



W	ZW	SE	SK	RF	OR
RGP	URZĄD GMINY WEJHEROWO W PŁYNEŁO				GOPS
AW	17-07-2018				1000
RGN	Nr sprawy Podpis				BCK
RP					RZP IFZ
RSO	RIGK	RIS	ROSS	INF	RZK

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 i art. 18-20 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2017 poz. 2187 j.t. ze zmianami), art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 j.t. ze zmianami) oraz na podstawie art. 106 § 5 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 j.t. ze zmianami), w związku z wystąpieniem Wójta Gminy Wejherowo pismem RGP.6721.20.2013.DC z dnia 20.02.2017 r. (wpłynęło 28.02.2017 r.), w sprawie ponownego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy **Wejherowo** w zakresie wprowadzenia funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz komunikacji dla fragmentu terenu położonego w obrębie wsi **Góra** oraz w związku z postanowieniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego DOZ-OAiK.650.503.2017.AR.05.16 z dnia 05.06.2018 r. (wpłynęło dnia 13.06.2018 r.).

Postanawiam odmówić uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy **Wejherowo** w zakresie wprowadzenia funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej oraz komunikacji i dodatkowo funkcji usługowej dla fragmentu terenu położonego w obrębie wsi **Góra**.

Warunkiem uzgodnienia projektu planu jest spełnienie następujących wymogów:

na rysunku planu:

1. należy wykluczyć zabudowę w terenie 11.RM;
2. należy wykluczyć zabudowę w obrębie działki nr 76 (tereny 10.U i 2.MN);
3. należy ujawnić i poddać ochronie historyczne nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej w obrębie planu w tym:
 - zachowane drzewa z nasadzenia alejowego po południowej stronie drogi 8.KDL (dotyczy trzech drzew liściastych oznaczonych na kopii mapy zasadniczej z zasobu Starostwa Powiatowego w Wejherowie, użytej jako podkład do wykonania rysunku projektu planu);

- 3 kasztanowce oznaczone w terenie 9.KDD (wg. w/w mapy zasadniczej), a włączone obecnie ogrodzeniem w obrębie cmentarza;
- nasadzenie alejowe z drzew liściastych mieszanych – klony, lipy, dęby, kasztanowce – na działce nr 75 tj. w terenie 9.KDD – szpaler wschodni nasadzony jest na granicy z terenem 10.U, szpaler zachodni na granicy z terenem cmentarza (poza obszarem planu), i włączony obecnie ogrodzeniem w obręb cmentarza, którego przedłużenie stanowią wymienione wyżej trzy kasztany;

w tekście planu:

4. należy wprowadzić zmiany zgodnie ze zmianami na rysunku planu;
5. w jednostce 1.MN w obszarze „pozostałym” (tj. poza wydzieleniem „a-a”) należy skorygować parametry zabudowy tj.:
 - ustalić wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej na max. 8,5 m (poziom parteru 0,3), przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć wysokości bezwzględnej 91,0 m.n.p.m.;
 - wysokość zabudowy pozostałej – max. 5,0 m (poziom parteru 0,3), – przy czym wysokość kalenicy nie powinna przekroczyć wysokości bezwzględnej 91,0 m.n.p.m.;
 - należy ograniczyć ilość kondygnacji naziemnych do dwóch (maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy przy 20% zabudowy na działce winien wynieść 0,4 dla kondygnacji naziemnych);
 - budynki istniejące o parametrach przekraczających w/w parametry ustalone dla nowej zabudowy, można uznać za zgodne z ustaleniami planu;

Uzasadnienie

W dniu 07.04.2014 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wpłynęło zawiadomienie RGP.6721.20.2013.DC z dnia 01.04.2014 r. Wójta Gminy Wejherowo o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo dla fragmentu wsi Góra. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku pismem ZN.5150.88.2014 z dnia 29.04.2014 r. przekazał wstępne wytyczne do przedmiotowego planu wraz z informacją o wystąpieniu o szczegółowe wytyczne do Narodowego Instytutu Dziedzictwa Narodowego Oddział w Gdańsku, a następnie pismem ZN.5150.88.2.2014.TI z dnia 15.07.2014 r. przesłał sporządzone przez NID Oddział Terenowy w Gdańsku opracowanie pt. „Zalecenia konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w gminie Wejherowo”.

