



Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

ZN.5150.77.2.2025.MM

Biurowo Rozwoju Gdańska

(2)

2025-07-18

POSTANOWIENIE

Sękr. L. dz. 2185/07/2025
Podpis

RPW/752/2025-1P



EZD RP BRG

Data rejestracji:
2025-07-18
Data wpływu: 2025-07-18

ZUZ/2185/072025/MM

P.M. Mart.

2

Gdańsk, dnia

16. 07. 2025

Na podstawie art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 oraz art. 4 pkt. 6, art. 6 ust. 1, art. 7, art. 18-20 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), art. 15, art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 106 § 5 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), w związku z wystąpieniem Prezydenta Miasta Gdańska pismem BRG/ZUZ/1991/072025/EŁ z dnia 04.07.2025 r. (wpłynęło dnia 08.07.2025 r.) w sprawie ponownego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku (nr planu 2725)

postanawiam

odmówić uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku (nr planu 2725)

Warunkiem uzgodnienia jest uwzględnienie uwag wymienionych poniżej:

1. Ujawnienie na rysunku projektu planu granic strefy ochrony konserwatorskiej, zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej d. wsi Gluckau (wg. załącznika graficznego¹, aktualnie tereny: 04.1 UZ-UE, 02.1 U, 03.2 U, 01.1 ZP, 12.2 KPP, 16.2 KDL, 07.3 MNW);
2. W granicach ww. strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) ustalenie w ust. 10 *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej* terenu 12.2 KPP - podkreślenia przebiegu historycznych dróg (np. poprzez realizację szpaleru zieleni wysokiej od strony terenu 16.2 KDL);
 - b) wprowadzenie w ust. 10 *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej* terenów 04.1 UZ-UE, 02.1 U, 03.2 U ochrony i zachowania historycznej skali i formy zabudowy wsi;
 - c) Skorygowanie dopuszczalnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów 04.1 UZ-UE, 02.1 U:
 - obniżenie wysokości zabudowy do 9 m przy zachowaniu ustalonego w przedłożonym projekcie planu wskaźnika intensywności zabudowy;
 - przywrócenie wskaźnika intensywności zabudowy, wg. obowiązującego mpzp przy zachowaniu ustalonej w przedłożonym projekcie planu wysokości zabudowy - 12 m;
 - ograniczenie powierzchni rzutu pojedynczego obiektu do 150 m²;
 - przywrócenie procentu powierzchni biologicznie czynnej i procentu powierzchni zabudowy wg. obowiązującego mpzp;
 - d) skorygowanie dopuszczalnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów 03.2 U:
 - obniżenie wysokości zabudowy do 9 m;
 - ograniczenie powierzchni rzutu pojedynczego obiektu do 150 m²;
 - obniżenie procentu powierzchni zabudowy do 30 % oraz zwiększenie procentu powierzchni biologicznie czynnej do 40%;
 - e) w granicach terenu 01.1 ZP:
 - wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy, podkreślających przebieg historycznej drogi;
 - ograniczenie wysokości zabudowy do 7m;
 - f) objęcie ochroną relikwów historycznej zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu 03.3 U, ochronie podlega historyczna bryła budynku przy ul. Radiowa 5 oraz lokalizacja (wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy po obrysie elewacji frontowej i bocznych budynku);

¹ Załączonego do postanowienia ZN.5150.77.2025.MM z dnia 02.06.2025 r.

Uzasadnienie

Do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynęło w dniu 17.10.2022 r. zawiadomienie Prezydenta Miasta Gdańska znak: BRFG/ZAO/3859/102022/DM z dnia 11.10.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku (nr planu 2725).

Dnia 07.03.2025 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Gdańska pismem BRG/ZUS/622/032025/KR z dnia 07.03.2025 r. w sprawie uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku (nr planu 2725). Postanowieniem ZN.5150.77.2025 z dnia 02.06.2025 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu planu wskazując warunki po spełnieniu których projekt zostanie uzgodniony.

Dnia 08.07.2025 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Prezydenta Miasta Gdańska pismem BRG/ZUZ/1991/072025/EŁ z dnia 04.07.2025 r. w sprawie ponownego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Firoga rejon tzw. Doliny Krzemowej II w mieście Gdańsku (nr planu 2725).

Właściwość rzeczowa organu ochrony zabytków, w przedmiotowej sprawie wynika z przepisu art. 20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z którym: projekty i zmiany mpzp podlegają uzgodnieniu z WKZ w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu m.in. uwzględnianie zadań ochrony w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska, a zgodnie z art. 18 ust. 1: ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji (...) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W myśl art. 18 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami, a przepis 19 ust. 1 stanowi, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę: zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i ich otoczenia; innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków; parków kulturowych, natomiast ust. 3 ww. artykułu stanowi o tym, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 14 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami krajobraz kulturowy stanowi postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowane w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego, zabytki nieruchome w tym krajobraz kulturowy, układy urbanistyczne i zespoły budowlane podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania (art. 6 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy).

Fragment obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem stanowi teren d. wsi Gluckau z zachowanym układem komunikacyjnym i relikami historycznej zabudowy, zlokalizowanej w granicach terenu 03.3 U. Analiza uwarunkowań historycznych obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem, aktualnego stanu zagospodarowania terenu oraz ustaleń przedłożonego projektu planu wykazała, że proponowane parametry zabudowy i zagospodarowania terenu nie odzwierciedlają skali historycznej zabudowy, a przyjęte rozwiązania przestrzenne mogą przyczynić się do zaniku zachowanego do dziś układu przestrzennego i skali zabudowy d. wsi Gluckau.

