[redacted]

GPS 33877

URZĄD MIASTA W KAZIMIERZU DOLNYM
2022 -08- 22
Ilość zał. | Podpis
L.dz. 3012

Law&Tax
Family Office
Accounting
Finance

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2022 r.

Burmistrz Kazimierza Dolnego
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny

UWAGI

do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru Gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka

Działając w imieniu [redacted] właściciela działek o numerach ewid. 1462, 1463/1, 1463/2 i 1463/4 położonych w Kazimierzu Dolnym przy ul. Małachowskiego (dalej „Nieruchomości"), na podstawie załączonego pełnomocnictwa, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.; dalej „UPZP"), niniejszym **zgłaszam następujące uwagi** do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru Gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka („Projekt MPZP"):

1. Uwaga dotycząca zaprojektowanego dostępu do drogi publicznej do Nieruchomości

Należy doprowadzić do zgodności Projekt MPZP ze stanem faktycznym i prawnym poprzez usunięcie kontrfaktycznych ustaleń w zakresie „drogi" 37.KDW oraz poprzez wyznaczenie w § 149 części tekstowej oraz w części graficznej Projektu MPZP drogi dojazdowej do Nieruchomości poprzez działki o numerach ewid. 1162/2, 1466, 1467, 1470, 1465 i 1464.

2. Uwaga dotycząca przeznaczenia i funkcji Nieruchomości w Projekcie MPZP

Wnoszę o uzupełnienie funkcji obszaru oznaczonego symbolem 72.MN i 80.MN poprzez dopuszczenie w § 110 części tekstowej Projektu MPZP przeznaczenia uzupełniającego w postaci zabudowy usługowej (pensjonatowej).

UZASADNIENIE

1. Wprowadzenie

[redacted] jest właścicielem działek o numerach ewidencyjnych 1462, 1463/1, 1463/2 i 1463/4 położonych w Kazimierzu Dolnym przy ul. Małachowskiego, objętych postanowieniami Projektu MPZP.

Od momentu podjęcia przez Radę Miasta Kazimierza Dolnego uchwały w sprawie przystąpienia przez Miasto Kazimierz Dolny do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego Nieruchomość, [redacted] aktywnie uczestniczył w dotychczasowych konsultacjach w ramach procedury planistycznej, przekazując m.in. swoje uwagi jak i spostrzeżenia, każdorazowo wskazując wnioskowane zmiany dotyczące jego Nieruchomości.

[redacted]

[redacted]

Wnioskowane zmiany są korzystne nie tylko dla Nieruchomości, ale również dla nieruchomości sąsiadujących, jak i leżą w interesie Gminy.

Postulowane zmiany zgodne są również ze strategią zrównoważonego rozwoju Miasta i Gminy Kazimierz Dolny przyjętej w 2008 r., z której wynika, że podstawą działalności gospodarczej Kazimierza Dolnego jest turystyka. W kontekście z kolei rolniczej działalności wskazano, że *stricte* rolnicza działalność jest utrudniona ze względu na rzeźbę terenu, daje jednak możliwości rozwoju w kierunku agroturystyki. Strategia dotyczyła lat 2008 – 2020, ale jej założenia, wobec braku nowych wytycznych, należy traktować jako aktualne i kontynuowane przez Gminę. Jako walor turystyczny wskazana jest znaczna sieć wąwozów lessowych o wysokich na kilkadziesiąt metrów ścianach, przez które prowadzi liczna sieć szlaków turystycznych i ścieżek dydaktycznych, będących niewątpliwie atrakcją turystyczną.

Wnioskowane zmiany wpisują się również w cele strategiczne Gminy związane z poprawą jakości życia mieszkańców, uzupełnieniem i modernizacją dróg, a zatem obsługi komunikacyjnej mieszkańców poprzez kompleksową poprawę jakości dróg w gminie, w tym budowę nowych dróg. Także rozwój lokalnej gospodarki poprzez ułatwienia inwestowania jest zgodny z postulatami kierowanymi przez [redacted]

Podsumowując, wnioskowane zmiany zgłaszane w formie uwag do Projektu MPZP wpisują się w zasadę zrównoważonego rozwoju i cele strategiczne Miasta i Gminy Kazimierz Dolny. **Wnioskowane zmiany nie są również sprzeczne z uchwałą nr V/20/15 Rady Miasta Kazimierz Dolny z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny („Studium"), na dowód czego załączamy opinię urbanistyczną w tym zakresie.**

