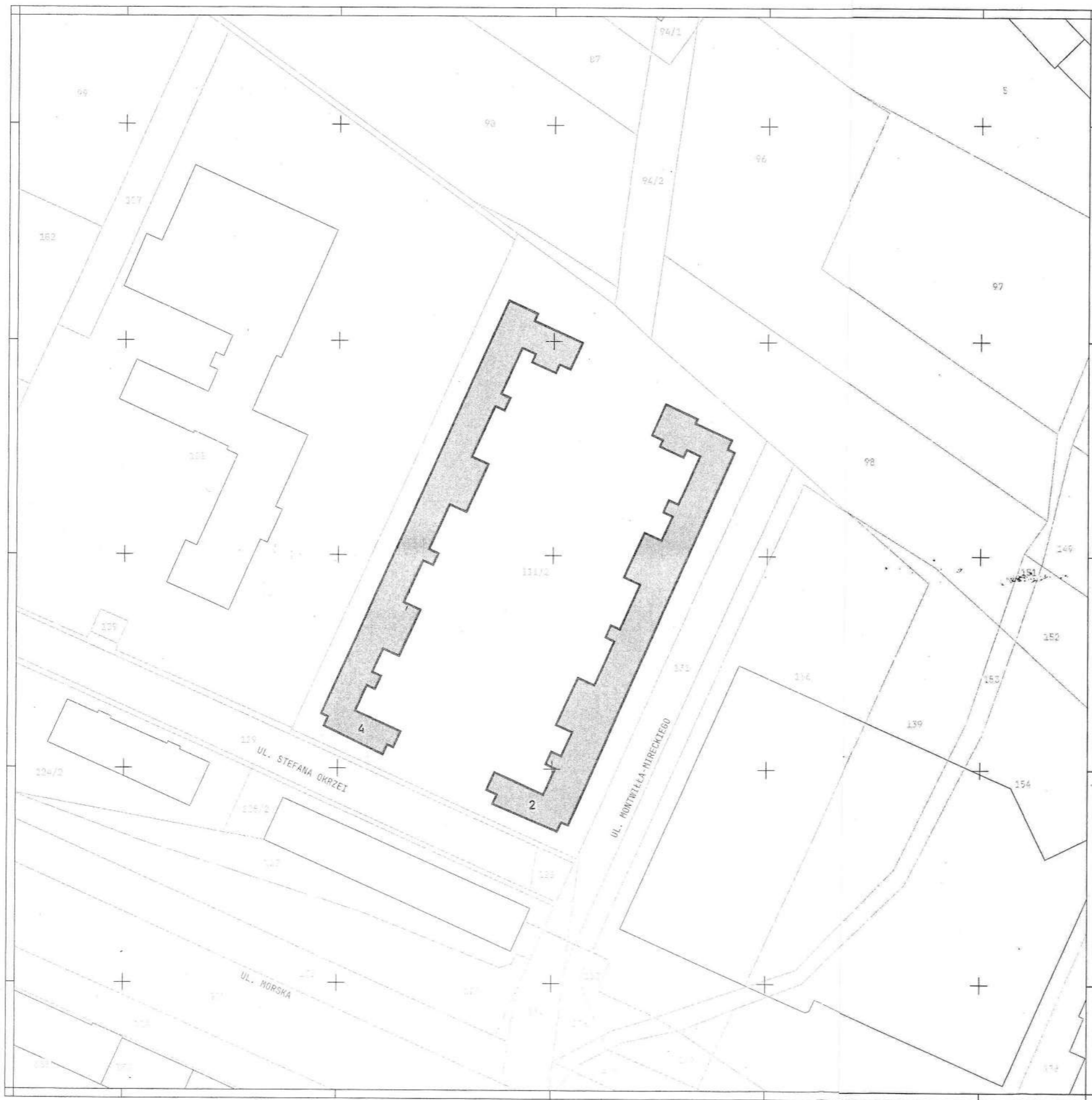
6044700.00

6044650.00

6044600.00

6044550.00

6044500.00






WOJ. POMORSKIE
 POW. M. GDYNIA
 GM. M. GDYNIA
 OBR. GRABÓWEK
 DZ. 111/2

Załącznik graficzny do decyzji PWKZ

sygn. RD.5140.98.2024.SS

z dnia **04-02-2025**

-  Granice działek ewidencyjnych
-  Budynki
-  Zespół budynków mieszkalnych położonych pod adresem ul. Okrzei 2 oraz 4 w Gdyni

Podkłady:
 Ewidencja Gruntów i Budynków
 Źródło: Powiatowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny
 Dostawca: Prezydent Miasta Gdyni

O P I E C Z Ę T O W A N O

O P I E C Z Ę T O W A N O

O P I E C Z Ę T O W A N O

Pomorski Wojewódzki
 Konserwator Zabytków
Dariusz Chmielewski

O P I E C Z Ę T O W A N O

25 0 25 50 m

Skala 1:1000
 Układ współrzędnych geodezyjnych: PL-2000 strefa 6 [EPSG:2177]

