



DECYZJA

w sprawie wpisania do rejestru zabytków

Działając na podstawie przepisów następujących aktów prawnych:

- (1) Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku — Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 572) [KPA]: art. 49, art. 104, 108 § 1 KPA;
- (2) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1292) [UOZ]: art. 3 pkt 1, 12, 15, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 8, art. 9 ust. 1 i 2, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 – 4, art. 93 ust. 1, art. 94 UOZ;

W wyniku postępowania administracyjnego wszczętego i prowadzonego z urzędu;

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków [PWKZ]

ORZEKA

Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego następujący zabytek:

Historyczne przedmieście południowe Gdańska obejmujące układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem, w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 i 2 (gmina M. Gdańsk, powiat M. Gdańsk, woj. pomorskie).

Integralną część niniejszej decyzji stanowią:

- załącznik graficzny nr 1: mapa ogólna przedstawiająca granice zabytku oraz granice otoczenia zabytku;
- załącznik graficzny nr 2: mapa szczegółowa (2a: plansze 1 – 68; 2b: plansze 69 – 137) przedstawiająca granice zabytku oraz granice otoczenia zabytku.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 KPA.

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków historycznego przedmieścia południowego Gdańska obejmującego układ ruralistyczny Oruni oraz układ ruralistyczny Starych Szkotów wraz z ich otoczeniem zostało wszczęte przez PWKZ z urzędu dnia 13.12.2023 r., w drodze obwieszczenia publicznego (obwieszczenie RD.5140.159.2023.KP z dnia 13.12.2023 r.), na podstawie art. 49 KPA, w związku z art. UOZ. Stosownie do art. 49 KPA — jeżeli przepis szczególnie tak stanowi — strony mogą być zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organów administracji

publicznej w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia. Obwieszczenia w ramach przedmiotowego postępowania były publikowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku (dalej w skrócie „WUOZ”) oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie WUOZ. Obwieszczenie o wszczęciu przedmiotowego postępowania zgodnie z art. 9 ust. 3a i 3b zostało przekazane Gminie Miasta Gdańsk w celu jego publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

Zakres przedmiotowy postępowania obejmował teren w granicach wskazanych w roboczym załączniku graficznym do zawiadomienia z dn. 13.12.2023 r. W granicach tego obszaru znajdują się zabytki uprzednio wpisane do rejestru zabytków tj. Kanał Raduni (nr rejestru A-986), zespół dworsko-parkowy (tj. Park Oruński im. Emilii Hoene wraz ze dworem, nr rejestru A-718), dom właściciela Drukarni Gdańskiej (nr rejestru A-1653), kościół parafialny p.w. św. Jana Bosco (nr rejestru A-717), zespół domu podmiejskiego z kuźnią (nr rejestru A-1027), zespół kościoła parafialnego p.w. św. Ignacego Loyoli (nr A-544) i szaniec jezuicki (nr rejestru A-477). Zgodnie z art. 9 ust. 3 UOZ wpis do rejestru historycznego układu ruralistycznego nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tego układu zabytków nieruchomości. W świetle cyt. przepisu należy uznać, że obszar wpisany do rejestru jako historyczny układ przestrzenny może obejmować inne zabytki nieruchomości wpisane do rejestru indywidualnie lub jako zespoły, jak również w przyszłości w granicach wpisu obszarowego mogą zostać wyodrębnione zabytki kwalifikujące się do objęcia ochroną na podstawie indywidualnego wpisu do rejestru lub wpisu historycznego zespołu budowlanego.

Jedną z prawnych form ochrony konserwatorskiej jest wpis do rejestru zabytków. Zgodnie z art. 9 ust. 1 UOZ, wojewódzki konserwator zabytków może wydać taką decyzję z urzędu, a nie tylko na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu na którym zabytek się znajduje. Na podstawie art. 9 ust. 2 UOZ w tym samym trybie można wpisać do rejestru zabytków także otoczenie zabytku. Przepis ten jest ściśle skorelowany z zadaniami organu ochrony zabytków, wyznaczonymi w art. 4 UOZ, umożliwiając podejmowanie działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku (pkt 2).

Zgodnie z definicją prawną 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 (art. 3 pkt 1 UOZ). Na mocy art. 3 pkt 12) i art. 6 ust. 1 pkt b) tej ustawy zabytkami podlegającymi ochronie i opiece konserwatorskiej są także historyczne układy urbanistyczne lub ruralistyczne — przestrzenne założenia miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg.

W przypadku historycznego założenia przestrzennego, waloryzacji zabytkoznawczej podlega stopień zachowania oryginalnego kształtu rozplanowania ulic i placów, ich przebiegu, szerokości, przekroju, sylweta całego założenia, wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy, jak również stopień zachowania gabarytów czy proporcji historycznej zabudowy. Zatem o wartości układu ruralistycznego stanowi nie tylko forma architektoniczna (gabaryty, kształt, proporcje, wygląd, kompozycja i detale elewacji) poszczególnych budynków lub ich zespołów, ale przede wszystkim istniejące relacje przestrzenne między nimi, historyczne rozplanowanie, kompozycja, zagospodarowanie terenu całego założenia, z uwzględnieniem form zieleni projektowanej oraz wartości krajobrazowych. Ogólne zagospodarowanie tzw. zabytku obszarowego ma bowiem wpływ na zachowanie powiązań przestrzennych, skali zabudowy, spójności estetycznej i stylistycznej całości.

Ochroną prawną na mocy niniejszej decyzji obejmuje się wskazaną w jej treści przestrzeń ukształtowaną historycznie, inkorporującą poszczególne elementy zabytkowe oraz ich wzajemny układ względem siebie. Należy zaznaczyć, że wpis do rejestru zabytków zabytku wskazanego w sentencji niniejszej decyzji, nie ustanawia jednocześnie indywidualnej ochrony prawnej dla poszczególnych zabytkowych obiektów, gdyż jednostkowa ochrona wymaga

odrębnych decyzji, co może stanowić o większym zakresie ich ochrony. Oznacza to m.in. że na mocy niniejszej decyzji ochroną nie objęto wnętrz budynków.

Obszar historycznego przedmieścia południowego Gdańska został wyznaczony w oparciu o rozgraniczenia wynikające przede wszystkim z historycznego zagospodarowania parceli, rozplanowania ulic i placów, osi widokowych oraz cech i wartości zabudowy współtworzącej historyczną strukturę architektoniczno-urbanistyczną. Przy ustalaniu granic ochrony kierowano się zasadą zachowania spójności chronionego założenia przestrzennego oraz jego jednoznacznego zdefiniowania, przy uwzględnieniu zmiany funkcji części historycznych parceli m.in. na skutek intensywnej industrializacji i wprowadzania współczesnej zabudowy. Podstawę do wyznaczenia granic opisywanych układów ruralistycznych Oruni i Starych Szkotów stanowiły archiwalne mapy przedstawiające historyczny sposób zagospodarowania parceli. PWKZ brał również pod uwagę aktualne granice podziałów geodezyjnych wynikające z wyrysów ewidencyjnych budynków i gruntów. Jednocześnie intencją tut. Organu było objęcie ochroną przynajmniej pierwszej linii zabudowy usytuowanej wzdłuż historycznie wytyczonych traktów i ulic, w celu zachowania integralności oraz autentyczności jej rozplanowania, jak również w celu zapobieżenia zagrożeniom w postaci ahistorycznych interwencji architektonicznych potencjalnie dysharmonizujących tę przestrzeń.