W dniu 07.04.2015 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Wójta Gminy Wejherowo RGP.6721.20.2013.DC z dnia 30.03.2015 r. o uzgodnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo w zakresie wprowadzenia funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz komunikacji dla fragmentu terenu położonego w obrębie wsi Góra. Postanowieniem ZN.5150.88.3.2015.TI z dnia 06.05.2015 r. PWKZ odmówił uzgodnienia projektu planu i przedstawił warunki jego uzgodnienia.

W dniu 05.06.2015 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek Wójta Gminy Wejherowo RGP.6721.20.2013.DC z dnia 01.06.2015 r. ponownie o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Wejherowo przestrzennego w zakresie wprowadzenia funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz komunikacji dla fragmentu terenu położonego w obrębie wsi Góra. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedmiotowy projekt planu postanowieniem ZN.5150.88.4.2015.TI z dnia 26.06.2015 r.

W dniu 28.02.2017 r., w związku z rozpatrzeniem przez Wójta Gminy Wejherowo uwag wniesionych do planu, do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął wniosek RGP.6721.20.2013.DC z dnia 20.02.2017 r. Wójta Gminy Wejherowo w sprawie ponownego uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo w zakresie wprowadzenia funkcji: mieszkaniowej

jednorodzinnej oraz komunikacji i dodatkowo funkcji usługowej dla fragmentu terenu położonego w obrębie wsi Góra. Postanowieniem ZN.5150.88.5.2014.TI z dnia 30.03.2017 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia w/w projektu planu i sformułował warunki, od spełnienia których uzależnił jego uzgodnienie.

Pismem RGP.6721.20.2013.DC z dnia 10.04.2017 r. (wpłynęło dnia 18.04.2017 r.) Wójt Gminy Wejherowo złożył zażalenie na przedmiotowe postanowienie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Pismem ZN.5150.88.6.2014.TI z dnia 05.05.2017 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków przekazał w/w zażalenie do organu drugiej instancji. W dniu 13.06.2018 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków wpłynęło pismo z dnia 12.06.2018 r. przekazujące postanowienie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego znak: DOZ-OAiK.650.1061.2017.AR.10.02 z dnia 05.06.2018 r. uchylające zaskarżone postanowienie w całości i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Obszar objęty procedurą planistyczną – stanowiący część obszaru wskazanego w zawiadomieniu RGP.6721.20.2013.DC z dnia 01.04.2014 r. Wójta Gminy Wejherowo – w znacznej części położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu ruralistycznego wsi Góra w granicach i ze strefami (nr rej. 1091 decyzją z dnia 10.06.1985 r.) tj. w ustanowionej w/w wpisem strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „K” ochrony krajobrazu. Pozostała część obszaru planu przylega bezpośrednio do granic strefy „K” ochrony krajobrazowej wpisu do rejestru zabytków i położona jest w strefie ochrony ekspozycji i otoczenia w/w zespołu wpisanego do rejestru zabytków.

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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto, przepis art. 19 ust. 1 i 3 ww. ustawy 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, ponadto w planie 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 art. 7 pkt 4 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenia ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są formą ochrony zabytków, a zgodnie z art. 18 ust. 2 określa się w nich *rozwiązania niezbędne do: zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji, przywracania zabytków do jak najlepszego stanu oraz ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami.*

W artykule 1 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazano, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe; wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i inne. Artykuł 15 w/w ustawy stanowi, między innymi, że: w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; zasady kształtowania krajobrazu; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił poprzednią wersję projektu planu postanowieniem ZN.5150.88.4.2015.TI z dnia 26.06.2015 r. Po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do projektu planu Wójt Gminy Wejherowo przedstawił do uzgodnienia kolejną wersję planu. Po analizie przedłożonej dokumentacji

i posiadanych dowodów w sprawie stwierdzono, że zmiany wprowadzone do przedmiotowego projektu planu a polegające na:

