



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 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]

ORZĘKA

Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego następujący zabytek:

**Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce wraz z 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 (plansze 1 – 59) przedstawiająca granice zabytku oraz granice otoczenia zabytku.

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem zostało wszczęte przez PWKZ z urzędu w dniu 13.12.2023 r., w drodze obwieszczenia publicznego (obwieszczenie RD.5140.160.2023.KP z dnia 13.12.2023 r.), na podstawie art. 49 KPA, w związku z art. 94 UOZ. Stosownie do art. 49 KPA — jeżeli przepis szczególny 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 dworu Ferberów (tj. zespół dworsko-ogrodowy, zespół zajazdu pod „Trzema świńskimi głowami” z parkiem, zespół folwarczny, nr rejestru A-1050), dom — Lwi Dwór (nr rejestru A-134). 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 nieruchome 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 wnętrza budynków.

Obszar układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce został wyznaczony w oparciu o rozgraniczenia wynikające przede wszystkim z historycznego zagospodarowania parceli, rozplanowania ulic i komponowanej zieleni, osi widokowych oraz cech i wartości zabudowy współtworzącej historyczną strukturę architektoniczno-przestrzenną. 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 industrializacji i wprowadzania współczesnej zabudowy. Podstawę do wyznaczenia granic opisywanego układu ruralistycznego stanowiły archiwalne mapy przedstawiające historyczny sposób parcelacji oraz zagospodarowania. PWKZ brał również pod uwagę aktualne granice podziałów geodezyjnych wynikające z wyrysów ewidencyjnych budynków i gruntów oraz granice wpisanego do rejestru zespołu Dworu Ferberów. Jednocześnie intencją tut. Organu było objęcie ochroną przynajmniej pierwszej linii zabudowy usytuowanej wzdłuż historycznie wytyczonych traktów, w celu zapobieżenia ahistorycznym interwencjom architektonicznym potencjalnie dysharmonizującym tę przestrzeń.

W celu wykazania i oceny wartości zabytku zebrano materiał dotyczący m.in. genezy, historii rozwoju, w tym przekształceń historycznych dawnej wsi Lipce, sposobu jej zagospodarowania przestrzennego, formy architektonicznej zlokalizowanych na tym terenie budynków oraz obecności form projektowanej zieleni. Wartościowania zabytku oraz analizy przesłanek uzasadniających ochronę jego otoczenia, dokonano w oparciu o zebrany materiał dowodowy, w tym dokumentację historyczno-konserwatorską z 2023 r. autorstwa mgr. inż. arch. Eweliny Diakowskiej pn. „Układ przestrzenny przedmieść południowych Gdańska w tym układ ruralistyczny Oruni, Starych Szkotów i Lipiec, Dokumentacja historyczno-konserwatorska”. W opracowaniu przywołano liczne źródła ikonograficzne, w tym kartograficzne. Ponadto rozwój i stan zachowania historycznego założenia przeanalizowano m.in. w oparciu o materiały kartograficzne z zasobów Biblioteki Polskiej Akademii Nauk w Gdańsku i Archiwum Państwowego w Gdańsku oraz materiały niepublikowane z zasobów Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Gdańsku m.in. w postaci wytycznych i postulatów konserwatorskich do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym już ówczesnie była wskazywana potrzeba ochrony poszczególnych części przedmiotowego obszaru, zarówno w kontekście zespołu zabudowy, jak i jego otoczenia — określanego jako strefa „E” ochrony ekspozycji. Ponadto PWKZ zgromadził archiwalne materiały ikonograficzne (pocztówki, grafiki, fotografie) oraz współczesną dokumentację zdjęciową.

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 rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Wedle art. 80 KPA organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu 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 14.03.2024 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.

Po odczytaniu i podpisaniu protokołu, jako załącznik do protokołu do akt sprawy zostało włączone pismo z dn. 14.03.2024 r. przekazane przez obecnych na oględzinach przedstawicieli ENERGA-OPERATOR S.A. W piśmie Strona — właściciel działek ewid. nr 137/16 i 97/6 obr. 109, przedstawiła stanowisko dotyczące projektu budowy dwutorowej linii

napowietrznej o napięciu 110 kV relacji SE Gdańsk Błonia – GPZ Maćkowy/Pruszcz, której planowany przebieg przecina północną część obszaru objętego przedmiotowym postępowaniem.