2. Konsultacje publiczne Projektu MPZP

Zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Kazimierza Dolnego o wyłożeniu do publicznego wglądu Projektu MPZP („Obwieszczenie"), na podstawie art. 17 pkt 9 i pkt 11 UPZP w zw. z art. 18 UPZP uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9. Na tej podstawie też [redacted] wnosi swoje uwagi, uzasadnione w niniejszym dokumencie, a rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu winno znaleźć się w uchwale w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygając co do sposobu rozpatrzenia uwag do planu – niezależnie od tego, czy nastąpi to w jednym głosowaniu dotyczącym również planu, czy też w odrębnej uchwale podjętej przed uchwałą w sprawie planu – rada gminy musi opowiedzieć się, czy uwagi uwzględnia czy też je odrzuca (nie uwzględnia)[1]. Oznacza to, że dla zachowania poprawności formalnej i zgodności z przepisami UPZP i tym samym uchwalenia planu zgodnie z procedurą planistyczną, rada gminy ma obowiązek merytorycznego odniesienia się do każdej uwagi, która nie zostałaby uwzględniona w planie.

3. Uwagi dotychczasowe, kwestionowany status Kazimierza Dolnego jako pomnika historii

Dalszego rozwinięcia wymaga wspomniana wyżej okoliczność – stanowiąca co prawda fakt notoryjny, znany Burmistrzowi Kazimierza Dolnego z urzędu – iż [redacted] w ramach dotychczasowych procedur planistycznych kilkukrotnie zgłaszał już analogiczne uwagi do Projektu MPZP. Uwagi te konsekwentnie odrzucano w oparciu o treść uzgodnień Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co na gruncie obowiązującego stanu prawnego należy uznać za bezzasadne **– brak jest bowiem podstaw do nieuwzględnienia wyżej wskazanych uwag do Projektu MPZP w oparciu o ochronę konserwatorską**, tj. rzekomy status Kazimierza Dolnego jako pomnika historii.

Przyjęty status miasta Kazimierza Dolnego jako pomnika historii regulują dwie decyzje – decyzja Głównego Konserwatora Zabytków Województwa Lubelskiego z 1966 r. oraz decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 1983 r., a także zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 1994 r.

[1] Wyrok WSA we Wrocławiu z 12.11.2009 r., sygn. II SA/Wr 679/08.

[redacted]

Na gruncie przeprowadzonej analizy prawnej należy wskazać, że wymienione akty prawne mają wyjątkowo niejasny charakter oraz podnieść uzasadnione wątpliwości nie tylko co do precyzyjności, ale również co do ich samej mocy obowiązującej.

Na mocy pierwszej z decyzji, wydanej w 1966 r., wpisano do rejestru zabytków województwa „obszar miasta Kazimierza Dolnego ze wszystkimi budynkami murowanymi i drewnianymi, ruinami, drzewostanem, ulicami, drogami i wąwozami". **Granice geograficzne obszaru podlegającego ochronie wyznaczone zostały w sposób szczególnie niejasny**, poprzez użycie nieostrych sformułowań takich jak „sto metrów za ostatnim spichrzem, licząc od Rynku" oraz załączenie nieprecyzyjnej mapy nieodpowiadającej obecnym wymogom geodezyjnym i kartograficznym. W decyzji **nie sprecyzowano również zakresu ochrony**, jakiej miałby podlegać tak oznaczony obszar miasta, a zatem nie sposób wywodzić z niej jakichkolwiek szczególnych obowiązków obciążających organy gminy ze względu na wpis do rejestru zabytków. Zgodnie bowiem z interpretacją Narodowego Instytutu Dziedzictwa, wpis do rejestru zabytków „nie jest orzeczeniem o uznaniu za zabytek"[2] i wobec tego sam w sobie, bez nadania wpisanemu „zabytkowi" jednej z kategorii ustawowo chronionych, stanowi raczej fakt ewidencyjny. Podobne stanowisko wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, dotyczącego przestrzennych wpisów do rejestru zabytków:

„wpisany jest obszar ze względu na swoje zabytkowe cechy i nie oznacza to, że ochronie konserwatorskiej podlegają wszystkie jego elementy, zwłaszcza że wpisu obszaru dokonuje się ze względu na jego historyczny charakter lub inne cechy uzasadniające wpis"[3].

