

Uwagi
10.08.2022
M

URZĄD MIASTA W KAZIMIERZU DOLNYM	
2022 -08- 11	
Ilość zał. L.dz. 7701	Podpis <i>[signature]</i>

Warszawa 10 sierpień 2022 roku

24

Burmistrz Kazimierza Dolnego

ul. Senatorska 5

24-120 Kazimierz Dolny

U w a g i

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny w obrębach Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka.

Dotyczy: zmian w obrębie działek ewidencyjnych nr 1822,1823,1824,1825 i 18311/1 (obręb: 061404 4 0001 Kazimierz Dolny, arkusz 29), których jestem właścicielem.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w n o s z ę przedstawione poniżej uwagi do wyłożonego projektu zmian planu miejscowego i jej uwzględnienie poprzez dokonanie postulowanej zmiany zapisów planu w części graficznej i tekstowej.

Wnoszę o:

wprowadzenie do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania o jakim mowa wyżej, w odniesieniu do działek nr 1822,1823,1824,1825 i 18311/1 (obręb: 061404 4 0001 Kazimierz Dolny, arkusz 29) lub części z nich, zapisów wyłączających ich zabudowę i wprowadzenie możliwości realizacji na obszarze tych działek zabudowy zagrodowej - siedliska rolniczego (MNj) przy jednoczesnym, jednoznacznym stwierdzeniu, że obszar przedmiotowych działek nie stanowi terenu otwartego krajobrazowo, podlegającego zakazowi zabudowy w ramach ustalonych stref ochrony 20A i 10.

U z a s a d n i e n i e

Przedmiotowe działki o łącznej powierzchni 3,2 ha sąsiadują ze sobą mając dostęp do drogi gminnej i stanowią gospodarstwo rolne w rozumieniu art. art. 55³ Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem. Moje grunty występują jako całość gospodarcza, są uprawiane i znajdują się na obszarze określonym w planie miejscowym jako RP (przestrzeń rolnicza) dla której podstawową funkcją jest stymulowanie gospodarki rolnej jako wiodącej funkcji obszarów wiejskich, które podlegać będą modernizacji i przekształceniom związanym z poprawą efektywności gospodarowania przy założeniu preferencji dla proekologicznych kierunków produkcji rolnej oraz wykorzystania specyficznych cech i predyspozycji wsi i gospodarstw rolnych dla agroturystyki ... (§ 5 planu)

Istniejące dotychczas zapisy planu miejscowego jak i wyłożonego projektu zmian tego planu pozbawiają mnie jednak możliwości organizacji siedliska rolniczego i realizacji zabudowy zagrodowej, która z przytoczonej wyżej definicji stanowi element gospodarstwa rolnego a tym samym możliwości rozwoju tego gospodarstwa

zgodnie z kierunkami wyznaczonymi dla realizacji podstawowej funkcji terenu. Jestem tym samym pozbawiony podstawowego prawa wynikającego z przepisów art. 4 Prawa budowlanego i art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. prawa do zabudowy posiadanego terenu.

Tymczasem w mojej ocenie zabudowa tego terenu – zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem nie narusza w żaden sposób chronionego prawem interesu publicznego który przywołuje powyższy przepis jako przesłankę ewentualnej odmowy prawa zabudowy.

Zapewnienie realizacji zabudowy zagrodowej na tych działkach służyłoby nie tylko wykonaniu podstawowej funkcji terenu (RP) ale i jednocześnie ochronie prawa własności, które zgodnie art. 64 ust.3 Konstytucji RP może być ograniczone tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza to istoty prawa własności. W doktrynie nie brak poglądów zgodnie z którymi konstrukcja ograniczenia własności poprzez akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy budzi wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP.

Jednakże nawet gdyby przyjąć, że plan miejscowy może wprowadzać zakazy stanowiące ograniczenia własności to zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych zakazy te muszą odpowiadać konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności (art. 31 ust. 1 i 3 Konstytucji RP). Istotnym elementem tej zasady jest ważenie praw chronionych konstytucyjnie oraz wartości, w celu ochrony których prawa te są ograniczane. Co więcej zapisy planu nie mogą być niejasne, nieokreślone i stwarzać przez to możliwości wykładni na niekorzyść właściciela.