Strona poinformowała, że opisywana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego w świetle ustawy z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz stanowi inwestycję strategiczną w zakresie sieci przesyłowych, jako integralna jej część, rozumiana zgodnie z przepisami ustawy z dn. 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych. Zdaniem ENERGA-OPERATOR S.A. procedowane przez PWKZ postępowanie utrudnia realizację inwestycji na jej końcowym etapie oraz prowadzenie prac wynikających ze statutu spółki. Z treści pisma wynika, że postulowana lokalizacja słupa nr 33 znajduje się w granicach układu ruralistycznego, a lokalizacja kolejnych 7 słupów (łącznie 1,5 km linii napowietrznej) w granicach otoczenia zabytku. Strona podniosła, że słup nr 33 znalazłby się w bliskiej odległości od wpisanego do rejestru zabytków zespołu dworsko-ogrodowego w zespole dworu Ferberów. Spółka powołując się na opracowaną w 1983 r. Ewidencję Zabytkowych Założeń Trójmiasta dowodzi, że założenie to posiada niską wartość historyczną, szczególnie w części ogrodu. Ponadto Strona podniosła, że dokumentacja opracowana na zamówienie PWKZ w niewielkim stopniu dotyczy układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce. Strona wskazała na zapisy w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska w części dotyczącej dawnych zespołów ruralistycznych położonych pierwotnie poza granicami administracyjnymi Gdańska. Spółka przywołała orzeczenia sądów administracyjnych poddające analizie definicję legalną otoczenia, w świetle których do rejestru zabytków jako otoczenie mogą być wpisane działki na których znajduje się chroniony obiekt (teren „przy” zabytku) oraz nieruchomości sąsiadujące z zabytkiem (teren „wokół” zabytku). Jednocześnie wskazano, że zgodnie z orzecznictwem organy konserwatorskie nie mogą ustalać wielkości obszaru chronionego w sposób dowolny. Zdaniem ENERGA-OPERATOR S.A. obszar procedowanego otoczenia jest nieskorelowany z układem ruralistycznym tj. odległość pomiędzy granicami zabytku a zewnętrznymi granicami otoczenia jest ponadwymiarowa. Strona wskazała, że granice otoczenia nie znajdują uzasadnienia w historycznych podkładach mapowych. W piśmie zwrócono uwagę, że „procedowany obszar koliduje również z będącym w toku uchwalania miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej jako „MPZP”) oznaczonym nr „1621 Lipce — rejon przystanku zintegrowanego w mieście Gdańsku” oraz to, że „procedowany obszar ruralistyczny obejmuje fragment korytarza infrastruktury technicznej WN — 110 kV obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP 1615.(...)”, którego treść, jak podkreśla Strona została uprzednio uzgodniona PWKZ postanowieniem z dn. 01.07.2021 r. Według spółki „PWKZ uzgodnił pozytywnie projekt MPZP, co było jednoznaczne z pozytywnym uzgodnieniem projektowanej inwestycji”. Spółka poddała w wątpliwość zasadność objęcia zakresem przedmiotowym toczącego się postępowania, wpisanego uprzednio do rejestru zabytków zespołu dworu Ferberów i wniosła o zmianę granic obszaru układu ruralistycznego w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 231, 99, 100/4, 135, obr. 109 poprzez wyłączenie z postępowania części w/w nieruchomości w zakresie objętym korytarzem technologicznym wyznaczonym według MPZP 1615 dla przebiegu linii 110kV oraz zawężenie otoczenia zabytku do działek sąsiednich — przyległych do historycznego układu przestrzennego. W podsumowaniu swojego stanowiska ENERGA-OPERATOR S.A. wskazała, że odnosi się negatywnie w stosunku do procedowanych granic postępowania, ponieważ godzą one w zadania realizowane przez spółkę Skarbu Państwa związane z zapewnieniem bezpieczeństwa energetycznego regionu.

W odpowiedzi na stanowisko ENERGA-OPERATOR S.A. PWKZ wyjaśnia, że decyzja orzekająca o wpisie do rejestru zabytków jest instrumentem prawnym przysługującym wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków, umożliwiającym wykonywanie zadań ochrony zabytków określonych w art. 4 UOZ, co wskazano na wstępie. W szczególności organ ochrony zabytków ma obowiązek zapobiegać zagrożeniom zabytku, m.in. poprzez odpowiednie kształtowanie prawnej ochrony zabytku, w tym jego wartości widokowych, co znalazło zastosowanie w niniejszej decyzji. W ocenie PKWZ realizacja inwestycji polegającej na posadowieniu słupów energetycznych linii napowietrznej 110 kV stanowi zagrożenie dla opisanych w uzasadnieniu niniejszej decyzji wartości zabytku. Ponadto PWKZ podkreśla, że inwestor nie zajął stanowiska w kwestii możliwości realizacji alternatywnej — pod kątem technologii wykonania — linii kablowej, jak również nie przedstawił wizualizacji linii napowietrznej, która stanowiłaby współczesną dominantę w krajobrazie. W odniesieniu do faktu uzgodnienia przez PWKZ treści miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego pn. Dwutorowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji GPZ Gdańsk Błonia – GPZ Maćki – GPZ Pruszcz Gdański (1615) przyjętego Uchwałą nr XLII/1086/21 Rady Miasta Gdańska z dn. 25.11.2021 r., obejmującej zapisy dotyczące korytarza infrastruktury technicznej WN-110 kV, tut. Organ podkreśla, że zgodnie z treścią ww. aktu prawa miejscowego dopuszcza się realizację podziemnego wariantu linii elektroenergetycznej — plan umożliwia wykonanie tej linii zarówno w formie kabla prowadzonego pod ziemią, jak i linii napowietrznej.

W odpowiedzi na zarzut Spółki dotyczący tego, że za otoczenie zabytku w świetle definicji legalnej należy uznawać działkę na której zabytek jest posadowiony (teren „przy” zabytku) oraz nieruchomości sąsiadujące z nim (teren „wokół” zabytku”) PWKZ wyjaśnia, że doktryna prawna wypracowała stanowisko zgodnie z którym otoczeniem zabytku są działki z nim sąsiadujące, 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 (por. K. Zalańska, *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, s. 15). W przypadku wpisu do rejestru obszaru o dużej powierzchni takiego jak układ ruralistyczny, otoczenie tego rodzaju zabytku stanowi teren znacznych rozmiarów, nieograniczony jedynie do działek bezpośrednio przylegających do zabytku. Ponadto w przypadku przedmiotowego otoczenia należy podkreślić jego specyfikę przestrzenno-topograficzną w postaci wysoczyzny po stronie zachodniej oraz terenów nizinnych po stronie wschodniej od zabytku, co sprawia że skuteczna ochrona ekspozycji czynnej i biernej układu ruralistycznego wymaga nadzoru konserwatorskiego nad znacznym obszarem okalającym to historyczne założenie.

Podczas oględzin w dn. 14.03.2024 r. przedstawiciele Zarządu Województwa Pomorskiego wnieśli uwagi odnotowane w protokole. Strona wniosła o wyłączenie z zakresu przedmiotowego postępowania terenu pomiędzy Dworem Ferberów a linią kolejową, w szczególności działek ewidencyjnych o nr 137/25, nr 137/13, 137/18, 137/19, 137/15, 137/5, 137/10 (obr. 109), z uwagi na brak walorów historycznych i zabytkowych.