Decyzją z 1983 r. wznowiono decyzję poprzednią z 1966 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod pozycją A/46 obszaru miasta Kazimierza Dolnego. **Decyzja ta wzbudza jeszcze szersze wątpliwości interpretacyjne, merytoryczne i formalnoprawne.** Przede wszystkim podkreślić należy, że Kodeks postępowania administracyjnego („KPA") regulujący postępowanie organów administracji, w tym m.in. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie przewiduje instytucji takiej jak „wznowienie decyzji", co powoduje z kolei, że decyzję z 1983 r. uznać należy za wydaną bez podstawy prawnej. Co więcej, niezależnie od poprzedniego zarzutu, zauważyć należy ponadto naruszenie tzw. zasady powagi rzeczy osądzonej (*res iudicata*) wyrażonej w art. 156 § 1 pkt 3 KPA oraz zasady trwałości decyzji administracyjnej z uwagi na fakt, że decyzja z 1983 r. dotyczy sprawy już rozstrzygniętej inną decyzją administracyjną. Omówione wady decyzji same w sobie stanowią rażące naruszenie prawa, uzasadniają możliwość stwierdzenia nieważności decyzji i niejako odbierają jej jakąkolwiek „powagę" prawną. Niemniej, również w przypadku decyzji późniejszej aktualne pozostają poczynione wyżej uwagi – **decyzja nie rozstrzyga jakie obiekty pozostają pod ochroną, nie przesądza o zakresie tej ochrony** (nie przyznaje miastu statusu zabytku chronionego ustawowo) ani nie wskazuje wystarczająco precyzyjnie geograficznego jej obszaru. Wątpliwości te podzielił także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, zauważając, że:

„decyzja WKZ z 1983 r. wywołała skutki niemożliwe do zaakceptowania w państwie prawa, przez wprowadzenie stanu niepewności prawnej co do tego, jaki w rzeczywistości obszar K. podlega ochronie konserwatorskiej i na jakiej podstawie. W obrocie prawnym funkcjonują bowiem dwie decyzje, odmiennie określające przedmiot ochrony konserwatorskiej zabytku [...]" [4]

W świetle powyższych ustaleń, WSA nakazał Ministrowi Kultury i Dziedzictwa Narodowego stwierdzenie nieważności decyzji WKZ z 1983 r. w całości.

Trafnie wskazuje ponadto [redacted] na implikacje prawne związane z utratą mocy obowiązującej ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury po wejściu w życie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840, dalej „UOZOZ"), zgodnie z art. 150 wspomnianej ustawy. Bezsprzecznym faktem pozostaje, że zgodnie z art. 140 ust. 1 UOZOZ decyzje wydane na podstawie przepisów ustawy uchylanej zachowują ważność (zatem *a contrario*: pozostałe decyzje tej ważności

---

[2] Narodowy Instytut Dziedzictwa, *Wpis do rejestru zabytków*, 2021, www. samorzad.nid.pl/baza_wiedzy/wpis-do-rejestru-zabytkow.

[3] Wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 marca 2009 r., sygn. I SA/Wa 1283/08.

[4] Wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 lutego 2020 r., sygn. VII SA/Wa 1960/19.

[5] A. Wieczorek, *Czy Kazimierz Dolny jest pomnikiem historii?* [w:] „MAZOWSZE Studia Regionalne" 2020, nr (34), s. 59–84, ISSN 1689-4774, doi: 10.21858/msr.

[redacted]

nie zachowują). Wskazany przepis nie odnosi się do ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach, na podstawie której wydane zostały przedmiotowe decyzje. Wykładnia omówionego stanu prawnego prowadzi zatem do wniosku, że obowiązujące ustawodawstwo, przyjęte w celu uporządkowania systemu ochrony zabytków, nie objęło przedłużeniem obowiązywania decyzji wydanych na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach z 1962 r., a zatem decyzje z 1966 r. oraz 1983 r. przestały obowiązywać z mocy prawa.