W celu wykazania i oceny wyżej opisanych wartości zebrano materiał dotyczący m.in. genezy, historii rozwoju, w tym przekształceń historycznych, przedmieścia południowego Gdańska, sposobu jego zagospodarowania przestrzennego, formy architektonicznej zlokalizowanych na tym terenie budynków oraz obecności form projektowanej zieleni. Na materiał dowodowy na podstawie którego dokonano wartościowania zabytku oraz przesłanek uzasadniających wpis do rejestru otoczenia zabytku złożyły się wykonana w 2023 r. dokumentacja historyczno-konserwatorska autorstwa mgr. inż. arch. Eweliny Diakowskiej „Układ przestrzenny przedmieść południowych Gdańska w tym układ ruralistyczny Oruni, Starych Szkotów i Lipiec, Dokumentacja historyczno-konserwatorska”, w której przywołano liczne źródła ikonograficzne, w tym kartograficzne oraz zgromadzone przez PWKZ archiwalne mapy, plany, grafiki, pocztówki, fotografie archiwalne i współczesne.

W myśl art. 3 pkt 15 UOZ otoczenie to teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Tereny uznane za otoczenie zabytku nie wykazują cech zabytkowych same w sobie (VII SA/Wa 1117/16 — Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2017 r.). Zasadniczo otoczenie w rozumieniu definicji legalnej obejmuje działki sąsiadujące z zabytkiem, przy czym mogą one zarówno bezpośrednio do niej przylegać, jak i obejmować dalsze nieruchomości jeżeli mają one wpływ na ochronę wartości widokowych zabytku oraz ochronę przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

W celu oceny czy obszar potencjalnego otoczenia zabytku kwalifikuje się do wpisu do rejestru zabytków, przeanalizowano obecny i planowany sposób zagospodarowania tego terenu na podstawie ogólnodostępnych zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania przestrzenne i powiązania widokowe z zabytkami znajdującymi się w pobliżu (w tym ich ekspozycję czynną i bierną, czyli widok „z” zabytku i „na” zabytek).

Zgodnie z art. 7 KPA, w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Stosownie do przepisu art. 77 § 1 KPA organ jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy. Wedle art. 80 KPA. organ administracji publicznej ocenia na podstawie całości kształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Zatem dla rzetelnej oceny stanu faktycznego zabytku wraz z otoczeniem, pod kątem stopnia zachowania jego substancji zabytkowej oraz występowania przesłanek uzasadniających konieczność ochrony jego wartości widokowych w dniu 05.03.2024 r. przeprowadzono oględziny zabytku wraz z otoczeniem przy udziale Stron. O terminie oględzin Strony zostały poinformowane w drodze obwieszczenia publicznego. Oględziny zakończono sporządzeniem protokołu, a wykonany w trakcie oględzin materiał fotograficzny włączono w poczet materiału dowodowego w sprawie.

Stroną postępowania jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności ze względu na swój interes prawny lub obowiązek (art. 28 KPA). Wpis do rejestru zabytków ogranicza prawo własności, nakładając na właściciela lub posiadacza zabytku dodatkowe prawa i obowiązki, wynikające m.in. z przytoczonych w pouczeniu przepisów.

Strony prowadzonego postępowania o wpis do rejestru zabytków, na każdym jego etapie informowano o prawie czynnego w nim udziału, zapoznania się z aktami sprawy, składania wniosków, zapytań i uwag. Z prawa wglądu w akta sprawy skorzystali pełnomocnicy Alter Investment S.A., ATAL S.A., i Towarzystwa Budownictwa Społecznego Motława Sp. z o.o.

W toku postępowania Strony składały pisma przedstawiające ich stanowiska i postulaty. Pismem z dn. 15.02.2024 r. zastępca Prezydenta Miasta Gdańska — Piotr Grzelak zwrócił się do PWKZ z wnioskiem o odstąpienie od dalszego procedowania przedmiotowego postępowania, na rzecz ochrony najcenniejszych obiektów poprzez indywidualne wpisy do rejestru zabytków oraz włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków pozostałych cennych historycznie obiektów. W piśmie wskazano, że obecny stan zachowania struktury historycznej zabudowy na obszarze objętym postępowaniem w sprawie wpisu do rejestru zabytków, dokonane przekształcenia oraz nowe inwestycje budzą wątpliwości co do zasadności objęcia ochroną terenu w granicach wskazanych w roboczym załączniku graficznym do zawiadomienia PWKZ z dn. 13.12.2023 r. Ponadto w piśmie stwierdzono, że wpis do rejestru omawianego zabytku utrudni proces uzgadniania inwestycji realizowanych w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji oraz budowy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej.

Oświadczeniem nr XXXIV/6/2024 z dnia 20.03.2024 r. Rada Dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce zwróciła się z wnioskiem o „odstąpienie od dalszego procedowania wpisu do rejestru zabytków obszaru Oruni, Starych Szkotów i Lipiec”. Zdaniem Rady Dzielnicy wszczęcie procedury wpisu do rejestru historycznego przedmieścia południowego Gdańska negatywnie rzutuje na realizację wielu inwestycji i przedsięwzięć m.in. Gminnego Programu Rewitalizacji oraz projektu budowy linii kolejowej Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Ponadto w Oświadczeniu wyrażono obawę, że konsekwencją wpisu do rejestru zabytków będzie utrudnienie procesu uzgadniania dokumentacji technicznej inwestycji przewidzianych do realizacji na obszarze potencjalnie wpisanym do rejestru.

Mając na uwadze obawy wyrażone w piśmie wiceprezydenta Miasta Gdańska z dn. 15.02.2024 r. oraz w Oświadczeniu Rady Dzielnicy z dn. 20.03.2024 r., dotyczące realizacji inwestycji służących dobru wspólnemu mieszkańców Gdańska, niniejsza decyzja została opatrzona klauzulą rygору natychmiastowej wykonalności. Oznacza to, że objęcie ochroną konserwatorską przedmiotowego terenu nie wstrzyma realizacji ww. inwestycji, a jedynie zapewni nadzór konserwatorski w zakresie wpływu planowanych inwestycji na dziedzictwo kulturowe oraz zachowania jego wartości artystycznych, historycznych, naukowych i krajobrazowych.