W odpowiedzi na powyższe stanowisko PWKZ wyjaśnia, że na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w tym oceny przekształceń i nawarstwień kulturowych opisywanego założenia przestrzennego, Organ uznał, że ww. nieruchomości współtworzą układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce, na poparcie czego argumenty zostały przedstawione w uzasadnieniu do niniejszej decyzji.

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 w sprawie wpisu 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: ENERGA-OPERATOR S.A., SPIE Elbud Gdańsk S.A. oraz właściciele działek objętych przedmiotowym postępowaniem.

Obwieszczeniem z dn. 07.05.2024 r. Strony zostały powiadomione o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w ramach przedmiotowego postępowania administracyjnego.

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 wszczęcie procedury wpisu do rejestru omawianego zabytku „wstrzymało realizację strategicznej inwestycji prowadzonej przez spółkę ENERGA-OPERATOR S.A. pod nazwą „Budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej [...] (na odcinku SE Gdańsk Błonia – GPZ Maćkowy).”

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 układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce negatywnie rzutuje na „budowę nowego biurowca Urzędu Marszałkowskiego w bezpośrednim sąsiedztwie, wpisanego do rejestru zabytków dworu Ferberów”. 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 wskazanych w pismach inwestycji, PWKZ informuje, że wpis do rejestru zabytków ma na celu ochronę wartości artystycznych, historycznych, naukowych zabytku, które to wartości zostały wyszczególnione w uzasadnieniu niniejszej decyzji i w ocenie PKWZ stanowią podstawę do objęcia układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce najwyższą formą ochrony. Wpis do rejestru zabytków otoczenia ma na celu ochronę wartości widokowych zabytku, które opisano w niniejszej decyzji. Tym samym realizacja inwestycji polegających na wprowadzeniu na teren historycznego założenia przestrzennego lub w granice jego otoczenia elementów nowej, potencjalnie dysharmonizującej tę przestrzeń zabudowy, wymaga nadzoru konserwatorskiego w celu wyeliminowania zagrożenia dla wspomnianych wartości. Za sprawą wpisu do rejestru zabytków PKWZ nabędzie kompetencje nadzoru konserwatorskiego nad opisywanym zabytkiem, od momentu kiedy decyzja stanie się ostateczna.

Pismem z dn. 20.03.2024 r. pełnomocnik działający w imieniu Województwa Pomorskiego wniósł o wyłączenie z zakresu przedmiotowego postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków terenu zlokalizowanego pomiędzy Dworem Ferberów a linią kolejową, w szczególności w zakresie działek ewidencyjnych o nr: 137/25, 137/23, 137/20, 137/19, 137/18, 137/15, 137/13, 137/11, 137/10, 137/9, 137/8, 137/5 (obr. 109). Działki te znajdują się we władaniu Województwa Pomorskiego, które planuje na ich obszarze inwestycję celu publicznego. W opinii Strony teren ww. działek ewidencyjnych jest „całkowicie przekształcony tj. stanowi powstały w latach 70. XX wieku zwarty kompleks, którego zagospodarowanie spowodowało całkowitą utratę na tym terenie jakichkolwiek śladów układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce”. Według Strony obszar ten jest pozbawiony wartości zabytkowych, a objęcie go ochroną konserwatorską spowoduje utrudnienia w rozpoczętym procesie inwestycyjnym polegającym na wprowadzeniu nowej zabudowy.

W odpowiedzi na powyższe pismo PWKZ wyjaśnia, że obowiązujące przepisy prawa nie przewidują formy „wyłączenia” części zabytku z zakresu przedmiotowego postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków. Wartości dla których PKWZ obejmuje najwyższą formą ochrony układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem, w granicach którego zlokalizowane są ww. działki, zostały omówione w uzasadnieniu merytorycznym do niniejszej decyzji. Jednocześnie należy podkreślić, że nadzór konserwatorski nad zabytkiem ma na celu ochronę tych wartości m.in. w toku współpracy z podmiotem realizującym inwestycję polegającą na wprowadzaniu nowej zabudowy w historyczną przestrzeń, w celu ich zharmonizowania.

Pismem z dn. 04.06.2024 r. ENERGA-OPERATOR S.A. wniosła o umorzenie postępowania wraz z nadaniem decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności oraz odstąpienia od dalszego procedowania przedmiotowego postępowania; odrzucenie wszelkich pism, wniosków i stanowisk, które zostały złożone po terminie wskazanym w obwieszczeniu z dn. 07.05.2024 r. zawiadamiającym o zakończeniu zbierania materiału dowodowego, w tym odrzucenie wszelkich pism złożonych przez osoby lub instytucje, które nie mają przymiotu strony w przedmiotowym postępowaniu. W uzasadnieniu do wniosku Strona w większej mierze powtórzyła argumentację, zawartą uprzednio w stanowisku ENERGA-OPERATOR S.A. tj. w piśmie przekazanym podczas oględzin w dn. 14.03.2024 r. którego treść została zsyntetyzowana powyżej. Ponadto spółka podniosła, że teren objęty postępowaniem — za wyjątkiem zabytków wpisanych do rejestru — co do zasady nie posiada wartości historycznych i jest przekształcony, a jego charakter jest przemysłowo-usługowy, a nie wiejski. Wnioskodawca przedstawił również zarys historii układu ruralistycznego wsi Lipce oraz skróty opis zabudowy zlokalizowanej na Lipcach. W piśmie zwrócono uwagę na przekształcenia historycznej parcelacji wynikające m.in. z wybudowania w XIX wieku linii kolejowej oraz kontrasty wizualne wywołane współistnieniem zabudowy historycznej obok współczesnej zabudowy industrialnej.

