



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 2025 r., poz. 1691) [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 z późniejszymi zmianami) [UOZ]: art. 3 pkt 1, 12, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 7 pkt 1, art. 8, art. 9 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 – 4, art. 93 ust. 1, art. 94 UOZ;

W wyniku postępowania administracyjnego wszczętego i prowadzonego z urzędu — w sprawie wpisania do rejestru zabytków układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem;

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków [PWKZ]

ORZĘKA

1. Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego następujący zabytek:

**Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce
w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 i 2
(gmina m. Gdańsk, powiat m. Gdańsk, woj. pomorskie);**

2. W pozostałym zakresie objętym postępowaniem o wpis do rejestru zabytków w/w zabytku — nie dokonywać wpisu.

Integralną część niniejszej decyzji stanowią:

- załącznik graficzny nr 1: mapa ogólna przedstawiająca granice zabytku wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z pkt 1 sentencji niniejszej decyzji;
- załącznik graficzny nr 2: mapa szczegółowa (plansze 1 – 20) przedstawiająca granice zabytku wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z pkt 1 sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza rozstrzyga sprawę co do jej istoty w części, tj.:

1. w zakresie wpisania zabytku do rejestru zabytków zgodnie z pkt 1 sentencji niniejszej decyzji;
2. w zakresie niewpisania zabytku do rejestru zabytków zgodnie z pkt 2 sentencji niniejszej decyzji;
- z wyłączeniem rozstrzygnięcia w zakresie wpisania do rejestru zabytków otoczenia zabytku, co do którego wydana zostanie odrębna decyzja administracyjna.

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

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie wpisania 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.

W toku niniejszego postępowania administracyjnego PWKZ wydał decyzję kończącą sprawę na etapie I instancji tj. decyzję z dn. 03.12.2024 r. (RD.5140.160.2023.KP) wpisującą do rejestru zabytków „Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce wraz z otoczeniem, w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 i 2”. Postanowieniem z dn. 18.02.2025 r. decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Odwołania od ww. decyzji wniosły strony postępowania: Energa Operator S.A. i Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o. Po rozpatrzeniu odwołań Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją z dn. 23.10.2025 r. (DOZ-OAiK.650.26.2025.ML) uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Sprzeciw od decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wniosło Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku działające jako podmiot na prawach strony. Postanowieniem z dn. 16.01.2026 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. akt VII SA/Wa 2936/25) sprzeciw odrzucił, a orzeczenie to stało się prawomocne z dn. 06.02.2026 r.

Zawiadomieniem z dn. 12.03.2026 r. PWKZ w drodze obwieszczenia publicznego poinformował o zmianie zakresu przedmiotu postępowania w związku z dokonaniem oceny pod kątem występowania wartości zabytkowych w zakresie działek ewidencyjnych z obr. 109 o nr: 137/9, 137/20, 137/25, 137/23, 137/11, 137/8, 137/18, 137/19, 137/10, 137/13 oraz część działki 137/5. PWKZ stwierdził, że w związku ze znacznym przekształceniem tych parceli w zakresie ich historycznej formy, jak również posadowieniem na nich budynku pozbawionego jakichkolwiek wartości zabytkowych, bezzasadną byłaby ochrona tego terenu w granicach wpisanego do rejestru zabytków niniejszą decyzją układu ruralistycznego. Wobec pozostawania ww. działek w bezpośrednim sąsiedztwie zabytku PWKZ stwierdził zasadność włączenia ich w granice otoczenia analizowanego w ramach przedmiotowego postępowania. Zmodyfikowane granice zabytku zostały wskazane na załączniku graficznym załączonym do ww. zawiadomienia z dn. 12.03.2026 r.

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 załączniku graficznym do zawiadomienia z dn. 13.12.2023 r., zmodyfikowanych zawiadomieniem z dn. 12.03.2026 r., opublikowanych w drodze obwieszczenia publicznego. 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 wpisywany 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. 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 zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze, za wyjątkiem obiektów objętych indywidualną ochroną.

