

**PRACOWNIA
URBANISTYCZNO – PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO „MAZOWSZE
ZACHODNIE” W MSZCZONOWIE
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94**

PUP 6723/8/W/21

Burmistrz Miasta i Gminy Wisłtiki

DOT: Stanowisko w sprawie zgodności z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego realizacji zadania pn. „Rewitalizacją zespołu budynków starego młyna w mieście Wisłtiki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” na działkach o nr ew. 365 i 364.

W związku z „Rewitalizacją zespołu budynków starego młyna w mieście Wisłtiki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” na działkach o nr ew. 365 i 364 informuję, że zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego uchwałą NR 28/XV/08 Rady Gminy Wisłtiki z dnia 04.07.2008 roku teren ww. działek położony jest w jednostce planistycznej 2MN/MW/U i jednostce 1US/ZP dla którego zostało ustalone przeznaczenie:

Teren o symbolu 2MN/MW/U

a) przeznaczenie terenu- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej i usług,

- *realizacja zabudowy jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,*
- *realizacja zabudowy wielorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem,*
- *lokalizację zabudowy usługowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem o powierzchni użytkowej do 150m²,*
 - *jednoczesna lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako kolejne w stosunku do zabudowy istniejącej nie mogą kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu.*

b) ustala się:

- *wysokość projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych może wynosić nie więcej niż 12 m,*
- *wysokość projektowanych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić max 6 m,*

- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych wynosi 0,80 m n.p.t
- maksymalna wysokość posadowienia parteru projektowanych budynków garażowych i gospodarczych wynosi 0.3 m n.p.t.,
- kąt nachylenia połąci dachowych projektowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych,
- kąt nachylenia połąci dachowych pozostałych projektowanych budynków może wynosić od 10° do 35°,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 25%,
- budowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w obu granicach działek sąsiednich prostopadłych do Placu Wolności,
- linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych oraz garażowych znajdujących się w bryle tych budynków ściśle określone, pokrywające się z linią rozgraniczającą dróg – ulicy Żyrardowskiej i Pl. Wolności zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących – 10m od linii rozgraniczającej drogi ulicy Żyrardowskiej i Pl. Wolności zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy względem dróg nie wyznaczonych na rysunku planu i nowo wydzielanych wynosi 7 m od linii rozgraniczającej drogi.

Teren o symbolu 1US/ZP

- a) przeznaczenie terenu- tereny sportu i rekreacji oraz zieleni
- b) dopuszcza się:
 - realizacja ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0 m z wykluczeniem nawierzchni betonowej i bitumicznej,
 - realizację obiektów małej architektury,
- c) zakazuje się:
 - budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych od strony drogi.

Analizując zgodność zamierzenia inwestycyjnego pn. „Rewitalizacją zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” z ustaleniami planu miejscowego należy wziąć pod uwagę następujące okoliczności:

- 1) Obowiązujący plan sporządzony był na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która w nieco odmienny sposób ustalała zasady zagospodarowania. W celu realizacji inwestycji w obszarze planu, w/w ustawa przewidywała wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która doprecyzowywała i ewentualnie rozszerzała ustalenia planu;
- 2) Zgodnie z definicją „przeznaczenia”, ustaloną w §3 w/w planu obowiązującego dla miejscowości Wiskitki, która brzmi:
 „przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi”, w sposób jednoznaczny ustalono, że określony ustaleniami planu

sposób przeznaczenia i sposób zagospodarowania winien „przeważać” w danej jednostce planistycznej. Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu dla miasta Wiskitki należy przyjąć, że w swojej definicji dopuszcza on inne, nieco odmienne przeznaczenie. W związku z powyższym analizując możliwość realizacji inwestycji wskazanej na wstępie należy uznać, że :

- zamierzenie inwestycyjne pn. „budowa placu zabaw wraz z budynkiem zaplecza oraz salą sportowo-rekreacyjną w jednostce planistycznej 1US/ZP jest dopuszczona ustaleniami planu;
- rewitalizacją zespołu budynków starego młyna i zmiana sposobu użytkowania na obiekt muzealno-kulturalny jest również dopuszczona i zgodna z ustaleniami planu.

- 3) Zamierzenie inwestycyjne pn. rewitalizacja nie stanowi nowej zabudowy, a zgodnie z definicją

Rewitalizacja (łac. re- + vita – dosłownie: „przywrócenie do życia, ożywienie”), ang. revitalization, urban renewal, urban redevelopment, gentrification – zespół działań urbanistycznych i planistycznych, koordynowanych przez lokalną administrację samorządową, których celem jest społeczne, architektoniczne, planistyczne i ekonomiczne korzystne przekształcenie wyodrębnionego obszaru gminy będącego w stanie kryzysu wynikającego z czynników ekonomicznych i społecznych. Niektóre programy rewitalizacyjne nakierowane są na ożywienie zdegradowanych obszarów miast które utraciły swoją pierwotną funkcję, np. przemysłowych; celem wówczas jest znalezienie dla nich nowego zastosowania i doprowadzenie do stanu, w którym obszary zmieniają swoją funkcję” stanowi przebudowę istniejącej zabudowy, co wyklucza niektóre ustalenia planu takiej jak np. wielkość powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, która obecnie w przebudowywanych budynkach jest już znacznie większa niż dopuszcza plan.

W obowiązującym planie miejscowym brak jest ustaleń w przypadku przebudowy i rewitalizacji istniejącej zabudowy. Z uwagi na powyższe wywieść można, że ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy dotyczy tylko nowych budynków realizowanych na działkach. Parametry zabudowy ustalone w planie miejscowym nie dotyczą zabudowy już istniejącej.

- 4) Co do całości zamierzenia inwestycyjnego należy mieć na uwadze, że teren objęty jest ochroną wpisem do rejestru zabytków układu ruralistycznego pod nr rej. A-788, dec. z dn. 23.11.1996r. ewidencja 1987r. Nadrzędnym, co do realizacji inwestycji będzie stanowisko Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków co wynika z przepisów prawa budowlanego(art. 39) i ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że „Rewitalizacja zespołu budynków starego młyna w mieście Wiskitki na obiekt muzealno-kulturalny wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” na działkach o nr ew. 365 i 364 jest zgodna z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego uchwała NR 28/XV/08 Rady Gminy Wiskitki z dnia

04.07.2008 roku zarówno w zakresie przeznaczenia jak i parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu.

Kierownik Pracowni
Urbanistyczno- Projektowej

mgr inż. Jadwiga Jeznach
uprawniona do sporządzania aktów planist.
z art.5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagosp. przest.