

Uwagi
17-08-2022

Kazimierz Dolny, dnia 15 sierpnia 2022 r.



URZĄD MIASTA W KAZIMIERZU DOLNYM	
2022 -08- 17	
Ilość zał. L.dz. 9640	Podpis <i>[Signature]</i>

Szanowny Pan
Artur Pomianowski
BURMISTRZ KAZIMIERZA DOLNEGO
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny

UWAGI I WNIOSKI DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny,

w obrębie: Kazimierz Dolny, Mięćmierz – Okale, Cholewianka

(tekstu planu stanowiącego zgodnie z jego § 2 ust. 1. treść Uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka oraz rysunku planu stanowiącego załącznik do uchwały) (dalej jako **Projekt Planu**),

Oznaczenie nieruchomości:

Działki o Nr:

- 17/6;
 - 12/1 i 12/2 – powstałe po podziale działki Nr 12;
 - 14;
 - 15/2 oraz
 - 5,
- obręb 0003, Mięćmierz – Okale

Wnoszę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębie: Kazimierz Dolny, Mięćmierz – Okale, Cholewianka,

następujące uwagi i zastrzeżenia oraz wynikające z nich wnioski:

I. UWAGI I WNIOSKI DOT. POWIERZCHNI ZABUDOWY I PRZEZNACZENIA TERENU

1. Uwagi do rysunku planu – dot. działki Nr 17/6, powierzchnia zabudowy oznaczona numerem 120 MN.

Projekt Planu – rysunek planu na działce Nr 17/6 wyznacza powierzchnię zabudowy pod pierwotnie istniejącym na tej działce budynkiem jednorodzinnym oraz po jednej tylko (północno-zachodniej) stronie tego budynku (na rysunku w Projekcie Planu oznaczone numerem 120 MN.). W Projekcie Planu błędnie zlikwidowano – względem

aktualnie obowiązującego MPZP z 1998 r. – powierzchnię zabudowy z drugiej strony (południowo – wschodniej) istniejącego budynku.

Wnoszę o stosowną korektę Projektu Planu – rysunku planu dla działki Nr 17/6 (120 MN.) poprzez rozszerzenie tak przyjętej powierzchni zabudowy i wyznaczenie jej także od strony południowo-wschodniej istniejącego budynku (co najmniej 4 m od istniejącego budynku w kierunku południowo-wschodnim).

Uzasadnienie:

W dniu 27 września 2021 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję w sprawie nr IN. 5142.2312.2021, zezwalającą na rozbudowę budynku położonego na działce nr 17/6 w Mięćmierzu pod nr 8. W dniu 14 stycznia 2022 r. stosowne pozwolenie na rozbudowę ww. budynku wydał również Starosta Puławski w sprawie AB 6740.10.16.2022. Obie przywołane decyzje są decyzjami prawomocnymi i zezwalają na rozbudowę istniejącego budynku również od jego południowo – wschodniej strony, co jest dopuszczalne w ramach powierzchni zabudowy dla działki Nr 17/6 określonej w aktualnie obowiązującym MPZP z 1998 r.

W oparciu o ww. prawomocne decyzje Wnioskująca rozpoczęła rozbudowę budynku położonego na działce nr 17/6 w Mięćmierzu pod nr 8, rozbudowując go również od strony południowo-wschodniej tego budynku.

W związku z faktem wydania przez stosowne i uprawnione organy publiczne prawomocnych decyzji zezwalających na rozbudowę istniejącego budynku również od strony południowo-wschodniej, jak również fizycznego dokonania tej rozbudowy, uzasadnione i niezbędne jest wyznaczenie na działce Nr 17/6 powierzchni zabudowy również od strony południowo - wschodniej budynku, co najmniej 4 m od istniejącego budynku.

2. Uwagi do rysunku planu - dot. działki Nr 12/1 (powstałej w wyniku podziału działki Nr 12) i działki Nr 17/6 oraz powierzchni zabudowy oznaczonej numerem 120 MN.