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 wyżej opisanych wartości 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 poddał analizie artykuły opublikowane w *Historii Gdańskich Dzielnic*, T. 6: Orunia - Lipce - Święty Wojciech, pod red. J. Dargacza, L. Molendowskiego (Gdańsk, maj 2026 r.) tj. S. Bakalarczyk „Rozwój przestrzenny południowych przedmieść Gdańska od początku XIX wieku do roku 1939”, D. Dolatowski „Zarys dziejów Lipiec od czasów najdawniejszych do roku 1945”, A. Girsztowt-Biskup „Orunia, Lipce i Święty Wojciech w średniowieczu”, K. Plata-Nalborski „Dwory i karczmy we wsi Lipce oraz związane z nimi majątki ziemne i ich właściciele do roku 1945”, K. Rozmarynowska „Parki i ogrody Oruni, Lipiec i Starych Szkotów” archiwalne materiały ikonograficzne (pocztówki, grafiki, fotografie) oraz współczesną dokumentację zdjęciową.

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 pod kątem stopnia zachowania jego substancji zabytkowej w ramach toczącego się postępowania przeprowadzono dwukrotnie oględziny tj w dniach 14.03.2024 r. i 30.04.2026 r. podczas których wykonano dokumentację fotograficzną i spisano protokoły włączone następnie w poczet materiału dowodowego.

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.

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.

Pismem z dn. 13.07.2026 r. Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o. (dalej jako „GIWK”) zwróciła się z wnioskiem o uznanie za stronę przedmiotowego postępowania oraz nadanie decyzji o wpisie do rejestru zabytków klauzuli rygoru natychmiastowej wykonalności, a w razie jej nie nadania — wydania odrębnego postanowienia o nadaniu rygoru.

W odpowiedzi na wniosek dotyczący uznania GIWK za stronę postępowania, PWKZ informuje, że wobec faktu uznania tego podmiotu przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za stronę postępowania toczącego się przed Organem II instancji i zakończonego wydaniem decyzji uchylającej z dn. 23.10.2025 r., PWKZ podtrzymuje wykładnię prawną MKIDN uznającą interes prawny GIWK za podstawę do występowania jako strona.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że „wyjątkowo ważny interes GIWK polega na obowiązku prowadzenia pilnych remontów i modernizacji infrastruktury w złym stanie technicznym, przy realnym zagrożeniu poważnych awarii. Przeciagający się stan niepewności prawnej, co do statusu obszaru i jego otoczenia, przy jednoczesnym obowiązywaniu zakazu z art. 10 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uniemożliwia podejmowanie niezbędnych robót zabezpieczających i odtworzeniowych. Nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji o wpisie umożliwi GIWK niezwłoczne wystąpienie o pozwolenie konserwatorskie na wykonanie niezbędnych robót budowlanych”.

Mając na uwadze obawy wyrażone w piśmie GIWK z dn. 13.07.2026 r. dotyczące konieczności prowadzenia remontów i poddania bieżącej konserwacji infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej zlokalizowanej na terenie objętym przedmiotowym postępowaniem, w celu zapewnienia mieszkańcom Gdańska bezpieczeństwa sanitarnego i środowiskowego, niniejsza decyzja została opatrzona klauzulą rygoru natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108§1 KPA. Oznacza to, że objęcie ochroną konserwatorską przedmiotowego terenu nie wstrzyma prowadzenia remontów i modernizacji infrastruktury o znaczeniu strategicznym dla Miasta Gdańska, a jedynie zapewni nadzór konserwatorski w zakresie wpływu planowanych inwestycji na opisywany zabytek.

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.

Zawiadomieniem z dn. 08.06.2026 r. Strony zostały powiadomione o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w ramach przedmiotowego postępowania administracyjnego.

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 *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 przedpoła 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, okalający dawny trakt handlowy (obecnie Trakt św. Wojciecha) oraz kształt założenia dworsko-parkowego rodziny Ferberów.