- wprowadzeniu w obręb działki nr 76 (w terenach MN.2 i U.1) zabudowy mieszkaniowej i usługowej o nadmiernej intensywności i parametrach nie uwzględniających konieczności nawiązania do historycznych zasad kształtowania zabudowy ani skali zabytkowej zabudowy w historycznym sąsiedztwie,
- wprowadzeniu zabudowy na koronie skarpy, na styku ze strefą „K” ochrony krajobrazu w terenie 11.RM,
- rezygnacji z wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w obrębie terenu zabudowy MN.1, które to linie ograniczały sytuowanie zabudowy w najwyższych partiach skarpy,
- powiększeniu parametru wysokości zabudowy w terenie MN.1 tj. zabudowy sytuowanej w obrębie skarpy, przy w/w rezygnacji z wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wschodniej,
- wykreśleniu ustaleń z zakresie ochrony krajobrazu, polegających na tworzeniu przesłon w postaci nasadzeń krajobrazowo-izolacyjnej zieleni wysokiej i stworzenia buforu przestrzennego wokół nowej zabudowy wprowadzonej na działce nr 76;

pozostają w sprzeczności z zasadami ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanego do rejestru zabytków zespołu wsi Góra zarówno w jego strefie „B” jak i strefie „K”.

Objęte ustaleniami uzgadnianego projektu planu jednostki planistyczne : 1.MN, 11.RM, 10.U, 2.MN, 8.KDL i 9.KDD, dla których Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków sformułował warunki uzgodnienia w niniejszym postanowieniu w całości zlokalizowane są na terenie Zespołu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.06.1985 r. pod numerem 1091 (d. 944). Jak wskazano w uzasadnieniu w/w. decyzji, *„najcenniejszą częścią zachowanego układu ruralistycznego jest obszar wokół nawsia łączący się z zespołem dworsko-parkowym. Wybitne walory zachowanej struktury przestrzennej niwy siedliskowej, układu pól i wartości zabytkowe niektórych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz walory krajobrazowe decydują o wysokiej w skali regionu wartości zespołu, który należy chronić przed degradacją”*. Przy tym przepis art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że historyczny układ ruralistyczny to *„przestrzenne założenie (...) wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg”*. Toteż na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Góra ochronie podlegają przede wszystkim układ przestrzenny wsi z jej otoczeniem, określony przez historyczne rozplanowanie placów i ulic, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania, współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, parametry przestrzenne zabudowy oraz jej dominujące formy kształtujące układ historycznego założenia a także wszelkie formy zaprojektowanej zieleni historycznej. Przy czym – w części wsi objętej procedurą planistyczną – ważnym czynnikiem współtworzącym i warunkującym w/w elementy jest ukształtowanie terenu, na które – w przypadku wsi Góra – wpływ miała erozja terenu w wyniku oddziaływania czynników naturalnych i antropogenicznych;

W związku z powyższym w sentencji niniejszego postanowienia Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków ustosunkował się do zmienionych ustaleń planu i sformułował stosowne warunki uzgodnienia kierując się powyższymi przesłankami z poniższych przyczyn:

Ad. 1.) (warunek: należy wykluczyć zabudowę w terenie 11.RM);

Teren 11.RM stanowi fragment historycznego rozłogu pól (niwa wschodnia) i położony jest w całości poza obszarem niwy siedliskowej zlokalizowanej w całości na stoku skarpy (teren 1.MN), u podnóża której – w obrębie niwy domowej – zlokalizowana była najstarsza historyczna zabudowa. W związku z zanikiem funkcji rolniczej w obrębie obszaru MN.1, gdzie w wyniku późniejszych w tym również współczesnych przekształceń, na tarasowo przekształconym stoku, wytworzył się drugi rząd zabudowy, dopuszczono (w obrębie strefy „B”

ochrony konserwatorskiej) rozszerzenie zabudowy również na ogrodową część niwy siedliskowej, pod warunkiem, że nie będzie ona w sposób znaczący przewyższała korony skarpy. Teren 11.RM nie jest jednak położony w obrębie niwy siedliskowej – (usytuowania w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej nie jest jednoznaczne z usytuowaniem w niwie siedliskowej, a jedynie usytuowanie w obrębie historycznej niwy siedliskowej oznacza usytuowanie w strefie „A” lub „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonych w decyzji o wpisie dla układu ruralistycznego wsi Góra wpisanego do rejestru zabytków. Ponadto zarówno usytuowanie terenu 11.RM w stosunku do korony skarpy jak i jego kształt silnie wydłużonego trapez o szerokości niespełna 20 m u szerszej podstawy wykluczają możliwość wprowadzenia w obrębie tego terenu jakiegokolwiek zabudowy wpisującej się w historyczną strukturę zabudowy zabytkowej wsi. Przeciwnie zabudowa taka stworzyłaby w tym miejscu ahistoryczną subdominantę, negatywnie oddziałującą w krajobrazie, konkurującą z budynkiem zabytkowego kościoła w centrum wsi.