W odniesieniu do przedstawionej argumentacji nieuwzględnienia części warunków postanowienia PWKZ z dnia 02.06.2025 r. należy zauważyć, że załączona do wniosku BRG z dnia 04.07.2025 r. „analiza wysokościowa istniejących budynków” wykazuje, że:

- w granicach opracowania, wyłącznie jeden budynek ma wysokość przewyższającą wskazaną w postanowieniu wysokość 9 m (9,45 m) pozostała, istniejąca zabudowa posiada wysokość: 6,48 m, 7, 54 m, 8,22m;
- na terenach sąsiednich (poza granicami opracowania), spośród około 60 zbadanych obiektów, tylko 4 budynki mają wysokość przewyższającą 9m (w tym jeden z nich o centymetr, drugi zaś o 6 cm), dwa budynki mają wysokość ponad 10 m (10,37m i 10,48m), trzy ponad 11 m (11,26m, 11,49m, 11,75m) oraz jeden powyżej 13 m (13,48 m).

Zatem stwierdzenie w piśmie z dnia 04.07.2025 r., że „wysokość zabudowy w stanie istniejącym terenów sąsiadujących waha się od 9,01 do 13,48m – w załączeniu analiza wysokości zabudowy” nie odzwierciedla jej wyników. Analiza ukazuje bowiem, że niecałe 20% obiektów, stanowią budynki o wysokości ponad 9,00 m (pozostałe mieszkalne mają wysokość 6, 7 i 8 m). Stąd nie można zgodzić się również ze wskazaniem, że „zachowanie historycznej skali i formy zabudowy wsi zostało w planie zapewnione”, a wręcz przeciwnie - należy wskazać, że przedłożona analiza wysokościowa potwierdza słuszność wnioskowanej przez PWKZ maksymalnej wysokości zabudowy na przedmiotowym terenie - 9 m. Konieczności obniżenia wysokości zabudowy poświadczą również budynek istniejący, współczesny o wysokości 11,49m (wg. pomiaru

BRG), zlokalizowany przy ul. Radiowej 3, który w kontekście budynków historycznych, m. in. wskazanego do ochrony przy ul. Radiowej 5, o wysokości ok. 7 m stanowi silną dominantę w widoku z ulicy Radiowej.

PWKZ nie może zgodzić się również, że brak jest relikwów historycznego zagospodarowania wsi prócz układu drożnego. W granicach opracowania zlokalizowane są relikty zabudowy wsi, tj. budynek przy ul. Radiowa 5, (poza obszarem opracowania istnieje m. in. budynek z dachem naczółkowym oraz budynek d. folwarku, budynek mieszkalny przy ul. Radiowej 8 oraz budynki przy ulicy Radarowej 59, 51, 47, 43).

Należy zauważyć, że PWKZ nie neguje możliwości lokalizacji przestrzeni publicznych, zieleni i usług – wnosi jednak o podporządkowanie nowego zagospodarowania terenu, historycznej strukturze przestrzennej (w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej). W związku z powyższym Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wnosi ponownie o ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej, objęcie ochroną relikwów historycznej zabudowy wsi oraz ograniczenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, wg. warunków wymienionych w sentencji niniejszego postanowienia.

Reasumując przedłożony do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie w pełni spełnia warunki określone w art. 15 ust. 2 pkt 2, 4, 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 18 i art. 19 ust. 3 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. nie uwzględnia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na reprezentowane przez nie wartości kulturowe oraz zasad zagospodarowania terenów o wartościach kulturowych, w zakresie określonym cytowanymi ustawami oraz w zakresie wynikającym z zasad ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów o wartościach kulturowych. W tym stanie rzeczy, mając na uwadze obowiązki wynikające z art. 4 pkt. 6 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w oparciu o art. 20 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanawiam jak w sentencji. Ww. projekt planu wraz z załącznikiem graficznym stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 7 dni od dnia doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 144 w związku z art. 129 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Otrzymują:

- 1) Biuro Rozwoju Gdańska
- 2) a/a MM RPW/12007/2025

Z up. Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

ALINA LIMAŃSKA-MICHAŁSKA
 Kierownik Wydziału
 Wydział ds. Zabytków Nieruchomych

Klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.L 119 z 4.05.2016r.) zwanych dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) Administratorem przetwarzającym Pani/Pana dane osobowe jest Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą w Gdańsku, ul. Dyrekcyjna 2-4,
- 2) W Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych, z którym można skontaktować się:
 – przez email: iod@zabytki.mail.pl lub
 – listownie na adres: Dyrekcyjna 2-4, 80-852 Gdańsk
- 3) przetwarzanie danych osobowych następuje w celu prowadzenia postępowań administracyjnych na podstawie przepisów prawa- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisów wykonawczych do ustawy, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c RODO, przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze.
- 4) W związku z przetwarzaniem danych w celu wskazanym powyżej, Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców danych osobowych, którymi mogą być:– podmioty, które przetwarzają Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. podmioty przetwarzające),– inne upoważnione organy lub instytucje publiczne.
- 5) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
- 6) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego powyżej celu przetwarzania, w tym również obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa.
- 7) Posiada Pani/Pan prawo żądania dostępu do treści swoich danych, prawo ich sprostowania, usunięcia ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
- 8) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
- 9) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem rozpatrzenia sprawy (przeprowadzenia postępowania administracyjnego) przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i wynika z przepisów prawa; co do zasady jest dobrowolne, jednak niezbędne do załatwienia sprawy w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Gdańsku, o ile z przepisów ustawy nie wynika prawny obowiązek udostępnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków danych osobowych (w szczególności w związku z obowiązkami dysponenta zabytku o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).
- 10) Przetwarzanie podanych przez Panią/Pana danych osobowych nie będzie podlegało zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.