W odpowiedzi na wniosek z dn. 04.06.2024 r. PWKZ wyjaśnia, że zgodnie z art. 105 § 5 KPA organ administracji może umorzyć postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz gdy nie jest to sprzeczne z interesem społecznym. Postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce zostało wszczęte z urzędu, tym samym nie zachodzi podstawowa przesłanka umożliwiająca złożenie przez Stronę skutecznego wniosku o umorzenie postępowania. Wobec żądania ENERGA-OPERATOR S.A. o odrzucenie wszelkich pism, wniosków i stanowisk, które zostały złożone po terminie wskazanym w obwieszczeniu z dn. 07.05.2024 r. zawiadamiającym o zakończeniu zbierania materiału dowodowego, należy podkreślić, że termin wskazany ww. zawiadomieniu nie miał charakteru prekluzyjnego, w związku z czym jego upływ nie blokował możliwości dalszego czynnego udziału Stron w postępowaniu m.in. poprzez składanie do akt sprawy pism i wniosków. Pisma wniesione przez podmioty nie posiadające statusu strony w postępowaniu nie podlegały rozpatrzeniu przez PWKZ.

Pismem nieopatrzoną datą (data wpływu do WUOZ: 24.06.2024 r.) organizacje społeczne z siedzibą w dzielnicy Lipce tj. Gdańska Fundacja Integracji Społecznej OSK Lipce, Dom Sąsiedzki Lipce Miejsce Aktywnego Mieszkańca, Lipieckie Koło Historyczne oraz właściciele działek objętych przedmiotowym postępowaniem (tj. dz. ewid. nr 217 obr. 0094; dz. ewid. nr 135, 136 obr. 109) wyraziły sprzeciw wobec planowanej inwestycji ENERGA OPERATOR S.A. polegającej na budowie linii napowietrznej 110 kV Gdańsk Błonia – Maćkowy GPZ tj. posadowienia słupów w sąsiedztwie niskiej, zabytkowej zabudowy oraz wzgórz wysoczyzny morenowej co doprowadziłoby do dewastacji unikatowego krajobrazu historycznego, w tym punktów widokowych z perspektywą na śródmieście Gdańska. Wnioskodawcy zwrócili uwagę, że ciężki sprzęt służący realizacji linii napowietrznej stanowiłby zagrożenie dla dróg oraz zabytkowej zabudowy. Zdaniem Wnioskodawców poprowadzenie linii energetycznej pod ziemią ograniczyłoby szkodliwą ingerencję w otaczający krajobraz kulturowy.

W piśmie z dn. 27.06.2024 r. właściciele działek ewidencyjnych o nr 135, 136 (obr. 109) położonych na terenie objętym niniejszym postępowaniem w części zabytku i otoczenia, wnieśli o odrzucenie wszystkich pism, wniosków i stanowisk SPIE Elbud Gdańsk S.A. oraz ENERGA OPERATOR S.A., które „nie zawierają niezależnych ekspertyz dowodzących, iż skablowanie linii elektroenergetycznej [na obszarze ww. działek] jest niemożliwe”. Ponadto Strona zwróciła uwagę na to, że „inwestycja planowana od lat 80. ubiegłego wieku nie została dotychczas zrealizowana z powodu braku skuteczności w udowodnieniu braku możliwości skablowania, popartego niezależnymi opiniami i ekspertyzami”. W piśmie podniesiono, że linia napowietrzna 2x110 kV była planowana w czasach, w których technologia odbiegała od aktualnego etapu rozwoju technologii związanych z projektowaniem linii energetycznych. Jak wynika z treści pisma właściciele części działek objętych przedmiotowym postępowaniem na przestrzeni lat apelowali o realizację linii kablowej zamiast linii napowietrznej oraz ich zdaniem nie przedstawiono im niezależnych ekspertyz dowodzących, że skablowanie linii jest niemożliwe. Strona podniosła, że przesłanką przemawiającą za realizacją skablowania jest bliska odległość inwestycji względem zabytków: założenia dworsko-parkowego Ferberów, domu podcieniowego — Lwi Dwór oraz historycznego wjazdu do miasta od strony południowej, w związku z czym potencjalny montaż słupów zaburzy wygląd tej części Gdańska.

Pismem nieopatrzoną datą (data wpływu do WUOZ: 01.07.2024 r.) właściciel działki ewidencyjnej nr 217 obr. 0094 położonej na terenie objętym niniejszym postępowaniem w części zabytku i otoczenia, wniósł o odrzucenie wszystkich pism, wniosków i stanowisk SPIE Elbud Gdańsk S.A. oraz ENERGA-OPERATOR S.A., dotyczących przedmiotowego postępowania, ze względu na to, że brak w nich dokumentacji w postaci „audytu określającego rodzaje sposobów zabezpieczenia zabytków Lipiec w trakcie budowy linii napowietrznej 110 kV i przejazdu sprzętu ciężkiego w bezpośredniej bliskości od zabytków oraz przez most lipiecki na Kanale Raduńskim; audytu uzasadniającego niemożność skablowania linii na w/w odcinku linii 110 kV; audytu określającego zabezpieczenia przeciwpożarowe i ekologiczne dla chronionego konserwatorsko Parku Ferberów, po granicy którego ma przebiegać w/w linia napowietrzna”. W opinii Strony w/w inwestorzy pomijają kwestie ochrony zabytków w procesie projektowania inwestycji linii napowietrznej. Strona podniosła, że inwestorzy winni przedstawić badania, ekspertyzy, ewaluacje pod kątem wpływu inwestycji na obiekty o wartościach zabytkowych, położonych na terenie objętym przedmiotowym postępowaniem.