Ad. 2.) (warunek: należy wykluczyć zabudowę w obrębie działki nr 76 (tereny 10.U i 2.MN):

Na terenie części działki nr 76 (teren 10.U i 2.MN) w uzgodnionej przez PWKZ wersji projektu planu wprowadzono – na ograniczonym liniami zabudowy obszarze – ekstensywną zabudowę mieszkaniową (na działkach o minimalnej powierzchni 1500 m² maksymalnie 9 budynków) w osłonie zieleni izolacyjno-krajobrazowej. U podstaw powyższej decyzji leżało usytuowanie tego terenu w obrębie terenu wskazanego na mapie Schroettera z lat 1796-1802 jako obszar niwy siedliskowej we wsi Góra.

Wprowadzone w przedmiotowym projekcie planu zmiany sytuują na tym terenie zabudowę mieszkaniową o zwiększonej intensywności (działki o powierzchni minimalnej 1000 m²) tj. około 10 budynków mieszkalnych oraz dodatkowo cztery budynki usługowe w strefie ochrony cmentarza.

W związku z wyrażonym w postanowieniu DOZ-OAiK.650.503.2017.AR.05.16 z dnia 05.06.2018 r. stanowiskiem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków dokonał ponownej analizy posiadanych dowodów w sprawie i stwierdził, że wyrażenie zgody na wprowadzenie zabudowy na teren działki nr 76 **wynikało z niewystarczających przesłanek merytorycznych** z następujących powodów:

- mapa Schroettera z lat 1796-1802 nie jest w pełni miarodajnym dowodem na występowanie zabudowy na działce nr 76 z uwagi na swoją skalę (1:150 000), związany z nią niski stopień dokładności i znaczną schematyczność; jeśli jednak nawet w końcu XVIII w. w obrębie tego terenu jakaś zabudowa występowała, zanikła ona całkowicie w ciągu XIX w. ponieważ:
- na szczegółowej (skala 1:25 000) mapie topograficznej messtischblatt z 1911, jak i na mapach późniejszych zabudowa na działce nr 76 nie występuje;
- ponadto – w świetle znacznych przekształceń jakim podlegała wieś Góra na przestrzeni XIX i w I połowie XX w. – nie ma przesłanek do odtwarzania zabudowy sprzed 200 lat; przeciwnie – wydana w 1985 r. decyzja o wpisie do rejestru zabytków układu ruralistycznego wsi Góra dotyczyła struktury, a zwłaszcza krajobrazowych relacji we wsi Góra zachowanych pod koniec XX w. (tj. z uwzględnieniem przekształceń dziewiętnastowiecznych i z początku XX w);
- tym samym należy uznać że z konserwatorskiego punktu widzenia **ochronie należy poddać zachowany rozróg pól w obrębie działki nr 76 i w całości wyłączyć ją spod zabudowy;**
- tym bardziej, że zaproponowane w obu wariantach planu rozwiązania przestrzenne nie są nawet próbą nawiązania i wkomponowania się w historyczną strukturę wsi, przez co – w celu ochrony walorów krajobrazowych wsi Góra wymagają tworzenia od strony wsi – buforów przestrzennych i przesłon z zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

Ad. 3.) (warunek: należy ujawnić i poddać ochronie historyczne nasadzenia komponowanej zieleni wysokiej w obrębie planu):

Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zieleni wysoka jest jednym z elementów składowych układu ruralistycznego; stąd wynika konieczność ochrony zieleni historycznej – zwłaszcza komponowanej zieleni wysokiej – w tym wypadku historycznych nasadzeń alejowych w postaci starodrzewu wzdłuż obu dróg dojazdowych do wsi Góra;

Ad. 4.) (warunek: należy wprowadzić zmiany zgodnie ze zmianami na rysunku planu):

Warunek wynika wprost z treści § 8 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o jednoznacznym powiązaniu projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego.