Pismem z dn. 13.05.2024 r. ATAL S.A. — właściciel działek ewidencyjnych o nr 696/18, 696/15, 696/20 (obr. 303) położonych na terenie objętym niniejszym postępowaniem w części otoczenia (działka nr 696/20 częściowo znajduje się poza zakresem przedmiotowym postępowania) złożył wniosek o wyłączenie nieruchomości z granic postulowanego otoczenia poprzez przesunięcie granicy otoczenia o 50 metrów na wschód. Strona wyraziła stanowisko, że teren na którym położone są ww. działki nie przedstawia żadnych walorów historycznych i uległ znacznym przekształceniom m.in. został zabudowany budynkami mieszkalnymi w II połowie XX wieku. Według Strony brak jest jakichkolwiek podstaw do objęcia nieruchomości granicami otoczenia projektowanego układu ruralistycznego, a wystarczającą rolę w zakresie jego ochrony pełnią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jako dowód na poparcie tych tez załączono opinię dr hab. inż. Bogny Lipińskiej pn. „Opinia dotycząca zasadności ujęcia działek nr 696/13, 696/15, 696/18, 696/20, obręb 303 w strefie ochrony konserwatorskiej w ramach planowanego wpisania do rejestru zabytków województwa pomorskiego obszaru układu przestrzennego przedmieścia południowego Gdańska, w tym w szczególności układu Oruni, Starych Szkotów i Lipiec.” W opinii wskazano m.in. że wpis do rejestru „rozległego i silnie zagospodarowanego obszaru wieloma obiektami — zarówno wartościowymi kulturowo jak i bez szczególnych wartości — byłby wielkim obciążeniem dla właścicieli zabytków, a także służb konserwatorskich”.

W odpowiedzi na powyższe stanowisko PWKZ wyjaśnia, że w przypadku wpisu obszaru uznanego za otoczenie zabytku, wojewódzki konserwator zabytków uzasadnia potrzebę ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych. Tym samym w przedmiotowej decyzji w części rozstrzygającej o wpisie do rejestru otoczenia, w tym jego fragmencie, na którym znajdują się działki we władaniu ATAL S.A., PWKZ nie dopatruje się wartości artystycznych, historycznych, naukowych obszaru uznanego za otoczenie zabytku, a wskazuje jedynie na zaistnienie przesłanek wymienionych w definicji legalnej otoczenia (art. 3 pkt 15 UOZ), które to przesłanki stanowią podstawę do objęcia ochroną terenu wyznaczonego jako otoczenie historycznego przedmiotu południowego Gdańska.

Wniosek o wyłączenie z zakresu przedmiotowego postępowania (w części dot. wpisu do rejestru zabytku obszarowego) działki nr 360/9 (obr. 110) położonej przy ul. Żuławskiej 70, złożył właściciel tej nieruchomości (pismo nie opatrzone datą, data wpływu: 04.04.2024 r.). W uzasadnieniu Strona wskazała, że wskazana działka nie jest i nigdy nie była zabudowana. Ponadto w treści pisma zawarto kopię fragmentu mapy z 1936 r. ukazującej zabudowę w miejscu zlokalizowanym pod obecnym adresem ul. Żuławska 70. Z mapy tej wynika, że głębokość zabudowy nie sięgała do działki ewidencyjnej o aktualnym nr 360/9 (obr. 110). Wobec braku zgromadzenia wystarczająco precyzyjnych archiwaliów, które wskazywałyby na to, że dawna zabudowa przy ul. Żuławskiej sięgała w głąb ówczesnie wzdłużnych parceli, PWKZ dokonał w tym miejscu korekty granic obszaru wskazanego w roboczym załączniku graficznym z 13.12.2023 r. jako obszar potencjalnego zabytku. Po dokonaniu korekty granic zabytku, działka nr 360/9 (obr. 110) znalazła się w granicach otoczenia zabytku.

Pismem z dn. 31.05.2024 r. Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska złożyła wniosek o „rezygnację z dalszego procedowania wpisu do rejestru zabytków obszaru Oruni, Starych Szkotów i Lipiec na rzecz indywidualnych wpisów do rejestru zabytków obiektów cennych historycznie.” Powyższy postulat należy uznać za bezzasadny, ponieważ obowiązujące przepisy prawa nie przewidują formy „rezygnacji” z procedowania postępowania administracyjnego. Ponadto jak wyjaśniono na wstępie wpis do rejestru zabytków tzw. zabytku obszarowego, nie wyklucza wpisywania do rejestru zabytków indywidualnie poszczególnych obiektów o wysokich wartościach artystycznych, historycznych i naukowych.

Pismem z dn. 29.07.2024 r. (data wpływu: 01.08.2024 r.) Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku (dalej w skrócie „TONZ”) złożyło wniosek o „uznanie za stronę w postępowaniu dot. wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce oraz układu ruralistycznego Oruni”.

Zgodnie z art. 31 § 1 pkt. 2 KPA organizacja społeczna może w sprawie dotyczącej innej osoby występować z żądaniem dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny. Po przeanalizowaniu wniosku TONZ oraz jego statutu PWKZ postanowieniem z dn. 20.08.2024 r. dopuścił TONZ do udziału na prawach strony w przedmiotowym postępowaniu. Strony zostały powiadomione o wydaniu powyższego postanowienia zawiadomieniem z dn. 21.08.2024 r. opublikowanym w drodze publicznego obwieszczenia.

Mając na względzie interes społeczny przedstawiony w piśmie wiceprezydenta Miasta Gdańska z dn. 15.02.2024 r. oraz w Oświadczeniu Rady Dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce z dn. 20.03.2024 r. związany z realizacją kluczowych dla mieszkańców Gdańska, w tym mieszkańców dzielnicy Orunia, inwestycji w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji oraz budowy linii kolejowej Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, PWKZ nadaje niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 108 § 1 KPA decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, m.in. gdy jest to niezbędne ze względu na interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. Uznano, że w sprawie zachodzi pierwsza ze wskazanych przesłanek. W interesie społecznym jest ochrona zabytków, polegająca m.in. na podejmowaniu przez organy administracji publicznej wszelkich działań umożliwiających trwałe zachowanie zabytku oraz mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Obecnie, na terenie Oruni i Starych Szkotów planowany jest szereg, wzajemnie na siebie oddziaływujących, inwestycji. Istotne jest zapewnienie na tak dużym terenie spójności projektowanych rozwiązań. Dlatego wskazane jest jak najszybsze doprowadzenie do stanu prawnego, umożliwiającego kompleksowe, jednolite działania

na polu ochrony konserwatorskiej, obejmujące zarówno obszary wpisane do rejestru zabytków, jak i ich otoczenie. Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji o wpisie do rejestru zabytków skutkuje natychmiastowym wejściem jej do obrotu prawnego, a tym samym daje możliwość uzgodnienia inwestycji ze stanowiska konserwatorskiego i jej realizacji, niezależnie od wniesionych ewentualnych odwołań od niniejszej decyzji. Należy podkreślić, że nie oznacza to automatycznego zatwierdzenia przedłożonych koncepcji i projektów, a jedynie daje podstawę prawną do wydawania uzgodnień na tym obszarze.