Projekt Planu – rysunek planu powierzchnię zabudowy wyznacza wyłącznie na działce Nr 17/6 (120 MN.), podczas gdy posadowiony na tej działce budynek - podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Rejestr Zabytków „A”/805) – swoją zabudową obejmuje również działkę sąsiednią (aktualnie o Nr 12/1, powstałą w wyniku podziału działki Nr 12), czego Projekt Planu w ogóle nie uwzględnia. Projekt Planu nie uwzględnia również faktu podziału działki Nr 12, i w jego efekcie wyodrębnienia wąskiej działki Nr 12/1.

Wnoszę o stosowną korektę Projektu Planu – rysunek planu dla działki Nr 12/1 poprzez zmianę przeznaczenia tej działki z rolnej na budowlaną i wyznaczenie powierzchni zabudowy również na całej powierzchni tej działki. Wnoszę również o uprzednie – zgodne z istniejącym stanem faktycznym – oznaczenie działek Nr 12/1 i 12/2, które powstały w wyniku podziału działki Nr 12.

Uzasadnienie:

Budynek posadowiony na działce Nr 17/6 podlega ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z decyzją z dnia 7.08.1980 r. Rejestr Zabytków „A”/805 (tzw. Chałupa z Kurowa). Tak chroniony budynek swoją zabudową wykracza poza działkę Nr 17/6, zachodząc w rzeczywistości również na wąską działkę rolną o Nr 12/1, czego Projekt Planu nie uwzględnia i wyznacza powierzchnię zabudowy wyłącznie na działce Nr 17/6 (120 MN.).

Projekt Planu nie uwzględnia również faktu podziału działki Nr 12 i w jego efekcie wyodrębnienia wąskiej działki Nr 12/1 oraz działki Nr 12/2. Podział ten dokonany został w oparciu o decyzję wydaną przez Urząd Miasta Kazimierz Dolny Znak: RGN.6831.23.2021 w dniu 11.01.2022 r. oraz decyzję Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: IN.5172.32.1.2021 z dnia 30.12.2021 r.

Mając na względzie, iż ww. budynek wpisany do Rejestru Zabytków „A”/805 podlega ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zasadne jest aby usankcjonować istniejący stan obecny w zakresie posadowienia budynku i dokonać korekty Projektu Planu - rysunek planu dla działki Nr 12/1 poprzez wyznaczenie na tej działce powierzchni zabudowy. Powyższe wymaga uprzedniej zmiany przeznaczenia działki Nr 12/1 z rolnej na budowlaną i jeszcze uprzedniego oznaczenia na mapie działki Nr 12/1 oraz 12/2, powstałych z podziału działki Nr 12.

W związku z powyższym uzasadnione i konieczne jest:

- właściwe oznaczenie działek Nr 12/1 i 12/2 tj. uwzględnienie zmian wynikających z podziału działki Nr 12;
- zmiana przeznaczenia z rolnej na budowlaną działki Nr 12/1 oraz
- rozciągnięcie powierzchni zabudowy (120 MN.) również na powstałą - w następstwie podziału działki Nr 12 - działkę Nr 12/1.

3. Uwagi do rysunku planu - dot. powierzchni zabudowy działki Nr 17/6 (na rysunku planu oznaczona numerem 120.MN) uwzględniając zwiększoną powierzchnię zabudowy działek Nr 18/1 (na rysunku planu oznaczona numerem 119.MN) i 17/4 (na rysunku planu oznaczona numerem 121.MN).

Projekt Planu – rysunek planu istotnie zwiększa - w porównaniu do powierzchni zabudowy wyznaczonej aktualnie obowiązującym MPZP z 1998 r. - powierzchnię zabudowy działek Nr 18/1 (na rysunku planu oznaczona numerem 119.MN) i 17/4 (na rysunku planu oznaczona numerem 121.MN), to jest działek bezpośrednio sąsiadujących z działką Nr 17/6. Adekwatnych zwiększeń powierzchni zabudowy Projekt Planu nie przewiduje dla należącej do Wnioskującej działki Nr 17/6 (na rysunku planu oznaczona numerem 120.MN).