Do rozważenia pozostaje zatem zarządzenie Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii Kazimierza Dolnego. Podkreślenia wymaga, że jest to pierwszy i jedyny akt prawny, który miastu Kazimierzowi Dolnemu wprost przyznaje ustawowy status ochronny, a nie jedynie stanowi podstawę do dokonania niezobowiązującego wpisu do rejestru zabytków. Niemniej, **również i ten akt obarczony jest poważnymi wadami prawnymi uniemożliwiającymi jego uznanie za obowiązujący**. Zarządzenie przede wszystkim nie określa w sposób wystarczająco precyzyjny obszaru ochrony z uwagi na zastosowanie jako podstawy nieobowiązującego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 1989 r. oraz dokonanie wyrysu obszaru chronionego linią o grubości 3 mm, co zgodnie z zastosowaną skalą powoduje istnienie wokół Kazimierza pasa o szerokości ok. 60 m o całkowicie nieustalonej sytuacji prawnej. Zarządzenie nie precyzuje ponadto jakie obiekty podlegają ochronie ani w jakiej formie ochrona ta ma być wykonywana.

Ze względu na to, że stan faktycznoprawny jak i podnoszone wobec aktu zarzuty pozostają analogiczne, uznać należy za aktualne i w tym przypadku stanowisko WSA w Warszawie wyrażone względem decyzji WKZ z 1983 r. oraz przyjąć, że także zarządzenie Prezydenta RP z 1994 r. wywołuje „skutki niemożliwe do zaakceptowania w państwie prawa przez wprowadzenie stanu niepewności prawnej". Ponownie należy także podzielić stanowisko [redacted] co do mocy obowiązującej przedmiotowego zarządzenia. Autorka również i w tym przypadku zwraca uwagę na konsekwencje zmian w ustawodawstwie wobec zarządzenia Prezydenta RP, które podobnie jak decyzje GKZ i WKZ wydane zostało na podstawie uchylonej ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach. Co prawda, z mocy art. 142 ust. 2 UOZOZ zabytki nieruchome „uznane za pomniki historii na podstawie dotychczasowych przepisów stają się pomnikami historii w rozumieniu niniejszej ustawy", to jednak utrwalone stanowisko doktryny i judykatury nakazuje przy takim sformułowaniu przepisu intertemporalnego sformułowanie „dotychczasowe przepisy" rozumieć raczej jako „przepisy ustawy zmienianej, ustawy poprzedniej/poprzedzającej, w poprzednim brzmieniu". Przedłużenie mocy obowiązującej aktów prawnych nadających status pomnika historii dotyczy zatem wyłącznie aktów wydanych na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury, a nie aktów wydanych na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach. Argumentacja prowadzi do wniosku, iż podobnie jak decyzje GKZ i WKZ, zarządzenie Prezydenta RP wraz z uchwaleniem UOZOZ przestało obowiązywać z mocy prawa. W przypadku jakichkolwiek pozostałych wątpliwości należy wreszcie przypomnieć, że „zarządzenia prezydenckie" nie są źródłami prawa w rozumieniu art. 87 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji RP i jako takie nie mają w ogóle mocy powszechnie obowiązującej.

Podsumowując powyższą analizę wskazać należy, że obowiązujące przepisy prawa jednoznacznie uzasadniają brak mocy obowiązującej wszystkich aktów prawnych, na których podstawie miasto Kazimierz Dolny traktowano jako pomnik historii czy zabytek rejestrowy. Na terenie Kazimierza dolnego nie ma zatem formalnie obszarów objętych ochroną konserwatorską, a na organach gminy nie ciążą żadne obowiązki z tym związane.

Oznacza to, że w odniesieniu do możliwości zmiany Projektu MPZP pod kątem wnoszonych uwag, Rada Gminy winna badać tylko i wyłącznie zgodność wniosków ze Studium i w przypadku zgodności brak jest podstaw do powoływania się na kwestię pomnika historii, jako ograniczającą możliwość wprowadzenia wnioskowanych zmian.

4. Uwaga pierwsza – doprowadzenie do zgodności Projektu MPZP ze stanem faktycznym i prawnym

4.1. Droga 37.KDW

Zgodnie z Projektem MPZP działki o numerach ewidencyjnych 1462, 1463/1 oraz 1463/2, stanowiące w części tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną 37.KDW, wyznaczoną na terenie nieruchomości prywatnych – działek o numerach ewidencyjnych 1162/1 i 1162/2.

[redacted]

Wyznaczenie jako drogi dojazdowej w Projekcie MPZP drogi oznaczonej symbolem 37.KDW stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 UPZP, co powoduje ryzyko, że **uchwała Rady Gminy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanym kształcie może zostać uznana za nieważną**, co z kolei da podstawę do jej zaskarżenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Działki te nie są aktualnie użytkowane jako droga i jako takie nigdy nie będą mogły być użytkowane ze względu na stan faktyczno-prawny.