W świetle zebranych materiałów dowodowych ustalono co następuje:

Obszar obecnej dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce ukształtowany został na bazie układów przestrzennych szeregu osad i wsi, w tym Stare Szkoty, Chmielniki, Orunia, Św. Wojciech (wpisany do rejestru zabytków dec. nr 1119 (d. 964) z dnia 10.06.1986 r.) i Lipce (układ ruralistyczny będący aktualnie przedmiotem odrębnego postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków). Kształtowały się one w XII i XIII wieku wzdłuż traktu handlowego, nazywanego *Via Mercatorum*, wiodącego z południa Polski do Gdańska. Zarówno średniowieczny trakt, jak i wytyczony równolegle do niego, około XIV w., kanał tzw. Nowej Raduni miały znaczący wpływ na kierunki ich zagospodarowania przestrzennego oraz wzrost gospodarczy. Dzięki nim oraz urodzajnym glebom Żuław Wiślanych rozwijały się one szybko, a na ich terytorium pojawiały się kolejne zajazdy, młyny i tartaki.

Jednak zagospodarowanie oraz sytuacja społeczno-gospodarcza przedmieść południowych miasta uzależnione były nie tylko od czynników sprzyjających postępowi, ale także, a wręcz w znacznej mierze, od czynników hamujących rozwój. Z uwagi na zagrożenia wojenne były one, zgodnie z zasadami militarnej taktyki, w pierwszej kolejności niszczone w celu oczyszczenia przedpola bronionego obszaru — Gdańska oraz uniemożliwienia zajęcia przez wroga dogodnych pozycji.

Jedną z najstarszych osad na tym terenie były Stare Szkoty, ich protektorami byli biskupi kujawscy, którzy już w XIII w. otrzymali posiadłości od księcia Pomorza Gdańskiego Świętopełka. Akt darowizny potwierdzony został w osobnym dokumencie z 1227 r. przez jego syna Mściwoja II. Z jego treści wiadomo, że Świętopełk ofiarował biskupom włocławskim posiadłości i wieś Górkę (w której granicach znajdowały się późniejsze Stare Szkoty i Chmielniki) oraz najprawdopodobniej także Górę Biskupią. Biskupi natomiast ściągali tu rzemieślników i przemysłowców, którzy nie mogli osiedlić się w Gdańsku z uwagi na brak przywilejów miejskich.

Średniowieczną proveniencję ma także wieś Orunia. Na jej terenie w 1338 r. komtur gdański, późniejszy wielki mistrz zakonu Kryżackiego, Winrych von Knipprode, osadził na prawie chełmińskim, pierwszych rzemieślników, trzech braci — Jana, Henryka i Mikołaja.

Zniszczenia wojenne gdańskich przedmieść, do których doszło już w XV w. (przede wszystkim w okresie wojny trzynastoletniej) oraz wynikające ze względów militarnych ograniczenia budowlane, powodują, że analiza historycznych struktur przestrzennych tego obszaru jest znacznie utrudniona.

Zarówno warunki terenowe jak i stosunki własnościowe powodowały, że odbudowa przedmieść i osad dokonywała się zasadniczo na bazie dawnych układów przestrzennych. Tak więc dominujący i trwały charakter miały najprawdopodobniej długie układy uliczne osad okalających dawny trakt handlowy: Starych Szkotów i Chmielników Oruńskich oraz wydłużone układy placowe, nawiązujące formą do upowszechnionych w XIII w., na terenach Polski, owalnic bądź wsi z nawsiem. Są one czytelne do dnia dzisiejszego w obrębie Oruni i Chmielników Pelplińskich (znajdujących się później w granicach Starych Szkotów).

Choć trudno jednoznacznie stwierdzić na ile zniszczenia wojenne oraz prace miernicze (prowadzone m.in. w połowie XVIII w.) zmieniły dawny, czy też pierwotny układ Oruni, to względny czas pokoju u schyłku XVI i w pierwszej połowie XVII w. pozwolił na utrwalenie dawnych oraz uformowanie nowych struktur przestrzennych w jej obszarze. Można przyjąć także, z dużą dozą prawdopodobieństwa, że w układzie tym przetrwały elementy form osadniczych okresu przedkrzyżackiego.

Układ przestrzenny dawnej Oruni, sięgający wstecz połowy XVII wieku, da się z dużą dokładnością odtworzyć na podstawie dawnych przekazów kartograficznych, z których najdokładniejsze pochodzą z okresu wojen napoleońskich. Wieś założona została na nieznanym wyniesieniu u podnóża wysokiej krawędzi wschodnich peryferii Pojezierza

Kaszubskiego. Wiodący tędy trakt handlowy, częściowo wpleciony został w strukturę historycznego układu. Po jego zachodniej stronie, w bezpośrednim sąsiedztwie, przebiegał kanał młyński Raduni. Południowe krańce założenia otaczały wody rzeki Oruni, która tu wpływała do Motławy.

Układ tworzyła owalnica ustawiona pod kątem w stosunku do traktu handlowego. Ustawienie to powodowało, że forma przestrzenna wsi przypominała literę „L”, której dłuższy ciąg komunikacyjny zamykał plac od południowego wschodu, a krótszy od północnego wschodu. W obrębie nawsia już w drugiej połowie XVI w. zlokalizowany był kościół. Zniszczony w 1577 r. oraz odbudowany w 1608 r. Na planie z 1708 r. i 1737 r. widoczne są dwa place tworzące wiejski majdan. Jeden w formie wydłużonego prostokąta, drugi ustawiony do niego prostopadle, rozszerzony w kierunku zachodnim. W XVII w. główny trakt biegnąc od południa skręcał w prawo na plac duży, dalej na plac mały i kierując się w jego lewą stronę, dopiero trafiał na poszerzony rozjazd, przy którym zlokalizowana była najprawdopodobniej druga karczma Oruni.

Zachodnia, wysoka strona kanału, początkowo słabiej zasiedlona, tworzyła dogodną przestrzeń dla zabudowy dworskiej i parkowej. Na przedłużeniu dużego placu Oruńskiego, po zachodniej stronie Kanału Raduni, już w XVI w. zlokalizowane było rozległe założenie dworskie, połączone z zachowanym do dziś zadrzewionym ogrodem i stawami nawadnianymi przez Potok Oruński (obecny Park Oruński im. Emilii Hoene).