W odpowiedzi na ww. pisma tj. pismo organizacji społecznych, pisma właściciela działek ewidencyjnych nr 135, 136 (obr. 109) oraz właściciela działki ewidencyjnej nr nr 217 (obr.0094) PWKZ wyjaśnia, że w toku waloryzacji zabytkoznawczej układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce wzięto pod uwagę potencjalne oddziaływanie na zabytek i jego otoczenie inwestycji w postaci linii napowietrznej 110 kV Gdańsk Błonia – Maćkowy GPZ. Wartości artystyczne, historyczne, naukowe, krajobrazowe oraz uzasadnienie konieczności ochrony ekspozycji czynnej i biernej zabytku, zostały przedstawione w niniejszej decyzji. PWKZ przeanalizował również ryzyko zdegradowania części zabytku i jego otoczenia, w wyniku potencjalnego posadowienia słupów, stanowiących element ahistoryczny, dysharmonizujący przestrzeń oraz zagrażający wartościom widokowym zabytku. Jednocześnie PWKZ informuje, że w toku przedmiotowego postępowania nie badał potencjalnych zagrożeń związanych z robotami budowlanymi mającymi na celu posadowienie słupów energetycznych. Wniosek o odrzucenie pism złożonych do akt sprawy przez Strony postępowania należy uznać za bezzasadny, ponieważ zgodnie z art. 10 § 1 KPA tj. zasadą czynnego udziału strony w postępowaniu, organ administracji publicznej obowiązany jest zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, o którym to prawie PWKZ informował na kolejnych etapach postępowania.

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. 21.06.2024 r. Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o. (dalej jako „GIWK”) poinformowała, że planuje wykonanie remontu modernizacyjnego sanitarnego kolektora grawitacyjnego „Radunia” stanowiącego własność GIWK, znajdującego się częściowo na obszarze objętym przedmiotowym postępowaniem (w części dot. zabytku oraz otoczenia). Jak informuje GIWK remont kolektora jest konieczny z uwagi na zdiagnozowany zły stan techniczny kanału sanitarnego. Wnioskodawca wyraził obawy, że w świetle art.10a UOZ zakazującego prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, GIWK nie będzie mógł prowadzić prac modernizacyjnych przy urządzeniach zlokalizowanych na obszarze objętym przedmiotowym postępowaniem, do czasu kiedy decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna. Jednocześnie we wniosku wyszczególniono znajdujące się na terenie Lipiec zabytki wpisane do rejestru zabytków, podkreślając przy tym, że jest to wystarczająca forma ochrony konserwatorskiej dla przedmiotowego obszaru.

W odpowiedzi na wniosek GIWK PWKZ informuje, że do tut. Organu nie wpłynął wniosek o ocenę możliwości realizacji planowanych prac remontowych przy kolektorze grawitacyjnym „Radunia” w świetle art. 10a UOZ, w tym GIWK nie przedstawił zakresu potencjalnych robót budowlanych.

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.

W świetle zebranych materiałów dowodowych ustalono co następuje:

Dawna wieś Lipce zlokalizowana jest na obszarze obecnej dzielnicy Orunia - Św. Wojciech - Lipce ukształtowanej na bazie układów przestrzennych szeregu osad i wsi, w tym Starych Szkotów, Chmielników, Oruni, Św. Wojciecha oraz omawianej dawnej wsi Lipce. Kształtowały się one w XII i XIII wieku wzdłuż traktu handlowego, nazywanego po łacinie *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 osady oraz wsie rozwijały się szybko, a na ich terytorium pojawiały się kolejne zajazdy, młyny i tartaki.

Jednak zagospodarowanie oraz sytuacja społeczno-gospodarcza przedmieść południowych miasta, w tym wsi Lipce, uzależnione były nie tylko od czynników sprzyjających postępowi, ale także, a wręcz w znacznej mierze, od czynników ten rozwój hamujących. 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.

Najprawdopodobniej jednak 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 we wsi Lipce miał układ podłużnych parceli wsi Lipce, okalający dawny trakt handlowy (obecnie Trakt Św. Wojciecha) oraz kształt założenia dworsko-parkowego rodziny Ferberów.

Osada Lipce pierwszy raz wzmiankowana była w 1315 r. pod nazwą Lipcze, kiedy biskup kujawski Gerard zapisał dziesięciny na rzecz zakonu benedyktynów na terenie Św. Wojciecha w Gdańsku. Obejmuje ona swym zasięgiem teren dwóch niezależnych miejscowości istniejących już w XIV wieku — *Gute Herber* i majątek Lipce. Po 1308 r. wieś stanowiła własność Zakonu Krzyżackiego. Od 1454 r. wieś pisana wówczas jako *Gudeherbrige* stanowiła *patrimonium* miasta Gdańska.

W połowie XVI wieku znaczna część wsi należała do słynnego burmistrza gdańskiego Konstantego Ferbera, który nabył także rozległe łąki pod Lipcami, należące do gdańskiego szpitala. Na wysokości wsi Maćkowy, po wschodniej stronie drogi, wznosił on swoją rezydencję letnią, natomiast po zachodniej stronie Kanału Raduni zlecił wybudowanie okazałej, otoczonej parkiem, karczmy „Trzy świńskie łby”, nawiązującej swą nazwą i szyldem do herbu właściciela. Gospoda spłonęła po 1942 r. Około 1600 r. przy Trakcie Wojciecha 297 wzniesiony został dom podcieniowy zwany Lwim Dworem. Na początku XVIII wieku, w jego bliskim sąsiedztwie w miejscu dawnej rezydencji w której gościł m.in. Jan III Sobieski, wzniesiony został Dwór Ferberów. Oba obiekty zachowane są do dnia dzisiejszego.

W 1884 r. Lipce opisywane są jako miejscowość „u stóp stromego wzgórza, z pięknym widokiem na całą okolice, mianowicie na żyzne niziny gdańskie między Orunią a Św. Wojciechem”. W tym czasie w miejscowości znajduje się przystanek kolei żelaznej tczewsko-gdańskiej. Składa się ona z 1735 mórg, 20 włości i 18 zagród, zamieszkałych przez 73 katolików i 295 ewangelików. Wieś należała do parafii Św. Wojciech. Szkoła znajdowała się na miejscu, a poczta w Oruni.