Wnioskuję o stosowną korektę Projektu Planu – rysunek planu dla działki Nr 17/6 poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy również działki Nr 17/6 (oznaczonej numerem MN.120) o dodatkowe 7 m od strony południowo-wschodniej względem obecnie posadowionego na działce Nr 17/6 budynku. (7 m - jako sumę 4 m, o których mowa w pkt I. 1. niniejszego pisma oraz dodatkowe 3 m).

Uzasadnienie:

W Projekcie Planu – rysunek planu powierzchnię zabudowy działek Nr 18/1 oraz 17/4 istotnie powiększono (nawet dwukrotnie), zwiększając tym samym wartość tych nieruchomości. Działki te, bezpośrednio sąsiadując z działką Nr 17/6 należącą do Wnioskującej, położone są na tym samym terenie i w identycznych warunkach z punktu widzenia MPZP. Pomimo tego powierzchnia zabudowy dla działki Nr 17/6 w Projekcie Planu nie podlega zwiększeniu adekwatnemu do zwiększeń dokonanych na ww. działkach sąsiadujących.

Mając na względzie konstytucyjną zasadę jednakowego traktowania wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP) uzasadniony jest wniosek o powiększenie powierzchni zabudowy również działki Nr 17/6 o dodatkowe 7 m od strony południowo-wschodniej względem obecnie posadowionego budynku.

Dodać należy, iż aktualnie procesowany Projekt Planu opracowany został w roku 2019, to jest 3 lata temu. Procesowanie w roku 2022 Projektu Planu w kształcie opracowanym w roku 2019 pozbawia praw właścicieli nieruchomości, którzy nabyli swoje nieruchomości po roku 2019, a przed rokiem 2022.

Wnioskodawczyni – która swoją nieruchomość nabyła w styczniu 2020 r. aktami notarialnymi Repertorium A Nr 154/2020 oraz A Nr 162/2020 – pozbawiona została możliwości złożenia wniosków składanych na etapie opracowywania Projektu Planu w roku 2019. Zasadne jest zatem złożenie takiego wniosku na obecnym etapie, co Wnioskująca niniejszym czyni.

II. UWAGI I WNIOSKI DOT. ZAKAZU ROZBUDOWY

1. Uwagi do tekstu planu - § 10 Projektu Planu.

W § 10 ust. 3. Projekt Planu – tekst planu wskazuje na ustanowioną ochronę konserwatorską wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych województwa lubelskiego (łącznie 90 obiektów), w tym w pkt 84) budynku stanowiącego własność Wnioskującej (chałupa z Kurowa – Nr 8 (dz. Nr 17/6), Mięćmierz Okale, Nr wpisu do Rejestru Zabytków A/805).

Jednocześnie ust. 4 powołanego § 10 Projektu Planu – tekst planu, skonstruowany zostały w taki sposób, że dla ww. obiektów ustanawia wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku;
- 5) przemieszczanie zabytku nieruchomego;
- 6) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego;
- 7) zmian przeznaczenia zabytku;
- 8) umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych;
- 9) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

Jednocześnie ust. 5 § 10 Projektu Planu – tekst planu zakazuje rozbudowy i nadbudowy obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1)-90) (w tym również zapisanego w pkt 84) ust. 5 § 10 budynku stanowiącego własność Wnioskującej), istotnie zaostrzając rygory ochrony w porównaniu do obecnie obowiązującego MPZP z 1998 r.

Wariant I wniosku – pożądany

Wnoszę o stosowną korektę Projektu Planu – tekstu planu poprzez usunięcie z ust. 5 § 10 zapisu o „zakazie rozbudowy i nadbudowy obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1) – 90) § 10” oraz wprowadzenie do ust. 4 § 10 zapisu ustanawiającego wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na rozbudowę i nadbudowę ww. obiektów.