Majątek Lipce pierwszy raz wzmiankowano w źródłach w 1350 r. pod nazwą Lepsch. Wówczas rycerze pomorscy Heinrich Schultheis oraz Hanco von Lepsch nadali niejakiemu Sadekemu i jego dziedzicom teren swojego majątku o powierzchni 13 łanów (ok. 220 ha), leżącego na terenie wysoczyzny po zachodniej stronie Kanału Raduni, w celu lokacji w tym miejscu wsi na prawie chełmińskim. Po wschodniej stronie Kanału, przy trakcie handlowym funkcjonowała natomiast osada karczemna Guteherberge czyli Dobry Zajazd. Karczma wiejska z ogrodem mieściła się w samym centrum wsi na skrzyżowaniu Traktu św. Wojciecha z obecną ul. Niegowską (aktualnie teren posesji Trakt św. Wojciecha 323 i 323a – d). Po raz pierwszy nazwa Guteherberge pojawiła się w przywileju lokacyjnym pochodzącym z 24.08.1367 r. Gdański komtur von Essen nadał wówczas Mikołajowi z Czapielska i jego dziedzicom osadę składającą się z 47 siedlisk zagrodniczych, z których każde miało po 4 morgi powierzchni.

W 1454 r. za sprawą wielkiego przywileju wydanego przez króla Kazimierza Jagiellończyka, wiele podgdańskich wsi, w tym Lipce obejmujące wówczas wieś Guteherberge oraz osadę Lepsch (znaną również jako Leppicz), stało się częścią *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 urządził okazałe założenie parkowe ze stawami rybnymi oraz karczmą *Ribbenkrug*, która funkcjonowała jeszcze w II połowie XIX wieku. Około 1600 r. w sąsiedztwie majątku Ferberów wzniesiono dom podcieniowy zwany Lwim Dworem (obecnie Trakt św. Wojciecha 297). Na początku XVIII wieku, w jego bliskim sąsiedztwie w miejscu dawnej rezydencji w której gościł m.in. Jan III Sobieski wraz z małżonką Marią Kazimiłą, zbudowano Dwór Ferberów, którego bryła główna pomimo kolejnych przekształceń w warstwie wystroju architektonicznego, zachowała się do dnia dzisiejszego.

W II połowie XIX wieku część przedmieść południowych położonych bliżej Gdańska poddano intensywnej industrializacji. Wraz z ożywieniem gospodarczym miasta i jego rozwojem przestrzennym sąsiadująca z Lipcami od strony północnej Orunia zaczęła przeobrażać się w dzielnicę robotniczą. Proces transformacji krajobrazu ruralistycznego w miejskie przedmieścia swoim zasięgiem nie objął Lipiec, które do połowy XX wieku zachowały swój wiejski charakter w aspekcie architektoniczno-krajobrazowym. Za namiastkę przemysłu można uznać działalność fabryki syropu Augusta Hepnera czynną w Guteherberge w II połowie XIX wieku. W 1884 r. Lipce opisywane są jako miejscowość „u stóp stromego wzgórza, z pięknym widokiem na całą okolicę, mianowicie na żyzne niziny gdańskie między Orunią a Św. Wojciechem”. Składała się ona z 1735 mórg, 20 włościan i 18 zagród, zamieszkanymi przez 73 katolików i 295 ewangelików. Wieś należała wówczas do parafii Św. Wojciecha. Szkoła znajdowała się na miejscu, a poczta w Oruni. Najistotniejszą ingerencją w układ przestrzenny wsi Lipce było wprowadzenie w latach 1850 – 1852 linii kolejowej Gdańsk — Tczew na osi północ — południe. W 1878 r. uruchomiono przystanek kolejowy Lipce (Guteherberge). Linia została poprowadzona w poprzek wzdłużnych parceli po wschodniej stronie wsi. Oprócz zapewnienia komunikacji kolejowej z Gdańskiem, symptomem poprawy jakości życia mieszkańców Lipiec była elektryfikacja i doprowadzenie linii telefonicznej do wsi w 1910 r.

Po utworzeniu Wolnego Miasta Gdańsk w 1920 r. w jego granicach znalazła się gmina wiejska Guteherberge. Według ewidencji ludności w 1919 r. wieś zamieszkiwało 457, a w 1923 r. 438 osób. Zgodnie z danymi z 1927 r. wśród 600 mieszkańców gminy wiejskiej i wsi Guteherberge większość stanowili rzemieślnicy, osoby trudniące się handlem, robotnicy, pracownicy kolei. We wsi odnotowano 12 gospodarstw oraz szkołę, firmę ogrodniczą, piekarnię, kuźnię, rzeźnię, młyn, warsztaty m.in. stolarskie, ślusarskie, szewskie.

