



Gąbin, dnia 27 czerwca 2024

GK.PP.6724.2.6.2024

**AS Arch Adrianna Sejbuk**

ul. Kutnowska 102, 09-500 Gostynin

Dot. wyjaśnienia zapisów MPZP obowiązujących dla działki o nr ewid. 262 w m. Nowe Wymyśle

Biuro architektoniczne AS Arch Adrianna Sejbuk, zwróciło się z prośbą o udzielenie wyjaśnień odnoszących się do ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymyśle, Nowy Troszyn, Ludwików zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 286/XLV/2022 z dnia 30.03.2022 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 19.10.2022 r., poz. 10800), w zakresie dopuszczalnej wysokości istniejącego na działce o nr ewid. 262 zabytkowego zboru menonickiego w Nowym Wymyśle, wpisanego do Rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego pod pozycją A-1232, uprzejmie wyjaśniam:

Zapisy § 8 ust. 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 286/XLV/2022 z dnia 30.03.2022 roku, ustalają zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązujące dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt I i 2 w tym dla dawnego zboru menonickiego Nowym Wymyśle, wpisanego wraz z otoczeniem do rejestru zabytków (nr rej. A-1232) – zlokalizowanego na działce nr ewid. 262 obręb geodezyjnym Nowe Wymyśle.

*W stosunku do wymienionych w ust. 2 pkt I i 2 obiektów obowiązuje:*

- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;*
- 2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od budynku, w której obowiązuje:*
  - a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form*
  - b) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 10% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, wysokość obiektów +/- 10% wysokości obiektów istniejących;*
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;**
- 4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo - budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.**

Realizacja prac konserwacyjnych i remontowo – budowlanych prowadzonych na obiekcie zlokalizowanym na działce o nr ewid. 262 w m. Nowe Wymyśle, zmierzających do odtworzenia ich historycznej funkcji i wartości, nie narusza ustaleń §8 ust. 3 planu miejscowego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 286/XLV/2022 z dnia 30.03.2022 roku.

W przepisach odrębnych, w tym w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, za remont uznaje się *„wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”*. „Odtworzenie stanu pierwotnego” oznacza to, że remont nie może spowodować zmiany parametrów budynku (kubatura, wysokość, długość, szerokość, itd.), (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 stycznia 2018 r., II OSK 753/16), stąd też należy zachować istniejącą wysokość obiektu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 262 w m. Nowe Wymyśle.

Odnosząc się do zapisów §15 ust.3. ww. MPZP ustalających warunki i zasady kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U (przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi; przeznaczenie uzupełniające — zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających), dopuszcza się *„maksymalną wysokość budynków - zgodnie z ustaleniami §8 ust. 3 pkt 2b) t.j.: w granicach 7m-9m na działce Nr ewid. 262 w Nowym Wymyśle ,”* **należy uznać, że nie dotyczą one istniejącego budynku dawnego zboru menonickiego**, którego wysokość jest większa niż 9 m lecz odnoszą się do planowanej zabudowy pozostałego terenu działki nr 262, w otoczeniu budynku oraz strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od budynku dawnego zboru menonickiego.

**Zapisy §15 ust.3. ww. MPZP dotyczą nowoprojektowanych obiektów budowlanych na działce o nr ewid. 262 w m. Nowe Grabie oraz wskazanego w planie otoczenia budynku oraz strefy ochrony konserwatorskiej.**

Byłoby sprzeczne z zapisami ww. §8 ust. 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 286/XLV/2022 z dnia 30.03.2022 roku, mówiącymi o obowiązku **„zachowania istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych”** na działce o nr ewid. 262 w Nowym Wymyśle, gdyby w ramach prac konserwacyjnych i remontowo – budowlanych obniżono wysokość budynku do 9m tj. parametrów określonych w §15 ust.3. ww. MPZP, zmieniając tym samym jego historyczny wygląd i architekturę.

W związku z powyższym należy uznać, że projektowana wysokość budynku dawnego zboru menonickiego, będącego przedmiotem przebudowy, odbudowy i remont budynku ze zmianą sposobu użytkowania na budynek muzeum winna być zachowana zgodnie ze stanem istniejącym, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-1232 (Decyzja nr 154/2014 z dnia 21 lutego 2014 r).

Z poważaniem:  
Piotr Kwiatkowski  
Kierownik Referatu ds. Inwestycji,  
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Gruntami