Okolo 1813 r. prostokątny plac wiejski miał długość niemal 400 m i szerokości około 60 – 70 m. Posiadał wyraźnie ukształtowane nawsie, w którego południowo-zachodniej części zlokalizowany był kościół zniszczony w 1813 r. Południowo-wschodnią granicę placu wyznaczała dzisiejsza ulica Gościnną. W północno-wschodniej części uzupełniony był, jak dawniej, mniejszym placem ustawionym prostopadle. To on częściowo zachowany do dnia dzisiejszego nosi obecnie nazwę Placu Oruńskiego. Jego pozostałością jest także część obecnej ulicy Dworcowej. Stanowił on także północne przedłużenie ukształtowanej najprawdopodobniej już w XVII w., biegnącej równoległe do traktu królewskiego, po jego wschodniej stronie, ulicy Żuławskiej (niem. *Niedersfeld*). Z kolei przedłużenie dużego placu stanowiła dzisiejsza ulica Smętna, biegnąca w kierunku ciągu ulic Równiej i Wschodniej (niem. *Küperdam*).

Pola uprawne i łąki wsi rozciągały się po wschodniej stronie traktu, na terenie Żuław Wiślanych, w kierunku Motławy. Wymagały one przeprowadzenia dodatkowych zabiegów osuszających i budowy sieci rowów melioracyjnych. Zarówno system rowów melioracyjnych, jak i zlokalizowane w ich sąsiedztwie wiatraki, dominujące na płaskim terenie Żuław, stanowiły charakterystyczny element krajobrazu kulturowego otoczenia Oruni.

Do Oruni należał od czasów średniowiecza także obszar rozciągający się po północnej stronie wsi i graniczący z terenami stanowiącymi własność kościelną. Były to tak zwane Oruńskie Chmielniki — część przedmieść obejmująca teren między ulicą Serbską a Sandomierską oraz rejon ulicy Podmiejskiej. W ich miejscu znajdowała się droga prowadząca na Kowale, Lublewo i Kolbudy. Biorąc pod uwagę fakt, że w 1437 r. w Chmielnikach zlokalizowane były aż dwie karczmy, można domniemywać o średniowiecznej metryce tego skrzyżowania, a także powiązanych z nią skrótów. Jednym w ciągu dzisiejszych ulic Podmiejskiej i Małomiejskiej, służącym jadącym z Gdańska i Zaroślaka. Drugim ułatwiającym dojazd od południa, głównie z Oruni, który miał także przedłużenie w kierunku Chełma i Siedlec.

Po północnej stronie Oruni, za Chmielnikami Oruńskimi, zlokalizowane było przedmieście Stare Szkoty. Stare Szkoty zajmowały obszar częściowo na jednym, częściowo na obu brzegach Kanału Raduni. Północną granicę przedmieścia stanowiła obecna ul. Cienista, południową obecna ul. Podmiejska i częściowo ul. Sandomierska. Na odcinku osady obejmującym wyłącznie zachodnią stronę Kanału Raduni, od wschodu granicę stanowił główny trakt handlowy. Po wschodniej stronie traktu aż do owalnicowego nawsia tzw. Krótkiej Regi (niem. *Kurze Reihe*), przylegały do nich Chmielniki Pelplińskie (przyłączone do Starych Szkotów w latach 1644 – 1654). Na północ od Chmielników grunt po obu stronach traktu przyporządkowany był Starym Szkotom. Tu znajdowała się także najbogatsza ich część — ul. Motławska (wraz z Psim Zakątkiem). Osada nieformalnie dzielona była na część górną (do obecnej ul. Brzegi) i dolną (na wschód od Kanału Raduni).

O średniowiecznej proveniencji układu przestrzennego dawnej wsi świadczyć może przede wszystkim jej owalnicowy plan, udokumentowany przez Berndta w 1599 r. Trwałość tego planu mimo późniejszych niszczycielskich pożarów pozwala przypuszczać, że przetrwał on także pożogi wcześniejsze z około 1520 i 1577 r. Plan ten to owalnica

mała, o wrzecionowatym kształcie i wymiarach około 250 m długości. Ciągnęła się ona od południowej granicy z Chmielnikami Oruńskimi wzdłuż dzisiejszego Traktu Św. Wojciecha, poza połowę długości Starych Szkotów w kierunku Zaroślaka. Forma owalnicy analogiczna jest do średniowiecznych założeń lokowanych na prawie polskim. Analiza grafiki Friedricha Berndta z 1599 r. pozwala na odzwierciedlenie zagospodarowania osady około 1600 r. W tym czasie wschodnia pierzeja owalnicy, oraz częściowo nawsie — były zabudowane. Natomiast zachodnia pierzeja na wysokości owalnicy (pokrywająca się z dzisiejszym środkowym odcinkiem ulicy Brzegi), po drugiej stronie kanału Raduni, była niezabudowana. Gęsta zabudowa obu stron Starych Szkotów zarówno wschodniej, „dolnej” zlokalizowanej wzdłuż obecnego traktu Św. Wojciecha, jak i zachodniej, „górnjej” obejmującej ulicę Brzegi występowała w tym czasie wyłącznie na północ od owalnicy, aż do granicy z Zaroślakiem. Zarówno obszar owalnicy jak i teren położony od niej na wschód nazywalny był Chmielnikami Pelplińskimi, włączonymi do Starych Szkotów po 1577 r. W obrębie owalnicowego nawsia, stanowiącego własność komunalną osady, zlokalizowano najstarszy gdański kościół jezuicki. Po zniszczeniach w 1656 r. kościół przeniesiony został do górnej części osady. Kolegium także zlokalizowane zostało w południowej górnej części osady, na terenie niezabudowanym jeszcze w 1600 r. w obrębie zachodniej części owalnicy.

W średniowieczu północną granicę Starych Szkotów stanowiła droga południowa prowadząca do zlokalizowanej nad Motławą już w 1437 r. karczmy Nobis. W jej miejscu przecinała się ona z drogą zlokalizowaną na wale ziemnym chroniącym Zaroślak i Stare Szkoty przed wodami powodziowymi. Po wzniesieniu Bramy Nizinnej droga południowa stała się najdogodniejszą drogą z Oruni i Starych Szkotów do Gdańska. Spowodowało to zwiększenie znaczenia okolicznej karczmy „Nobis”. W jej okolicy, w południowo-zachodnim narożniku skrzyżowania, osiedlili się także bracia bonifikatorzy, którzy w latach 1645 – 1650 wzniesli tu klasztor, kościół i szpital. Droga południowa szybko zmieniła się w gęsto zabudowaną ulicę Motławską.

Stare Szkoty i Chmielniki Pelplińskie były bardzo prężnie działającymi osadami rzemieślniczo-kupieckimi. Zmiana tego stanu rzeczy nastąpiła po okresie wojen napoleońskich, kiedy odbudowano wyłącznie górną część Starych Szkotów. W obrębie części dolnej, za wyjątkiem owalnicy, nie zachowały się elementy historycznego zagospodarowania.