4.2. Stan prawny i faktyczny działek nr 1162/1 i 1162/2

Obecny stan prawny i faktyczny działek o nr ewid. 1162/1 oraz 1162/2 (pierwotnie 1162) powoduje, że komentowane postanowienia Projektu MPZP są założeniami kontrfaktycznymi, ponieważ w rzeczywistości korzystanie z „drogi" 37.KDW przez właścicieli sąsiednich nieruchomości jest uniemożliwione, a dostęp do drogi publicznej w ten sposób – niezapewniony.

Działka o numerze 1162 pozostawała pierwotnie, zgodnie z aktem notarialnym z 1911 roku oraz umową pomiędzy spadkobiercami właściciela wymienionego w akcie, **nieruchomością prywatną bez przewidzianego przeznaczenia w postaci zapewniania dojazdu dla nieruchomości sąsiednich**. Działka ta funkcjonowała w obrocie prawnym jako użytek gruntowy – droga (publiczna) jedynie w okresie, kiedy w operacie ewidencji gruntów obrębu Kazimierz Dolny jako właściciel ww. nieruchomości uwidoczniony był – z niewiadomych względów i mimo braku podstawy prawnej – Skarb Państwa reprezentowany przez Urząd Miasta w Kazimierzu Dolnym. W 1994 roku, decyzją Urzędu Rejonowego w Puławach wydaną na wniosek zainteresowanych stron, własność nieruchomości została zwrócona prawowitym właścicielom (siedmioro współwłaścicieli), czym przywrócono także jej pierwotny, w pełni prywatny charakter. Współwłaściciele dążyli następnie do faktycznego wyegzekwowania tego rozstrzygnięcia, sprzeciwiając się zwyczajowemu korzystaniu przez sąsiadów z działki, która w ocenie [redacted] – współwłaścicielki, „nigdy nie była i nie jest drogą"[6]. Nie może być zatem mowy o jakiejkolwiek, choćby dorozumianej, zgodzie właścicieli działki o nr 1162/1 na komunikacyjne korzystanie z ich nieruchomości przez właścicieli działek sąsiednich.

O braku możliwości dojazdowego korzystania z działki nr 1162/1 oraz tym samym o braku jakiejkolwiek możliwości klasyfikowania jej jako droga wewnętrzna ostatecznie przesądza wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie w sprawie o naruszenie posiadania o sygn. akt II Ca 815/08, uniemożliwiający [redacted] korzystanie z działki w celach dojazdowych.

Tym samym działki o numerach ewid. 1463/1, 1463/2 oraz w szczególności działka nr 1462, na której znajduje się dom – miejsce zameldowania [redacted] nie posiadają formalnoprawnego dostępu do drogi publicznej poprzez drogę 37.KDW, a Projekt MPZP pozostaje w sprzeczności z aktualnym stanem tak faktycznym, jak i prawnym. Zgodne ze stanem faktycznym i prawnym będzie wyznaczenie drogi dojazdowej do Nieruchomości poprzez działki o numerach ewid. 1162/2, 1466, 1467, 1470, 1465 i 1464, co też stanowi przedmiot niniejszej uwagi.

4.3. Warunki lokalizacji drogi wewnętrznej

Szczególnego podkreślenia wymaga, że lokalizacja dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, mimo że sama w sobie nie rodzi jeszcze żadnych obowiązków po stronie właściciela nieruchomości, to jednak wymaga uzyskania jego zgody. Stanowisko to potwierdza Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie:

„Rada gminy nie dysponuje kompetencją do planowania (urządzania) dróg wewnętrznych na nieruchomościach stanowiących własność prywatną, bez zgody ich właścicieli."[7]

---

[6] Odwołanie [redacted] od decyzji Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Lublinie z dnia 19.02.2008 r., znak: GN.I.7621/30/07.

[7] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 5 listopada 2021 r., sygn. II SA/Kr 904/21.

Na gruncie przytoczonego stanu faktycznego i prawnego jest bezsporne, że w przypadku działki o numerze ewid. 1162/1 warunek ten pozostaje niespełniony, a zatem organy Gminy nie są uprawnione do zlokalizowania drogi 37.KDW w kształcie zaproponowanym w MPZP. Uchwalenie planu w tej formie stanowić będzie nieuprawnioną ingerencję w prawo własności i da podstawę do zaskarżenia uchwały.