Wariant II

Wnoszę o stosowną korektę Projektu Planu – tekstu planu w zakresie należącego do Wnioskującej budynku (chałupa z Kurowa – Nr 8 (dz. Nr 17/6), Mięćmierz Okale, Nr wpisu do Rejestru Zabytków A/805), wymienionego w pkt 84) ust. 3 § 10, poprzez:

- wyłączenie go spod zakazu rozbudowy i nadbudowy ustanowionego w ust. 5 § 10 Projektu Planu – tekstu planu i
- nie zawężanie prawa dotyczącego zakresu prac związanych z tym budynkiem jedynie do tych wymienionych w ust. 4 § 10 Projektu Planu, ale objęcie nimi również rozbudowy i nadbudowy tego budynku.

Uzasadnienie:

Aktualnie obowiązujący MPZP z 1998 r. nie wprowadza ograniczeń w zakresie rozbudowy i nadbudowy budynków, również tych objętych ochroną konserwatorską. Tym samym rozbudowa i nadbudowa budynków objętych ochroną konserwatorską jest dozwolona pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków.

W tym stanie prawnym, w dniu 27 września 2021 r., w oparciu o aktualnie obowiązujący MPZP z 1998 r., Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał decyzję w sprawie nr IN. 5142.2312.2021, zezwalającą na rozbudowę budynku położonego na działce nr 17/6 w Mięćmierzu pod nr 8, wpisanego do rejestru zabytków A/805.

W dniu 14 stycznia 2022 r. stosowne pozwolenie na rozbudowę ww. budynku, wydał Starosta Puławski w sprawie AB 6740.10.16.2022.

Obie przywołane decyzje są decyzjami prawomocnymi.

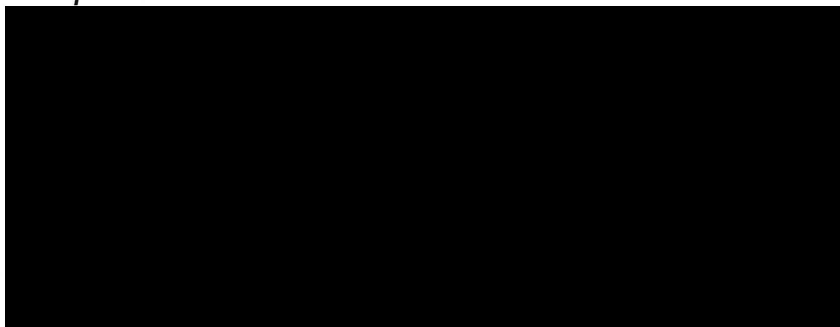
W oparciu o ww. prawomocne decyzje budynek położony na działce nr 17/6 w Mięćmierzu pod nr 8., wpisany do rejestru zabytków A/805, jest aktualnie przez Wnioskującą rozbudowywany.

W związku z faktem:

- wydania przez stosowne i uprawnione organy publiczne prawomocnych decyzji zezwalających na rozbudowę istniejącego budynku położonego na działce Nr 17/6 w Mięćmierzu pod nr 8., wpisanego do rejestru zabytków A/805, co jest dopuszczalne w oparciu o aktualnie obowiązujący MPZP z 1998 r.,
- faktycznego podjęcia rozbudowy przez Wnioskodawczynię ww. budynku

uzasadnione i niezbędne jest wyłączenie tego budynku spod zakazu rozbudowy i nadbudowy przewidzianego w ust. 5 § 10 Projektu Planu i nie zawężanie prawa dotyczącego zakresu prac związanych z tym budynkiem jedynie do tych wymienionych w ust. 4 § 10 Projektu Planu, ale objęcie nimi również rozbudowy i nadbudowy tego budynku.

Z poważaniem



Wszystkie decyzje wymienione w niniejszym piśmie dostępne są w odpowiednich urzędach je wydających tj. w Urzędzie Miasta Kazimierz Dolny, Starostwie Powiatowym w Puławach oraz w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Lublinie.