W latach 1850 – 1852 zaszły kolejne istotne zmiany w układzie przestrzennym przedmieść, szczególnie w obrębie Oruni. Było to wynikiem poprowadzenia w przez całą jej długość linii kolejowej Gdańsk-Tczew. Dawna wieś podzielona została na dwie nierówne części. Lokalizacja linii kolejowej przebiegła przez oba place stanowiące strukturę historycznego nawsia. Część pierwotnego placu w północno-wschodniej części nawsia nosi dziś nazwę Placu Oruńskiego. Natomiast południowo-zachodnia część zachowała się w postaci placu, którego dominantę stanowi zlokalizowany tu kościół neogotycki (obecnie kościół pw. św. Jana Bosco). Przecięciu przez linię kolejową uległy także wykształcone w okresie nowożytnym (lub wcześniejszym) przebiegi ulic Sandomierskiej, Serbskiej i Rejtana.

Mimo opisanych przekształceń, ukształtowany od średniowiecza do 1945 r. układ przestrzenny historycznych przedmieść południowych Gdańska w znacznej części zachował się do dnia dzisiejszego. Wartość historyczna układu przestrzennego skupia się wokół waloru autentyczności, czyli utrwalonego sposobu zagospodarowania, zachowanych elementów pierwotnego układu, kompozycji, skali zabudowy, jej intensywności oraz organizacji zieleni. Czytelny układ obejmuje zarówno przestrzeń ciągów wodnych, jezdnych i pieszych, jak również częściowo zachowane historyczne podziały parcelacyjne i własnościowe. Jego zasadniczymi elementami są długie układy uliczne okalających dawny trakt handlowy osad: Starych Szkotów, Chmielników Oruńskich oraz układ placowy czytelny w obrębie Oruni i Chmielników Pelplińskich (znajdujących się później w granicach Starych Szkotów). Mimo powtarzających się zniszczeń wynikających z uwarunkowań zarówno militarnych jak i gospodarczych, zasadnicze elementy struktury poszczególnych wsi i przedmieść były odtwarzane podczas kolejnych odbudów i zachowały się lub są czytelne do dnia dzisiejszego.

Średniowiecznymi, dobrze zachowanymi elementami układu przestrzennego przedmieść jest dawny trakt handlowy — obecnie Trakt św. Wojciecha i Kanał Raduni. Stanowią one ich główną oś kompozycyjną i komunikacyjną. Historyczny układ parcelacyjny wzdłuż traktu jest stosunkowo dobrze zachowany. Podział na długie, wąskie działki najlepiej widoczny jest po jego wschodniej stronie w części Oruńskiego Przedmieścia (dawnych Chmielników Oruńskich). Jednak pierwotna ich długość uległa zmianie poprzez wprowadzenie linii kolejowej. W obrębie Oruni historyczne parcele wzdłuż traktu są także w znacznej części zachowane lub czytelne. Na terenie Starych Szkotów historyczny podział

zachował się szczątkowo, jednak jego najważniejsza część w postaci rozszerzenia traktu na wysokości dawnej owalnicy wciąż jest czytelna w terenie.

W znacznej części zagospodarowanie wzdłuż obecnego Traktu Św. Wojciecha zachowało historyczny sposób sytuowania budynków na działkach. Domy frontowe położone są w sąsiedztwie linii ulicy. Lokowane są przeważnie kalenicowo, w nielicznych przypadkach szczytowo, w sposób zwarty — zabudowa, wielorodzinna lub w niewielkiej odległości od siebie — głównie zabudowa jednorodzinna. W głębi posesji częściowo zachowała się zabudowa oficynowa i gospodarcza sytuowana wzdłuż granic bocznych i/lub tylnych.

Jednym z dobrze zachowanych układów przestrzennych na przebiegu Traktu Św. Wojciecha jest dawna wieś Orunia. Układ ruralistyczny Oruni zachował się w postaci czytelnego układu kompozycyjnego placu i układu komunikacyjnego centralnej części wsi oraz przebiegu ulicy Gościnnej z dominantą architektoniczną w postaci kościoła, ulicy Plac Oruński zamykającej nawsie od północnego wschodu oraz część ulicy Dworcowej stanowiącej jego północno zachodnią granicę. Historyczne podziały parcelacyjne najlepiej zachowały się po południowo-zachodniej stronie ulicy Gościnnej. Część parcel uległa skróceniu przez budowę linii kolejowej. W znacznej mierze zachował się tu charakter zabudowy, w postaci zwartej zabudowy wielorodzinnej, wolnostojącej jednorodzinnej i usługowej, lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi oraz odsuniętej od drogi zabudowy willowej. Zachowana szczątkowo zabudowa gospodarcza lokalizowana była głównie wzdłuż granic działek. Dobrze zachowany jest także przebieg ulic Żuławskiej i Smętnej odchodzących od zachodniego narożnika prostopadłego placu, ulicy Równej zamykającej rozłogi pól od strony zachodniej oraz ulicy Wschodniej prowadzącej w kierunku Żuław.

Wartość dokumentacyjną posiadają tu zachowane kierunki pasmowego systemu parcelacyjnego, zwłaszcza w okolicy ulicy Smętnej i Żuławskiej. Struktura przestrzenna w tej części układu oparła się znaczącym przekształceniom funkcjonalnym i współczesnym interwencjom urbanistycznym. W znacznym stopniu zachował się tu historyczny sposób sytuowania budynków na działkach. Domy frontowe położone są w sąsiedztwie linii ulicy, spośród nich najstarsze lokowane w przeważającej części szczytowo, w niewielkiej odległości od siebie, późniejsze równoległe. Z historycznej struktury ulicy Smętnej najlepiej zachowały się historyczne podziały parcelacyjne w jej południowej części.

Istotny element struktury przestrzennej Oruni stanowi także wykształcony w XIX wieku ciąg komunikacyjny, równoległy do Kanału Raduni, zlokalizowany po jego wschodniej stronie — ulica Nowiny. Bardzo dobrze zachował się tu historyczny podział parcelacyjny oraz historyczny sposób sytuowania budynków na działkach. Zabudowa zlokalizowana została w linii ulicy (najstarsze przykłady zabudowy jednorodzinnej) lub jej sąsiedztwie. Domy mieszkalne usytuowane są głównie kalenicowo, w nielicznych przypadkach szczytowo, w niewielkiej odległości od siebie. W głębi posesji w pojedynczych przypadkach zachowała się zabudowa gospodarcza sytuowana wzdłuż granic bocznych i/lub tylnych.

W części przedmieść określanej jako Oruńskie Chmielniki najlepiej zachowana jest struktura przestrzenna ulicy Sandomierskiej (głównie na odcinku w bezpośrednim sąsiedztwie torów) i Podmiejskiej. W obrębie ulicy Sandomierskiej czytelne są historyczne podziały parcelacyjne oraz zachowana zwarta i wolnostojąca zabudowa wielorodzinna, usytuowana w sąsiedztwie drogi. Ulica Podmiejska, biorąc pod uwagę lokalizowane w jej sąsiedztwie, już w średniowieczu, karczmy, może stanowić jeden z najstarszych elementów układu komunikacyjnego przedmieść. Historyczne podziały parcelacyjne zachowane są tu w niewielkim stopniu, jednak historyczna struktura w postaci zabudowy pierzowej wielorodzinnej oraz wolnostojącej jednorodzinnej, lokalizowanej w sąsiedztwie drogi, stanowi o jej dużym znaczeniu w przestrzeni układu.