Lipce składały się historycznie z dwóch części: wsi rycerskiej *Lepsch*, wzmiankowanej w 1350 r., o obszarze około 200 ha, leżącej na terenie wysoczyzny i osady karczemnej przy trakcie handlowym, rozwiniętej z karczmy należącej do kościoła Św. Wojciecha. Najstarszym zachowanym elementem układu przestrzennego obszaru, za wyjątkiem Traktu Św. Wojciecha, jest zlokalizowana po wschodniej stronie Kanału Raduni ulica Niegowska, po zachodniej natomiast ulica Starogardzka oraz fragment ulicy Nowiny oraz odnoga Traktu Św. Wojciecha. Na mapie z 1599 r., w miejscu obecnych ulic Niegowskiej i Żuławskiej (w odcinku biegnącym na osi wschód-zachód) widoczne są ciągi prowadzące do oznaczeń sugerujących przeprawy przez starą Radunię, co może świadczyć o średniowiecznej genezie tych ulic. W obrębie wsi Lipce częściowo zachowały się historyczne podziały parcelacyjne, zarówno w części wschodniej, jak i zachodniej. W części wschodniej, długie wąskie działki zostały skrócone na skutek wprowadzenia linii kolejowej w połowie XIX wieku.

We wskazanych granicach wpisu do rejestru zabytków znajdują się obiekty degradujące historyczną kompozycję przestrzenną i negatywnie oddziałujące na otoczenie zabytków uprzednio wpisanych do rejestru tj. Dworu Ferberów i domu - Lwi Dwór. Za taki obiekt należy uznać siedzibę Wojewódzkiego Inspektoratu Środowiska (ul. Trakt Św. Wojciecha 293 c). Obiekt posadowiono w poprzek pierwotnych podziałów parcelacyjnych, oddziałując dysharmonizująco

na historyczny układ przestrzenny, a powojenna forma architektoniczna i proporcje obiektu w żaden sposób nie nawiązują do tradycji budowlanych obszaru. Jednocześnie komin zlokalizowany na zapleczu obiektu stanowi silną dominantę widokową zlokalizowaną w bezpośrednim otoczeniu ww. zabytków.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w obecnym układzie czytelny jest szereg ważnych komponentów przestrzennych zarówno pierwotnego rozplanowania, jak i wczesnych kierunków jego ewolucji (układ komunikacyjny i wpisane w niego główne strefy zabudowy, częściowo układ parcelacyjny warunkujący typ i układ zabudowań), świadczących o jego wysokich wartościach historycznych. W niniejszej decyzji obok elementów układu przestrzennego o zidentyfikowanej i zewidencjonowanej wartości zabytkowej oraz zachowanej historycznej strukturze, wskazano także na pozostałe elementy i obszary składające się na zabytkowy układ: układ drożny o średniowiecznej genezie uzupełniony w okresie nowożytnym i XIX wieku, a także relikty dawnej parcelacji utrwalone poprzez historyczną zabudowę. Elementy te posiadają walor autentyczności, który jest zasadniczym kryterium oceny występowania wartości historycznych zabytku.

Wartość artystyczna układu jest wypadkową walorów architektonicznych poszczególnych budowli i integralności zabudowy oraz ładu przestrzennego kompozycji całego założenia. Zarówno układ przestrzenno-topograficzny zlokalizowany na styku wysoczyzny morenowej i Żuław Gdańskich, z kanałem Raduni na osi, jak i komponenty założenia, w tym tzw. Lwi Dwór, zespół dworu Ferberów (zespół dworsko-ogrodowy); zespół zajazdu "Pod trzema świńskimi głowami" z parkiem i zespół folwarczny oraz towarzyszące im przykłady zabudowy podmiejskiej w postaci kamienic, związanych z nimi budynków gospodarczych, świadczą o wartościach artystycznych założenia. Historyczną zabudowę mieszkalną cechują: co do zasady ustawienie kalenicowe względem ulicy, niewielkie gabaryty (1 lub 2 kondygnacje naziemne), częściowo zachowany detal architektoniczny w postaci stolarek okiennych, drzwiowych, gzymsów, ceramicznego pokrycia dachów. W szczególności zabudowa o tego rodzaju cechach występuje po wschodniej stronie Traktu Św. Wojciecha.

Powyższe wartości historyczne i artystyczne wpływają także na duże znaczenie naukowe zabytku, co może być przyczynkiem do pogłębienia badań nad historią rozwoju przestrzennego południowych przedmieść Gdańska, charakterystyki komponentów ich zabudowy, w tym obiektów oraz form projektowanej zieleni powstałych dzięki rodzinie Ferberów. Dwór Ferberów stanowi rdzeń historii tego miejsca, wokół którego rozwijał się wzdłużny układ zabudowy okalającej trakt handlowy. Działająca na tym terenie rodzina Ferberów to jeden z najszlachetniejszych gdańskich rodów. Głowy rodziny na przestrzeni kolejnych pokoleń pełniły kluczowe dla miasta funkcje. Analiza rozwoju wsi w kontekście działalności Ferberów, byłaby istotnym uzupełnieniem badań w zakresie historii przedmieść Gdańska jak i historii rodu wiodącego niegdyś prym w gdańskiej polityce.