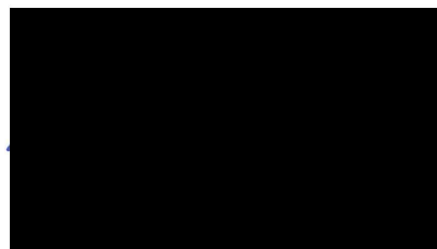
Postulowana zabudowa zagrodowa (uwzględniająca zakazane w strefie 10 lokalizowanie dużych obiektów kubaturowych i obiektów o dużej uciążliwości dla środowiska) przy ewentualnych dodatkowych zastrzeżeniach dotyczących określonych parametrów, kubatury, formy, materiałów, kolorystyki – dla uniknięcia efektu dominancy w terenie, nawiązania do ducha tradycji lokalnej zarówno co do formy architektonicznej, detalu jak i małej architektury), nie powodowałaby widocznej ingerencji w obszary według planu chronione, wpisując się w istniejący krajobraz.

W odniesieniu do przedmiotowych działek nie można mówić o jego otwartym charakterze jak i położeniu na zboczu czy wierzcholinie bowiem z trzech stron otoczone są one lasem gospodarczym a optymalna do zabudowy zagrodowej część działki położona jest w niecce terenu przez co zabudowa nie zakłócałaby istniejących linii krajobrazowych.

Co więcej zabudowa zagrodowa na przedmiotowych działkach wpisywałaby się w ciąg istniejących siedlisk w sąsiedztwie, w odległości 160 do 380 m, których dalsze istnienie, modernizacja i przebudowa jest dopuszczona zapisami planu (MNj). Istniejąca i dopuszczana do dalszego istnienia w planie miejscowym zabudowa siedliskowa w tym obszarze oznacza, iż aspekty widokowe nie mają tu charakteru bezwzględne, co oznacza, że nie można wykluczyć zabudowy o takim samym charakterze w moim gospodarstwie rolnym, przy zastosowaniu racjonalnych ograniczeń.

Uwzględniając powyższe aspekty można mówić, iż zagwarantowanie w planie miejscowym prawa zabudowy zagrodowej dla mojego gospodarstwa stanowiłoby nie wykraczające poza zasadę proporcjonalności realizację mojego prawa zabudowy jako atrybutu własności, nie naruszającego przy tym wartości stanowiących interes publiczny - ogólny podlegający ochronie w planie miejscowym, który w państwie prawa nie posiada mechanicznie i sztywno rozumianej nadrzędności nad interesem indywidualnym.

Z tych względów wnoszę jak na wstępie.



Załączniki:

Pismo Gminy Kazimierz o stwierdzeniu posiadania gospodarstwa rolnego

Urząd Miasta
24-120 Kazimierz Dolny
ul. Rynek 12

Kazimierz Dolny, 28.10.2010 r.

FN 3118/ 508/10

URZĄD MIASTA W KAZIMIERZU DOLNYM	
2022 -08- 11	
Ilość zał.	Podpis
L.dz.	

ZAŚWIADCZENIE

Urząd Miasta w Kazimierzu Dolnym zaświadcza, że wg rejestru wymiarowego na podatek rolny [REDACTED] w dniu zakupu działki tj. 21.05.2010 roku posiadali gospodarstwo rolne o pow. 2,5956 ha użytków rolnych. Nabyta działka o nr 1825 położona w Kazimierzu Dolnym weszła w skład gospodarstwa rolnego w myśl ustawy o podatku rolnym i została opodatkowana podatkiem rolnym wg stawek dla gospodarstw rolnych.

Zaświadczenie wydano celem przedłożenia w Urzędzie Skarbowym w Puławach.
Opłata skarbową w wysokości 17,00zł została uiszczona w dniu 19.10.2010 roku.

Z up. Burmistrza
Ewa Stelmach
Podinspektor ds. finansowych