Wybuch II wojny światowej spowodował włączenie gminy wiejskiej Guteherberge do III Rzeszy Niemieckiej. 26 marca 1945 r. kontrolę nad wsią przejęły wojska II Frontu Białoruskiego. W granice administracyjne Gdańska Lipce zostały włączone 15.01.1954 r.

Najstarszym zachowanym elementem układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce jest Trakt św. Wojciecha, Kanał Raduni oraz odchodząca od nich w kierunku wschodnim obecna ulica Niegowska. Na mapie Friedricha Berndta z 1599 r. w miejscu ulicy Niegowskiej widoczne są ciągi prowadzące do oznaczeń sugerujących przeprawy przez starą Radunię, co może świadczyć o średniowiecznej genezie tego traktu. Objęte przedmiotowym postępowaniem odcinki Traktu św. Wojciecha oraz Kanału Raduni wyznaczały główną oś kompozycyjną i komunikacyjną układu ruralistycznego dawnej wsi.

Zabudowa historyczna na tym obszarze koncentruje się po wschodniej stronie Traktu św. Wojciecha. Są to budynki obecnie o funkcji mieszkalnej, które pierwotnie współtworzyły zagrody widoczne na archiwalnych mapach. W dwóch z opisanych poniżej budynków funkcjonowały niezwykle istotne w życiu społecznym każdej wsi karczmy. W znacznej części zagospodarowanie przestrzenne zachowało tu historyczny sposób sytuowania budynków na działkach. Zachowane domy frontowe położone są blisko linii ulicy, lokowane są przeważnie kalenicowo, w nielicznych przypadkach szczytowo. Jest to skromna zabudowa mieszkaniowa powstała w II połowie XIX i na początku XX wieku, na którą składają się budynki murowane z cegły, jedno i dwukondygnacyjne, z częściowo zachowanymi detalami architektonicznymi

pierwotnie współtworzącymi wystrój elewacji. Elementami historycznego zagospodarowania są również fragmentarycznie zachowane wjazdy na posesje utwardzane kamieniem polnym.

Ciąg tej, odcinkowo, zwartej zabudowy od strony południowej rozpoczyna budynek przy Trakcie św. Wojciecha 317 – 319, obecnie o funkcji mieszkalnej, w którym pierwotnie funkcjonowały gospoda, sklep, piekarnia. Jest to kamienica składająca się z dwóch bliźniaczych części, w których oś środkową wyznaczają wejścia główne. W części północnej zachowała się oryginalna dwuskrzydłowa stolarka drzwiowa wykonana w konstrukcji ramowo-płycinowej. Budynek jest otynkowany, z pojedynczymi egzemplarzami oryginalnej stolarki okiennej.

Następnie w kierunku północnym działki ewidencyjne o nr 315,313, 311, 309 tworzą pas niezabudowanej przestrzeni, pierwotnie parceli na których znajdowały się zagrody o zagospodarowaniu możliwym do odtworzenia na podstawie archiwalnych map.

Kolejny historyczny budynek ustawiony w linii ulicy przy Trakcie św. Wojciecha 307 wyróżnia się ciekawą formą architektoniczną. Posiada wyeksponowaną, podwyższoną część środkową zwieńczoną trójkątnym szczytem — reliktem dawnego frontonu, którego forma według archiwalnych fotografii niegdyś była powtórzona w postaci mniejszych naczółków nad otworami okiennymi. Niższe, boczne części budynku są przekryte stromym dachem z blachy z dwiema zachowanymi oryginalnie owalnymi lukarnami o formach neobarokowych.

Do budynku od strony północnej bezpośrednio przylega dom mieszkalny przy Trakcie św. Wojciecha 305. Podobnie jak wcześniej opisywany zabytek, część środkowa budynku jest zaakcentowana w formie wystawy zwieńczonej trójkątnym szczytem. W elewacji frontowej zachował się relik dekoracyjnego tonda w osi środkowej.

Kolejny dom przy Trakcie św. Wojciecha 303, pomimo częściowo przekształconej formy architektonicznej, jest ciekawym przykładem niskiej, parterowej zabudowy wiejskiej — pierwotnie elementu zagrody. W odróżnieniu od większości budynków dom ten usytuowany jest szczytowo, w niewielkiej odległości od ulicy. W jego elewacji frontowej od strony północnej zachowała się pierwotna kompozycja z drzwiami wejściowymi na osi głównej, flankowanymi oknami.