Ad. 5.) (warunek: w jednostce 1.MN należy skorygować parametry zabudowy):

Zgodnie z § 17 pkt 6) Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekt planu miejscowego w zakresie kształtowania zabudowy. Teren 1.MN usytuowany jest na zboczu stromej skarpy, w przebiegającej części stanowiącej historyczną niwę ogrodową, tj. uprawną część działki siedliskowej na zapleczu niwy domowej (w większości poza obszarem planu) z zabudową mieszkalną i gospodarczą. W obszarze tym zabudowa historycznie nie występowała. W wyniku zmian w ukształtowaniu terenu w przeciągu wieków, nasilonych zwłaszcza na przełomie XIX i XX w. a wynikających z erozji gruntu spowodowanej czynnikami zarówno naturalnymi jak i antropogenicznymi, różnica poziomu pomiędzy obszarem niwy domowej i niwy polnej dochodzi miejscami do 15 m. Zabudowa na stoku skarpy wykształciła się w drodze lokalnych, tarasowych niwelacji terenu. Jednak jej usytuowanie w dolnej części skarpy sprawia, że zachowana jest zasada nie przewyższania przez kalenicę budynków korony skarpy o więcej niż 3,5 m i tym samym nie przesłonięty jest – tak istotny w krajobrazie kulturowym wsi Góra – widok w kierunku rozłogu pól niwy wschodniej z terenu plateau wokół kościoła. W celu zachowania powyższej relacji widokowej w uzgodnionej wersji projektu planu wprowadzono ograniczenie obszaru przeznaczanego pod zabudowę w terenie 1.MN za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony wschodniej. Uniemożliwiło to lokowanie zabudowy w najwyższych partiach skarpy.

W przedłożonym projekcie planu w jednostce 1.MN pominięto w/w linii nieprzekraczalnej zabudowy. Jest to możliwe jedynie pod warunkiem zagwarantowania ograniczenia również bezwzględnej wysokości budynków poprzez dodanie dodatkowo parametru maksymalnej wysokości bezwzględnej kalenicy budynków. Za wielkość graniczną przyjęto wysokość 91.00 m.n.p.m tj. wysokość wzgórze z kościołem (90.70 m). Pozostałe parametry określają wysokość względną budynków. Konieczność uwzględnienia parametru wysokości bezwzględnej pozwoli inwestorom na lokowanie zabudowy – zwłaszcza gospodarczej – bliżej korony skarpy, niż ustalały to linie zabudowy w poprzedniej wersji planu, przy przeprowadzeniu stosownych działań niwelacyjnych. Ograniczenie wysokości względnej budynków do 8,5 m (czyli jak w uzgodnionej wersji planu) wynika z konieczności dostosowania proporcji budynków nowych do kontekstu historycznej zabudowy we wsi Góra. Tym samym podyktowany jest wymóg doprecyzowania ilości kondygnacji i wskaźnika intensywności zabudowy.

Reasumując: po ponownej analizie przedłożonej dokumentacji oraz uwzględnieniu uwag wniesionych przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowieniem DOZ-OAiK.650.503.2017.AR.05.16 z dnia 05.06.2018 r. stwierdzono, że przesłana do uzgodnienia nowa wersja projektu planu wprowadza rozwiązania przestrzenne i zmiany parametrów zabudowy nie uwzględniające wymogów ochrony konserwatorskiej w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków (wraz ze strefami ochrony) układu ruralistycznego wsi Góra. Powyższe sprawia, że przedłożony plan nie spełnia warunków określonych w art. 15 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 7 i 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 6, art. 6 ust. 1 pkt. 1 i 3, art. 7 ust. 4, art. 18 ust. 1 i ust. 2, art. 19 ust. 1–3 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. nie uwzględnia w pełni zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na reprezentowane przez nie wartości kulturowe oraz szczegółowych 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 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.

Po wprowadzeniu zmian w planie wg. wyszczególnionych w sentencji warunków możliwe będzie uzgodnienie przedmiotowego planu.

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).

Pomorski Wojewódzki
Konserywator Zabytków
Agnieszka Kowalska
mgr Agnieszka Kowalska

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Wejherowo
2. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego (do wiadomości)
3. a/a (TIŻ) (6276)