Poza wskazanymi wartościami historycznymi, naukowymi i artystycznymi układu przestrzennego oraz reprezentatywnymi przykładami zabytkowej zabudowy w jego obrębie, należy zwrócić szczególną uwagę na jego wartości krajobrazowe. Fizjonomia obszaru w znaczący sposób podkreśla wartości przestrzenne układu wpływając na jego wysokie walory ekspozycyjne. Mając powyższe na uwadze oraz na podstawie art. 9 ust. 2 UOZ w decyzji wskazano obszar otoczenia zabytku. Wyznaczone niniejszą decyzją granice wpisu otoczenia oparte zostały w głównej mierze na granicy działek ewidencyjnych. W miejscach gdzie zasięg działek był zbyt duży i w tych częściach przesłanki wskazane w definicji legalnej otoczenia (art. 3 pkt 15) nie występowały, granica ustalona została na przedłużeniu linii wyznaczonych przez istniejące podziały geodezyjne w sąsiedztwie. Obszar otoczenia układu obejmuje teren wysoczyzny morenowej po zachodniej stronie traktu oraz częściowo zagospodarowane kubaturowo rozłogi pól po jego wschodniej stronie. Obszar wysoczyzny zabudowany jest niską zabudową mieszkaniową i gospodarczą w sąsiedztwie Kanału Raduni. Wyższe partie wysoczyzny zabudowane są częściowo w postaci zabudowy jednorodzinnej po południowej stronie Parku Ferberów. Pozostałą część stanowią w głównej mierze pozostałości dawnych sadów i ogrodów. Obszar rozłogów pól zabudowany jest głównie poprzez niską zabudowę mieszkaniową wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, części ulicy Niegowskiej, ulicy Zawiejskiej, Żuławskiej i Lipce oraz pojedyncze budynki usługowe.

Elementem układu o najwyższych walorach ekspozycyjnych jest wnętrze krajobrazowe wzdłuż Traktu Św. Wojciecha i Kanału Raduni, ograniczone po wschodniej stronie przez bryły i ściany w postaci historycznych elementów zagospodarowania w tym Lwiego Dworu, Dworu Ferberów z ogrodem oraz pojedynczych przykładów historycznej zabudowy jedno- i wielorodzinnej, natomiast po zachodniej stronie poprzez ścianę w postaci Parku Ferberów

z pojedynczymi bryłami historycznej zabudowy, w tym dawnego zespołu karczmy „Pod trzema świńskimi głowami” oraz zespołu folwarcznego z częściowo zachowanym domem podcieniowym. Oś wnętrza krajobrazowego stanowi wskazany trakt i kanał oraz ciąg pieszo-rowerowy między nimi. Odgrywają one także rolę ciągów widokowych umożliwiających ekspozycję panoramy wschodniej i zachodniej części układu. Istotnymi elementami tej panoramy jest tło ekspozycji w postaci wzgórz morenowych po stronie zachodniej oraz pozostałości żuławskiego krajobrazu kulturowego po stronie wschodniej, którego ekspozycję umożliwiają pojedyncze bramy widokowe zapewniające wglądy w otaczający krajobraz pomiędzy istniejącą zabudową.

Układ przestrzenny wsi jest dobrze eksponowany także z otoczenia zabytku. We wschodniej części układu zlokalizowana jest historyczna oś widokowa, w postaci ulicy Niegowskiej, w odcinku biegnącym prostopadle do Traktu Św. Wojciecha. Na zakończeniu osi zlokalizowany jest budynek usytuowany w miejscu dawnej karczmy „Pod trzema świńskimi głowami”, szczególnie eksponowany z okolicy wyniesionego wału kolejowego, na granicy historycznego układu i jego otoczenia. Układ przestrzenny wsi eksponowany jest także z zlokalizowanej w tej części otoczenia ulicy Żuławskiej. Wglądy widokowe na historyczną strukturę przestrzenną umożliwia także trasa kolejowa wraz z sąsiadującą z nią ulicą Zawiejską oraz ulica Lipce. W ekspozycji tej szczególne znaczenie odgrywają wzgórza morenowe w otoczeniu zabytku, które stanowią tło panoramy dawnej wsi, w tym jej bardzo istotnej dominanty w postaci Parku Ferberów. W aspekcie widoków dalekich istotne znaczenie mają także pozbawione ekranów odcinki obwodnicy południowej Trójmiasta. W tym wypadku, poza wskazanym tłem ekspozycji, istotne znaczenie ma także obszar otoczenia po wschodniej stronie traktu stanowiący przedpole ekspozycji historycznego układu przestrzennego.

Z terenu wysoczyzny morenowej dobrze eksponowany jest ciąg historycznej zabudowy wzdłuż Traktu Św. Wojciecha, z najcenniejszymi elementami układu ruralistycznego wsi Lipce oraz tło ekspozycji w postaci obszaru otoczenia wyznaczonego po wschodniej stronie traktu oraz Gdańska. Wysoczyzna morenowa, od wieków słynęła ze swych walorów widokowych. Wzgórze w Lipcach, było jednym z terenów niedzielnych, rodzinnych wycieczek mieszczan gdańskich. Wśród jego atrakcji był leśny ogród z wieżą widokową i stojącą nieopodal wspomnianą wyżej karczmą. Ze wzgórza przy karczmie roztaczał się widok na wieś Lipce, Żuławy Gdańskie oraz sylwetę Gdańska w oddali. Widoki takie były możliwe także z innych mniej zalesionych punktów wysoczyzny. Obecnie można podziwiać je z wschodniego krańca Parku Ferberów, szczególnie w okresie późnej jesieni i zimy oraz punktu widokowego po jego północnej stronie. Punkt widokowy znajduje się w obrębie otoczenia zabytku, na działce 218/4, w sąsiedztwie obiektów usługowych i mimo, że jest to teren prywatny, jest on udostępniany odwiedzającym. Wśród najważniejszych elementów widoku wyróżnić należy Dwór Ferbera, Lwi Dwór oraz historyczną zabudowę dawnej wsi w ich sąsiedztwie, w tym dawny budynek karczmy przy ul. Trakt Św. Wojciecha 299.

Walory widokowe stanowią wciąż istotny atut Parku Ferberów, a eksponowana z niego panorama wsi z krajobrazem Żuław w tle, stanowi o niezaprzeczalnych walorach widokowych założenia. Obszar otoczenia w postaci częściowo zagospodarowanych rozłogów pól stanowi zatem o istotnych walorach ekspozycyjnych układu z punktu widzenia ekspozycji czynnej obszaru. Ochrona przedmiotowego obszaru ma na celu zachowanie wglądów widokowych z wnętrza układu w otaczający krajobraz Żuław Wiślanych tj. krajobraz kulturowy wschodniej części dawnej wsi.