Dalej na północ zlokalizowane było przedmieście Stare Szkoty powstałe najprawdopodobniej na bazie średniowiecznej wsi. Ta część przedmieść zachowała się w najmniejszym stopniu ze wszystkich osad okalających historyczny trakt. Rdzeń historycznego układu stanowiła historycznie owalnicowe nawsie z kościołem i cmentarzem zlokalizowane w rozwidleniu głównego traktu handlowego. Jego relikty wciąż czytelne są po wschodniej stronie Traktu Św. Wojciecha, w postaci terenu działek 41 i 40/1 oraz okalającej je części działki drogowej 40/7 na wysokości obecnego numeru adresowego 37. Tutaj do początku XX w. w szczątkowej postaci zachowany był dawny cmentarz.

Pozostała dolna część Starych Szkotów, w tym ważna część struktury wsi — ulica Motławska oraz powstała około 1700 roku, biegnąca na osi północ-południe droga zamykająca od zachodu teren rozłogów pól na wysokości

nieistniejącego kościoła bonifratrów, nie zachowała się. Jedynymi zachowanymi elementami struktury przestrzennej obszaru jest ulica graniczna w postaci ulicy Sandomierskiej, rozwidlająca się także w kierunku wspomnianego nieistniejącego ciągu komunikacyjnego, mogąca w krótkim odcinku powtarzać jego przebieg. Historyczne podziały parcelacyjne tej części przedmieść nie zachowały się.

Struktura przestrzenna górnej część osady zachowała się w znacznie większym stopniu. Istotnymi zachowanymi elementami kompozycji są wykształcone w okresie nowożytnym (lub wcześniej) ulice Brzegi oraz wspomniana powyżej ulica Cienista i Podmiejska. Jednak podziały parcelacyjne w części północnej obszaru zostały znacznie przekształcone poprzez wprowadzenie nowej zabudowy. W części południowej zachowały się fragmentarycznie.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w obecnym układzie przestrzennym czytelny jest szereg ważnych komponentów zarówno pierwotnego rozplanowania, jego wczesnych kierunków ewolucji (układ komunikacyjny i wpisane w niego główne strefy zabudowy, częściowo układ parcelacyjny warunkujący typ i układ zabudowań), jak również ingerencje urbanistyczne dokonywane w okresie nowożytnym, w XIX i XX w., do czasów II wojny światowej, świadczące o jego wysokich wartościach historycznych. Ta druga grupa czynników i procesów urbanistycznych kształtujących tkankę miejską ma charakter późniejszy lecz równoprawny z punktu widzenia kształtu niniejszego rozstrzygnięcia.

Z kolei wartość artystyczna układu jest wypadkową walorów architektonicznych poszczególnych budowli i integralności zabudowy oraz ładu przestrzennego kompozycji całego założenia. Zarazem, niezależnie od trwałości układu przestrzennego, w obrębie którego dochodziło do ciągłej wymiany funkcjonującej zabudowy, zachowane relikty mają istotny walor typologiczny, unaoczniając na pewnej liczbie przykładów charakterystyczną zabudowę przedmieść Gdańska, głównie z przełomu XIX i XX w., z tendencjami do tworzenia zwartych układów pierzejowych wzdłuż kluczowych traktów miasta (Trakt Św. Wojciecha, Dworcowa, Podmiejska, Sandomierska, Rejtana) oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zachowana forma budynków, elementy ich wystroju, a także częściowo detal architektoniczny, wzmacniają efekt spójności kompozycji założenia.

Jednocześnie, zachowane elementy struktury poszczególnych osad, pozwalają na analizę rozwoju przedmieść na tle innych założeń podmiejskich, co wskazuje na istotne wartości naukowe zachowanego założenia.

W niniejszej decyzji obok komponentów założenia o zidentyfikowanej i zewidencjonowanej wartości zabytkowej i zachowanej historycznej strukturze (m.in. wpisane do rejestru zabytków: zespół dworsko-parkowy przy ulicy Nowiny, średniowieczny Kanał Raduni, zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Ignacego Loyoli, zespół domu podmiejskiego z kuźnią przy ul. Gościnnej, kościół parafialny p.w. Św. Jana Bosco) wskazano także na pozostałe elementy i obszary składające się na zabytkowy układ: układ drożny o średniowiecznej genezie uzupełniony w okresie nowożytnym i XIX wieku o istotne punkty węzłowe u zbiegu głównych ciągów, a także relikty dawnej parcelacji utrwalone poprzez historyczną zabudowę głównie mieszkaniową.

Powyższe wartości historyczne i artystyczne wpływają także na duże znaczenie naukowe zabytku, który może stać się przyczynkiem do pogłębienia badań nad historią rozwoju przestrzennego południowych przedmieść Gdańska oraz charakterystyki komponentów jego zabudowy i form projektowanej zieleni takich jak parki, skwery, aleje, szpalery, przydomowe ogrody. Zabytki mają bowiem także wymiar poznawczy, edukacyjny, służą unaocznieniu pewnej historii, są swego rodzaju dokumentem przeszłości, co za tym idzie mogą przyczyniać się i inspirować do poszukiwań badawczych oraz pogłębiania wiedzy w różnych dziedzinach.

Poza wskazanymi wartościami historycznymi, naukowymi i artystycznymi układu przestrzennego, należy zwrócić szczególną uwagę na jego wartości krajobrazowe. Przedmieścia ulokowane zostały częściowo na obszarze Żuław Wiślanych, częściowo na wyniesionym terenie wysoczyzny morenowej, z kanałem Raduni na styku dwóch tych obszarów. Fizjonomia ta w znaczący sposób podkreśla wartości przestrzenne układu wpływając na jego wysokie walory ekspozycyjne i harmonijne wkomponowanie w otaczający krajobraz kulturowy.

W toku przedmiotowego postępowania stwierdzono, że wysoczyzna morenowa stanowi tło ekspozycji historycznej struktury przestrzennej obszaru zachodniej części przedmieść, eksponowanej z Traktu Św. Wojciecha, ulic prostopadłych do niego zlokalizowanych w części wschodniej oraz ciągów pieszych i rowerowych wzdłuż Kanału Raduni i do niej równoległych — ulica Nowiny. Stanowi zatem o walorach ekspozycji biernej układu oraz jego bardzo istotnej dominaty

w postaci kościoła parafialnego p.w. Św. Ignacego Loyoli. Wpływa także na ekspozycję czynną zabytku, stanowiąc obszar od wieków słynący i wykorzystywany pod kątem walorów widokowych, w tym dalekich wglądów na teren Żuław Wiślanych.