Nie ulega zatem wątpliwości, że w celu zapewnienia zgodności nowo uchwalanego MPZP z prawem należy wyeliminować przeznaczenie drogowe na obszarze odpowiadającym działce o nr ewid. 1162/1 i usunąć z planu „drogę" 37.KDW. Rozwiązanie to będzie natomiast wymagało następczego wprowadzenia do planu alternatywnej drogi dojazdowej dla Nieruchomości, zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego:

„Jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje likwidację dostępu do drogi publicznej to musi on jednocześnie przewidywać taki przebieg dróg gminnych i zjazdów z nich, aby osoba pozbawiona dostępu przestrzegając ustaleń planu mogła z takiego dostępu korzystać. Niedopuszczalne jest pozostawienie przez gminę uprawnień dla osoby pozbawionej przedmiotowego dostępu wyznaczenia we własnym zakresie dróg wewnętrznych lub uzyskaniu służebności drogowej przez sąsiednią nieruchomość."[8]

4.4. Obowiązki gminy wynikające z władztwa planistycznego w zakresie skomunikowania Nieruchomości z drogą publiczną

Postulowana zmiana Projektu MPZP w zakresie dostępu do drogi ma zapewnić bezpieczny dojazd do Nieruchomości, w szczególności dla pojazdów służb ratunkowych, komunalnych i porządkowych, wynikający z uzasadnionych potrzeb mieszkańców Kazimierza Dolnego, których realizacja stanowi podstawowy obowiązek Gminy i jej zadanie własne według art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.). Zaplanowana w obecnym kształcie Projektu MPZP droga 37.KDW nie daje takiej możliwości – nie jest możliwe skorzystanie przez tą drogę ani przez mieszkańców, ani przez pogotowie ratunkowe, straż pożarną czy podmioty odbierające odpady.

Konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej Nieruchomości w powyższym zakresie potwierdza orzecznictwo. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sadu Administracyjnego:

„Plan miejscowy w zakresie realizacji wymogu, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., powinien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej określonych terenów z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 1 ust. 2 pkt 5 tej ustawy)."[9]

W innym wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie stwierdził, że:

„w celu realizacji obowiązku wyrażonego w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. należy w planie miejscowym zawrzeć ustalenia w zakresie układów komunikacyjnych, sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, a także określić powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Trudno bowiem wyobrazić sobie realną możliwość funkcjonowania terenów przewidzianych do zabudowy, bez dostępu do drogi publicznej, czy też bez wyznaczenia szlaków komunikacyjnych (ulic)." [10]

4.5. Zgodność ze Studium

Zgodnie z punktem III.1.12 części drugiej „Kierunki zagospodarowania" obowiązującego Studium Kazimierza Dolnego, „dopuszcza się wytyczanie nowych dróg (publicznych i wewnętrznych) na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego"[11]. Nie istnieje zatem w tym zakresie żadne ryzyko stwierdzenia niezgodności projektowanej drogi wewnętrznej z treścią Studium, co potwierdza również załączona ekspertyza urbanistyczna.

---

[8] Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 listopada 2009 r., sygn. II OSK 1347/09, LEX nr 587218.

[9] Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 marca 2021 r., sygn. II OSK 1174/19.

[10] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 października 2021 r., sygn. II SA/Go 537/21.

[11] Załącznik nr 2 do uchwały nr V/20/15 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 19 marca 2015 r. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny", s. 26.

[redacted]

5. Uwaga druga – dodanie funkcji uzupełniającej Nieruchomości w Projekcie MPZP

5.1. Zasada równości wobec prawa

Brak jest uzasadnienia dla odmowy rozszerzenia funkcji uzupełniającej dla Nieruchomości o zabudowę pensjonatową obok aktualnie zaplanowanej zabudowy mieszkaniowej. Należy zauważyć, że dla analogicznego terenu oznaczonego w Projekcie MPZP symbolem 29.MN, taką funkcję uzupełniającą dopuszczono. Brak jest zatem jakichkolwiek przesłanek, by nie umożliwić na obszarze 72.MN i 80.MN wyznaczenia takiej funkcji uzupełniającej. Jedynie takie rozwiązanie w pełni realizowałoby natomiast zasadę równości wobec prawa wyrażoną w art. 32 Konstytucji RP.