Dalej w kierunku północnym pod adresami Trakt św. Wojciecha 299 i 301 znajdują się dwa bliźniacze, murowane, dwukondygnacyjne domy kryte dachem z połaciami o niskim kącie nachylenia. Budynek o nr 299 wchodził w skład zagrody, natomiast w budynku o nr 301 mieściła się gospoda.

Przy Trakcie św. Wojciecha 297 zachował się najstarszy element zabudowy dawnej wsi Lipce w postaci tzw. Lwiego Dworu wzniesionego ok. 1600 r. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, dwutraktowy, wzniesiony w konstrukcji szkieletowej, z wypełnieniem szachulcowym, z usytuowanym szczytowo podcieniem wspartym na dziewięciu drewnianych słupach tworzących rodzaj arkady. Strome połacie dwuspadowego dachu kryte są dachówką ceramiczną holenderką. Pierwotna funkcja zabytku była mieszana tj. mieszkalno-gospodarcza. Na piętrze oraz poddaszu przechowywano zboże, którego sprzedają trudnili się Ferberowie. W późniejszym okresie budynek wykorzystywano również jako karczmę. Badania dendrologiczne konstrukcji Lwiego Dworu wykazały, że jego początki można datować już na 1572 r. co czyni ten zabytek najstarszym zachowanym domem podcieniowym nie tylko na obszarze Pomorza, ale i w całej Polsce.

Kolejnym domem w zespole zabudowy po wschodniej stronie Traktu św. Wojciecha, jest niepozorny, ceglany, parterowy budynek pod numerem 295 zbudowany prawdopodobnie w I połowie lat 60. XIX wieku. Sąsiadująca z nim posesja należy do dawnego założenia dworsko-parkowego Ferberów, pozostającego w rękach tego znamienitego, gdańskiego rodu do roku 1786 r. Główny element architektoniczny tego założenia tj. murowany dwór wzniesiono w II połowie XVI wieku prawdopodobnie z elewacjami nawiązującymi do form renesansowych. W kolejnych wiekach dwór przebudowywano, nadając mu rozmaite kostiumy architektoniczne, by ostatecznie tj. na początku XIX wieku wystrój osadzić w nurcie klasycyzmu. Jest to budynek trzykondygnacyjny, o zwartej, symetrycznej bryle wzniesionej na planie prostokąta, przekrytej czterospadowym dachem z dachówki ceramicznej z lukarnami od strony północnej i południowej. Od strony północnej do dworu przylega dawny ogród, obecnie zdegradowany.

Dalej w kierunku północnym znajduje się ciąg działek ewidencyjnych bezpośrednio przylegających do ulicy (działki ewidencyjne z obr. 109 o nr: 135, 134, 129, 128, 127, 117/6, 117/4 oraz część działek 117/5, 117/3), które pozostają niezabudowane lub zabudowane niską zabudową współczesną o charakterze usługowym. Jak wynika z historycznych map parcele te były niegdyś częściowo zabudowane obiektami usytuowanymi w sąsiedztwie ulicy, ustawionymi

kalenicowo względem traktu, z zabudową gospodarczą na zapleczu. Na odcinku pomiędzy dawnym ogrodem Ferberów (tj. działka ewid. 137/24, obr. 109) a skrzyżowaniem Traktu św. Wojciecha z ul. Starogardzką zachowały się trzy historyczne budynki o funkcji mieszkalnej. Są to kolejno domy przy ul. Trakt św. Wojciecha 275, 273, 269, murowane z cegły, o jednej kondygnacji naziemnej z poddaszem, kryte spadzistym dachem, z pojedynczymi egzemplarzami historycznej stolarki okiennej. Pozostałe, niezabudowane parcele w tym pasie, w przeszłości były zabudowane domami z których część została zburzona w II połowie XX wieku. Parcele, które na mapach widnieją jako niezabudowane najpewniej były użytkowane jako łąki.