O istotnych walorach ekspozycyjnych z punktu widzenia ekspozycji czynnej zabytku stanowi także obszar rozlogów pól przylegających do przedmieść południowych od strony wschodniej. Ochrona przedmiotowego obszaru wskazanego w załączniku graficznym jako otoczenie ma na celu zachowanie wglądów widokowych z wnętrza układu w otaczający krajobraz Żuław Wiślanych, charakterystycznych dla wschodniej części przedmieścia i stanowiących istotny element krajobrazu kulturowego obszaru. Teren ten jest szczególnie ekspozycyjny z ciągów komunikacyjnych wzdłuż wału Kanału Raduni oraz wysoczyzny morenowej, stanowiąc zarazem tło ekspozycji wschodniej części przedmieść.

Wskazane w niniejszej decyzji granice wpisu otoczenia zostały wytyczone w głównej mierze po granicy działek ewidencyjnych oraz na podstawie analizy czytelnych form krajobrazu i zagospodarowania terenu. Mając na uwadze powyższe, należy zaznaczyć, że wytyczenie strefy ochrony otoczenia zabytku nie musi być uwarunkowane historycznie. Zgodnie z przytoczoną w pierwszej części decyzji definicją legalną otoczenia przesłankami uzasadniającymi wpis do rejestru zabytków określonego terenu jako otoczenie zabytku jest jego położenie w odniesieniu do zabytku (teren wokół lub przy zabytku), ochrona wartości widokowych tego zabytku oraz jego ochrona przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Zatem kolejną przesłanką uzasadniającą wpis do rejestru zabytków otoczenia zabytku jest szkodliwe oddziaływanie czynników zewnętrznych, czyli oddziaływania spowodowane bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną w sąsiedztwie. Zagadnienie to należy postrzegać wielopłaszczyznowo, stosownie do wielorakich, zróżnicowanych wartości zabytku, które podlegają ochronie. Może to być negatywny wpływ na percepcję danego zabytku w przestrzeni, czy na ład przestrzenny całego układu lub jego części. Przewidywane zagrożenia są analizowane w perspektywie krótko- i długofalowej, nie tylko w odniesieniu do planowanych w najbliższym czasie inwestycji.

Wskazany w decyzji obszar otoczenia jest terenem podlegającym zmianom związanym z rozwojem inwestycyjnym miasta, jednocześnie na znacznej części obszaru pozbawionym regulacji poprzez ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zawierającym ustalenia stojące w sprzeczności z zachowaniem walorów ekspozycyjnych układu i jego elementów.

Wprowadzenie formy ochrony w postaci otoczenia zabytku ma na celu zachowanie odpowiedniej ekspozycji układu oraz istniejących powiązań widokowych, poprzez stworzenie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków narzędzi do ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Narzędzia te przyczynią się do właściwego zagospodarowania terenu otaczającego zabytkowy układ przestrzenny w celu ochrony jego wartości widokowych.

W opinii PWKZ objęcie ochroną konserwatorską opisywanego założenia podmiejskiego wraz z otoczeniem przyczyni się do podwyższenia standardów kształtowania zabudowy, respektującej zabytkową strukturę przestrzenną i ukształtowaną wielowiekową tradycją charakter przedmieść południowych miasta Gdańska. Należy zwrócić uwagę, iż w obrębie analizowanego obszaru część historycznej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, uległa, zwłaszcza na przestrzeni ostatnich dekad, niekorzystnym przekształceniom zacierającym jej pierwotny wygląd, a niekiedy prowadzącym do historycznego pastiszu, a wprowadzona współczesna, ahistoryczna zabudowa (np. Hotel Zatoka przy Trakcie św. Wojciecha 149) niejednokrotnie zaburzyła proporcje zabudowy historycznego obszaru. Ustanowienie prawnej ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego przedmieść miasta Gdańska na podstawie wpisu do rejestru zabytków ma na celu zahamowanie niekontrolowanych przekształceń historycznej skali zabudowy i sylwety przedmieść, ma przyczynić się do nadzoru konserwatorskiego nad nowymi formami zagospodarowania wywiedzionymi z zastanej struktury przestrzennej i respektujących jej historyczny charakter. Służyć ma zrównoważonemu i harmonijnemu rozwojowi zabudowy z właściwym wyeksponowaniem walorów historycznych układu, wewnątrz urbanistycznych, ciągów komunikacyjnych, istotnych punktów węzłowych oraz harmonijnemu kształtowaniu terenów otwartych, w tym w obrębie otoczenia obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

Mając na uwadze powyższe wartości, w interesie społecznym — rozumianym jako korzyść obecnych i przyszłych pokoleń — jest ochrona prawna wskazanego w rozstrzygnięciu tej decyzji zabytku. W dobrze pojętym interesie społecznym jest bowiem 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 zabytków, które w największym stopniu dokumentują przeszłość, świadczą o tożsamości regionu, ilustrują przemiany społeczno-gospodarcze, reprezentują określone zjawiska artystyczne i kształtują wspólną przestrzeń kulturową. W ocenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedmiotowy zabytek spełnia te kryteria i zasługuje na objęcie ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z otoczeniem.

Na tej podstawie orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w terminie 14 dni od daty doręczania decyzji (127 §1 i §2, art. 129 §1 i §2 KPA);
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 publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. (art. 127a KPA);
3. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania decyzji z powodu nadania jej rygoru natychmiastowej wykonalności (art. 108, art. 130 § 3 pkt 1 KPA);
4. Z faktu wpisania zabytku nieruchomego do rejestru zabytków wynikają obowiązki i uprawnienia regulowane przez n/w akty prawne, w szczególności:

art. 5, art. 13, art. 25 – 30, art. 36, art. 38 – 45, art. 47 – 49, art. 50 ust. 3 i 4 (wyłączenie), art. 107a, art. 107c – i, art. 108, art. 110, art. 113, art. 114, art. 117 – 120 UOZ.

Dokument podpisany elektronicznie

Dariusz Chmielewski
Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1:
Mapa ogólna przedstawiająca granice zabytku oraz granice otoczenia zabytku
2. Załącznik graficzny nr 2:
Mapa szczegółowa (2a: plansze 1 – 68; 2b: plansze 69 – 137) przedstawiająca granice zabytku oraz granice otoczenia zabytku

Otrzymują:

1. Strony postępowania — właściciele i posiadacze nieruchomości w drodze publicznego obwieszczenia zgodnie z art. 49 KPA, w związku z art. 94 UOZ (obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej WUOZ w Gdańsku)
2. Prezydent Miasta Gdańska [doręczenie e-PUAP] w celu publicznego ogłoszenia informacji o wydaniu decyzji zgodnie z art. 49 KPA, w związku z art. 94 UOZ
3. a/a (WUOZ — KP)

Do wiadomości:

1. Biuro Architekta Miasta — Miejski Konserwator Zabytków [doręczenie e-PUAP]
2. Narodowy Instytut Dziedzictwa [doręczenie e-PUAP]