Obszar po zachodniej stronie Traktu Św. Wojciecha, zarówno w zakresie obszaru zabytku wpisywanego do rejestru, jak i jego otoczenia, pokryty jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Teren po wschodniej stronie traktu, objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania wyłącznie w zakresie wprowadzenia linii elektroenergetycznej. Na części obszaru, w granicach układu ruralistycznego i jego otoczenia, w rejonie ulicy Niegowskiej, procedowany jest jeden projekt miejscowego planu zagospodarowania. Przewidywane zagrożenia są analizowane w perspektywie krótko- i długofalowej, nie tylko w odniesieniu do planowanych w najbliższym czasie inwestycji.

Analiza zagrożeń dla zabytku w postaci możliwości wprowadzania nowej zabudowy o parametrach dopuszczonych na podstawie zapisów obowiązujących planów zagospodarowania, wskazuje, że za największe zagrożenie należy uznać planowaną linię napowietrzną, której przebieg inwestor wyznaczył na obszarze układu ruralistycznego i jego otoczenia. W przypadku realizacji infrastruktury naziemnej linia stanowić będzie element

dysharmonizujący historyczny krajobraz kulturowy oraz będzie negatywnie oddziaływać na opisane powyżej walory widokowe założenia, w tym wartości ekspozycyjne wnętrza krajobrazowego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie. Inwestycja uniemożliwi także ogląd panoramy dawnej wsi z punktu widokowego na działce 218/4 (obr. 0094) i zaprzepaści możliwość przywrócenia historycznych funkcji Parku Ferberów, w postaci punktu widokowego umożliwiającego ekspozycję panoramy Gdańska.

Kolejnym zagrożeniem są bardzo duże możliwości w zakresie kształtowania zabudowy w obrębie obszaru wpisanego do rejestru. W szczególności pomiędzy ulicą Nowiny a Kanałem Raduni. Bardzo duża dowolność w zakresie parametrów kształtowania zabudowy, w tym brak określonej maksymalnej wysokości zabudowy, przy wskazanych wielkościach działek i współczynniku intensywności zabudowy, stwarza realne zagrożenie wprowadzenia obiektów o bardzo dużej kubaturze, dysharmonizujących otoczenie zabytków o wysokich wartościach architektonicznych, historycznych i naukowych oraz wnętrza krajobrazowe stanowiące rdzeń historycznego układu przestrzennego. Podobna sytuacja dotyczy także rejonu ulicy Starogardzkiej, na terenie otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków.

Jednocześnie przewidziana w miejscowych planach zagospodarowania intensyfikacja zabudowy w znacznej części wysoczyzny morenowej, może przyczynić się do całkowitej zmiany kompozycji przestrzennej otoczenia dawnej wsi, opartej o kontrast wyniesionej, porośniętej ogrodami (częściowo wciąż zachowanymi) wysoczyzny morenowej, z zabudową u jej podnóża oraz płaskiego terenu Żuław Wiślanych z zabudową wzdłuż traktu i długimi rozłogami pól w jej sąsiedztwie. Pozbawienie wysoczyzny jej naturalnych walorów, naruszenie ciągłości funkcji, mogłoby spowodować przekształcenie tła ekspozycji zabytku czyli określonego niniejszą decyzją otoczenia.

Z kolei znaczna część dawnej wsi po wschodniej stronie Traktu Św. Wojciecha nie posiada regulacji w postaci miejscowych planów zagospodarowania. Dotyczy to zarówno części w granicach procedowanego układu ruralistycznego jak i jego otoczenia. Brak zasad dotyczących ochrony obiektów o wartościach historycznych oraz zasad kształtowania zabudowy w tym obszarze może przyczynić się do zaburzenia historycznej kompozycji przestrzennej, wprowadzenia ahistorycznych form zabudowy i zaburzenia historycznych relacji widokowych.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że obecne zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie przewidują działań na rzecz ochrony otoczenia i ekspozycji układu, a niektóre z nich stoją w sprzeczności z ochroną jego wartości przestrzennych i widokowych. Jednocześnie wskazać należy, że odpowiedni sposób kształtowania zabudowy w powiązaniu z kontynuacją historycznych funkcji terenu, może stanowić kierunek dalszego rozwoju zabudowy dawnej wsi.

Dalekie wglądy w krajobraz Żuław Wiślanych zostały ograniczone poprzez wprowadzenie obwodnicy południowej Trójmiasta, silnie eksponowanej w panoramie wsi widocznej z wysoczyzny morenowej. Obiektem dominującym w przestrzeni założenia swoim gabarytem oraz negatywnie oddziałującym na krajobraz kulturowy obszaru formą architektoniczną nieosadzoną w lokalnej tradycji budowlanej jest także budynek zlokalizowany na działce 137/23 obr. 109, jednak poprzez swoje wzdłużne proporcje, szanuje przynajmniej zachowany historyczny układ działek.

Wprowadzenie formy ochrony w postaci otoczenia zabytku ma na celu zachowanie odpowiedniej ekspozycji układu oraz istniejących powiązań widokowych. W praktyce zapewni to wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków narzędzia prawne do ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych poprzez nadzór nad właściwym zagospodarowaniem terenu otaczającego zabytkowy układ przestrzenny.

W opinii PWKZ objęcie ochroną konserwatorską układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce przyczyni się do podwyższenia standardów kształtowania zabudowy, respektującej zabytkową strukturę przestrzenną i ukształtowany wielowiekową tradycją charakter osady. Ustanowienie prawnej ochrony konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków ma na celu zahamowanie niekontrolowanych przekształceń historycznej skali zabudowy i sylwety założenia. Służyć ma zrównoważonemu i harmonijnemu rozwojowi tkanki zabudowy z właściwym wyeksponowaniem walorów historycznego układu, 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 wraz z jego otoczeniem. 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. 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 (plansze 1 – 59) 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]