W południowo-wschodniej części obszaru uznanego na mocy niniejszej decyzji za zabytek znajduje się ulica Niegowska, odchodząca prostopadle od Traktu św. Wojciecha w kierunku wschodnim. Odcinek ulicy objęty niniejszym postępowaniem jako układ ruralistyczny od strony wschodniej zamykają tory kolejowe z historycznym budynkiem dworca współcześnie zaadaptowanym na funkcje mieszkalne. Jest to budynek murowany z cegły o zwartej bryle, o dwóch kondygnacjach naziemnych z użytkowym poddaszem, przekryty wielospadowym dachem z dachówki ceramicznej. Do budynku od strony północnej przylega parterowa, ceglana dobudówka z widocznymi elementami konstrukcyjnymi w postaci drewnianego szkieletu. Budynek dworca harmonijnie wpisuje się w krajobraz dawnej wsi Lipce (pierwotnie stacja Guteherberge) jednocześnie będąc materialnym dokumentem rozwoju komunikacyjnego na terenach Pomorza. Jak wynika z historycznej kartografii w pierwszych dekadach XX wieku ciąg ulicy Niegowskiej pozostawał niezabudowany za wyjątkiem okolic skrzyżowania z Traktem św. Wojciecha. Współcześnie zabudowa mieszkaniowa również kumuluje się w sąsiedztwie traktu, natomiast parcele wzdłuż ulicy pozostają niezabudowane bądź wzniesiono na nich niską zabudowę o charakterze industrialnym lub tymczasowym. Bryły budynków powstałych na przełomie XIX i XX wieku zachowały się pod adresami ul. Niegowska 321, 323, 323 a, 323 b, spośród których domy o nr 321 i 323 a zachowały się w największym stopniu. Jest to murowana, parterowa zabudowa z użytkowymi poddaszami, z elementami historycznych detali architektonicznych składających się na wystroj elewacji. Na posesji, na której obecnie znajdują się budynki oznaczone numerami 323, 323 a, 323 b mieściła się przypuszczalnie najstarsza z karczm zlokalizowanych we wsi Guteherberge, według źródeł historycznych funkcjonująca w tym miejscu tj. na rozdrożu dróg już w XVII wieku.

Po zachodniej stronie analizowanego układu ruralistycznego dominujący charakter ma park leśny wchodzący w skład kompleksu Ferberów. Usytuowany na skarpie wysoczyzny po zachodniej stronie Kanału Raduni park współtworzył część gospodarczą założenia Ferberów, na którą składał się niewielki folwark, stawy rybne, browar i karczma *Ribbenkrug* założona przez Konstantego Ferbera w 1568 r. W XVIII wieku funkcjonowały tam również dwie inne gospody — *Herberge* w miejscu spalonego browaru oraz *Dreischweinsköpfe* w miejscu willi zbudowanej w latach 30. XX wieku, obecnie użytkowanej jako przedszkole przy Trakcie św. Wojciecha 320. To z gospodą „Trzy świńskie łby” miał największy związek dzisiejszy Park Ferberów, który od końca XVIII wieku służył jako powszechnie dostępne miejsce rekreacji i spacerów. Kompleks parkowo-restauracyjny obejmował wówczas m.in. polanę wykorzystywaną jako leśna sala koncertowa z później wybudowaną muszlą koncertową, altany, pawilon widokowy, który pod koniec XIX wieku zastąpiła wysoka, drewniana wieża widokowa usytuowana na szczycie wzgórza. Do dnia dzisiejszego zachowały się relikty dawnych alei spacerowych oraz punkty widokowe. Kompozycję parku ściśle podporządkowano uwarunkowaniom terenowym — stąd różnorodny przebieg alei i ścieżek, począwszy od łagodnego, aż po strome odcinki w wyższych partiach wzgórz skąd rozpościerały się najatrakcyjniejsze widoki na Żuławy oraz Gdańsk. Wśród starodrzewu przeważają buki z pojedynczymi egzemplarzami grabu, lipy oraz dębu.

Terenom po zachodniej stronie Kanału Raduni na wysokości obecnych nr 266, 268, 270, 272, 274, 294, 296, 298 od lat 30. XIX wieku nadano nazwę *Drei Schweinsköpfe* bezpośrednio nawiązującą do trzech świńskich głów w herbie Ferberów. Obszar ten wraz z karczmą *Ribbenkrug* pozostawał częścią gminy Maćkowy, natomiast w 1937 r. został włączony w granice gminy wiejskiej Guteherberge. Na tym terenie w latach 30. XX wieku wzniesiono zabudowę, która wpisuje się w wiejski krajobraz dawnej wsi Lipce. Jest zespół budynków o charakterze mieszkalno-gospodarczym położony przy Trakcie św. Wojciecha 266 – 268. Zespół powstał według projektu architekta Viktora Zirkwitza i był przykładem realizowanych przez nazistów tzw. „wzorcowych gospodarstw rolnych”. W jego skład wchodził ryglowy dom podcieniowy, stodoła i stajnia, które zachowały się do dnia dzisiejszego, z zastrzeżeniem, że pierwotnie budynek

mieszkalny z podcieniem i wysokim, stromym dachem uległ w latach 60. XX wieku pożarowi i został odbudowany w uproszczonej, niższej formie. Od strony zachodniej pod adresem Traktu św. Wojciecha 274 znajduje się dawna stróżówka leśna przy stawach rybnych, obecnie o funkcji budynku mieszkalnego. W części zachodniej dom zachowały się relikty fundamentów zabudowań dawnego browaru z ok. XVII wieku.

W obrębi dawnej wsi Lipce, w granicach obszaru chronionego na mocy niniejszej decyzji, częściowo zachowały się historyczne podziały parcelacyjne po wschodniej stronie Traktu św. Wojciecha. Ich modyfikacja, polegająca na rozdrobnieniu i skróceniu wynika ze zmiany funkcji parceli, które przestały pełnić rolę terenów rolniczych oraz wprowadzenia w połowie XIX wieku linii kolejowej.

Układ ruralistyczny dawnej wsi Lipce, zgodnie z art. 3 pkt 12 UOZ rozumiany jako przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic i sieci dróg, kształtował się od czasów średniowiecza do końca lat 30. XX wieku. Jak wynika z powyższej charakterystyki, układ ten spełnia przesłanki określone w ustawowej definicji zgodnie z art. 3 pkt 12 UOZ.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż omawiany układ przestrzenny charakteryzuje się czytelnymi komponentami jego historycznego rozplanowania oraz kierunków ewolucji (układ komunikacyjny i wpisane w niego główne strefy zabudowy oraz projektowanej zielni, częściowo układ parcelacyjny warunkujący typ i układ zabudowań). Komponenty te wyznaczają wysokie wartości historyczne opisywanego układu spośród których najistotniejszym jest walor autentyczności, stanowiący zasadnicze kryterium oceny występowania wartości historycznych zabytku.

Kryterium autentyzmu w przypadku omawianego zabytku rozpatrywane jest w odniesieniu do utrwalonego sposobu zagospodarowania przestrzeni wypełnionej ciągami wodnymi, jezdni, pieszymi, jak również częściowo zachowanymi historycznymi podziałami parcelacyjnymi. Na przestrzeni wieków przestrzeń tę wypełniono zabudową o różnych funkcjach, formach, kompozycji i wystroju elewacji. Integralną częścią układu przestrzennego dawnej wsi Lipce pozostają formy projektowanej zieleni z których najokazalszą jest park o charakterze leśnym zwany współcześnie Parkiem Ferberów. Wymienione powyżej elementy zagospodarowania przestrzennego, w tym historyczna zabudowa oraz komponowana zieleń współtworzą przedmiot analizy umożliwiając wyróżnienie wartości historycznych, artystycznych, naukowych omawianego zabytku.

Opisana powyżej zabudowa mieszkaniowa usytuowana po wschodniej stronie Traktu św. Wojciecha wraz z wpisanymi indywidualnie do rejestru zabytków ze względu na wyjątkowe wartości zespołem dworsko-parkowym Ferberów oraz Lwim Dworem i pojedynczymi zabudowaniami po zachodniej stronie Kanalu Raduni, wyróżnia się wysokim stopniem autentyzmu w zakresie zachowanych parametrów brył, formy architektonicznej, materiału budowlanego, sposobu konstrukcji. Wśród zmian zubożających substancję zabytkową opisanych powyżej budynków należy wyszczególnić przede wszystkim wymianę większej części historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, w niektórych przypadkach wprowadzenie wtórnych przybudówek oraz otworów zaburzających pierwotną kompozycję. W całościowej ocenie przekształcenia te nie umniejszają wartościom historycznego układu przestrzennego, które pozostają czytelne, a ich materialnym nośnikiem są m.in. przywołane budynki. Wśród tych wartości znajdują się walory artystyczne wyrażone w wystroju i formie architektonicznej poszczególnych obiektów m.in. nawiązujących do stylów historycznych, jak również będących emanacją architektury wernakularnej. Wartości te są również dostrzegalne w kontekście integralności zabudowy skoncentrowanej w linii ulicy tj. po wschodniej stronie Traktu św. Wojciecha, co współtworzy ład przestrzenny typowy dla dawnych układów ruralistycznych, uzupełnionych swobodnie rozmieszczoną zabudową w dalszej odległości od głównego traktu. Elementem tego ładu są również parcele niezabudowane, odchodzące od Traktu św. Wojciecha m.in. w pasie na północ od Dworu Ferberów, które niegdyś jako łąki, pastwiska, pola uprawne, uzupełniały przestrzeń wsi nazywanej spichlerzem Gdańską.

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 najsłynniejszych 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.

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.

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.

Jednocześnie, na mocy niniejszej decyzji PWKZ orzeka o niewpisaniu do rejestru zabytków działek ewidencyjnych bezpośrednio przylegających do ulicy Nowiny (począwszy od działek ewidencyjnych 900, 890, 899/2 obr. 303S od strony południowej, do północnej granicy procedowanego obszaru tj. ulicy Starogardzkiej) włącznie z działką ewidencyjną obejmującą przebieg ulicy Nowiny (nr 890, obr. 303S) wraz z posadowioną na tych działkach zabudową. W ocenie tutaj Organ zabudowa skupiona po obydwu stronach ulicy Nowiny wraz z przebiegiem ulicy nie stanowi elementu zabytku wskazanego w pkt 1 sentencji niniejszej decyzji. Przebiegająca wzdłuż zachodniej strony Kanału Raduni ulica Nowiny (niem. *Neue Welt*) jako trakt komunikacyjny wykształciła się pod koniec XIX wieku. Zachowana do dziś skromna zabudowa mieszkaniowa pochodzi zasadniczo z przełomu XIX i XX wieku. Jest to niska, murowana zabudowa jedno- i wielorodzinna, ustawiona kalenicowo oraz w nielicznych przypadkach szczytowo względem drogi. Budynki są usytuowane w bliskiej odległości od siebie oraz względem ulicy.

W ocenie PWKZ zabudowa ulicy Nowiny wraz z terenem działek ewidencyjnych w granicach wskazanych na załączniku graficznym nr 3, kwalifikuje się do objęcia ochroną prawną jako historyczny zespół budowlany ulicy Nowiny. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego tutaj Organ stwierdził, że geneza, cechy przestrzenne, stylistyczne tego zespołu nie spełniają przesłanek uznania go za element układu ruralistycznego dawnej wsi Lipce. Dlatego też podjęto na mocy niniejszej decyzji PWKZ orzekł o niewpisywaniu tego zespołu do rejestru w ramach toczącego się postępowania administracyjnego. Niemniej jednak wymienione jego cechy stanowią podstawę do ich dokładnej analizy w ramach odrębnego postępowania administracyjnego.

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. 118 UOZ.

Dokument podpisany elektronicznie

Dariusz Chmielewski

**Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków**

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1:
Mapa ogólna przedstawiająca granice zabytku
2. Załącznik graficzny nr 2:
Mapa szczegółowa przedstawiająca granice zabytku

Otrzymują:

1. Strony postępowania:
 - 1.1. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem administracyjnym w drodze publicznego obwieszczenia, zgodnie z art. 49 KPA, w związku z art. 94 UOZ (obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej WUOZ w Gdańsku)
 - 1.2. Energa-Operator S.A. repr. przez adw. [REDACTED]
Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów
Głuchowski Siemiątkowski Zwara i Partnerzy
 - 1.3. Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna Sp. z o.o.
2. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Gdańsku
w drodze publicznego obwieszczenia,
zgodnie z art. 49 KPA, w związku z art. 94 UOZ
(obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej WUOZ w Gdańsku)
3. Prezydent Miasta Gdańska [doręczenie elektroniczne]
w celu publicznego ogłoszenia informacji o wydaniu decyzji,
zgodnie z art. 49 KPA, w związku z art. 94 UOZ
4. a/a (WUOZ — KP)

Do wiadomości:

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