Zróżnicowanie w planie miejscowym przeznaczenia terenów o takiej samej funkcji podstawowej może prowadzić w analizowanym przypadku do słusznego zarzutu wadliwości Projektu MPZP ze względu na naruszenie zasady równości. Mimo że przeznaczanie terenów pod różne funkcje jest istotą planowania przestrzennego, to jednak w sytuacji nieuzasadnionego zróżnicowania może dojść do nadużycia władztwa planistycznego, która to koncepcja została wyrażona i ugruntowana w doktrynie i orzecznictwie sądowoadministracyjnym. O takim nadużyciu można mówić wówczas, gdy dochodzi do jaskrawego naruszania praw adresatów planu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia bądź w celu osiągnięcia nieproporcjonalnie mniej cennych wartości[12]. Z Projektu MPZP nie wynika zasadność takiego zróżnicowania w odniesieniu do Nieruchomości [redacted] a zatem brak jest podstaw do różnicowania terenów o takim samym przeznaczeniu podstawowym. Dopuszczenie uzupełniającej funkcji pensjonatowej dla niektórych nieruchomości może stanowić o faworyzowaniu i przewadze gospodarczej właściciela nieruchomości, w stosunku do której taka dodatkowa funkcja jest dopuszczalna. W analizowanym przypadku stanowi to naruszenie zasady równości, dające podstawę do kwestionowania przed sądem takich ustaleń Projektu MPZP.

W tym zakresie orzecznictwo sądów administracyjnych jest jednolite i ugruntowane:

„Realizacja władztwa planistycznego gminy musi przebiegać na drodze prawidłowego wyważania interesu ogólnego i interesów indywidualnych, przy uwzględnieniu zasady proporcjonalności i równości." [13]

„Właśnie dlatego, że miejscowy plan kształtuje sposób wykonywania prawa własności, to wyznaczenie granic ingerencji w prawo własności musi uwzględniać wartości naczelne, jak równość wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji) w tym gwarantowanie sprawiedliwości społecznej (wyrok NSA z 11 września 2008 r., II OSK 215/081)." [14]

5.2. Zgodność ze Studium i strategią rozwoju

Proponowane zmiany nie są sprzeczne ze Studium, gdyż wnioskowaną funkcję uzupełniającą skutecznie wprowadzono już w Projekcie MPZP dla analogicznego terenu oznaczonego symbolem 29.MN. Nie ma zatem przeszkód, a istnieją wskazania związane z realizacją konstytucyjnej zasady równości, aby uzupełnić przeznaczenie Nieruchomości [redacted] które znajdują się w tożsamej jednostce przeznaczenia podstawowego (tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – M) co działki, dla których uwzględniono już rozszerzenie funkcji o funkcję dopuszczającą pensjonatową. O zgodności również i uwagi drugiej ze Studium konsekwentnie przesądza załączona opinia urbanistyczna.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami dokumentu wyznaczającego strategię rozwoju Miasta i Gminy Kazimierz Dolny wskazano, że uzupełnieniem funkcji rolniczej terenów jest funkcja turystyczna, w tym agroturystyczna. Jednocześnie wskazano, że z uwagi na rzeźbę terenu brak jest możliwości rolniczego użytkowania części nieruchomości, co w szczególności dotyczy nieruchomości położonych w obrębie wąwozów. Z kolei dopuszczenie w tym obszarach rozwoju w kierunku zabudowy pensjonatowej, z zachowaniem ograniczenia intensywności zabudowy, nie naruszy walorów krajobrazowych tej części miasta, a dodatkowo może uzupełnić

[12] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2020 r., sygn. II SA/Po 890/19.

[13] Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 27 stycznia 2022 r., sygn. II SA/Rz 1600/21.

[14] Wyrok NSA z dnia 17 września 2020 r., sygn. II OSK 2593/19.

[redacted]

ofertę turystyczną i odciążyć w tym zakresie centrum Kazimierza Dolnego stanowiąc dobrą bazę dla turystyki pieszej i rowerowej, jak i dydaktycznej w obszarze wąwozów lessowych.

6. Podsumowanie

Na podstawie wyżej przedstawionej argumentacji obie uwagi do Projektu MPZP są zasadne i uzasadnione. Nie powodują ryzyka stwierdzenia sprzeczności z wymogami ochrony zabytków nie tylko ze względu na ich treść, ale także z uwagi na to, że w ocenie doktryny i judykatury Kazimierz Dolny nie jest obecnie objęty ochroną konserwatorską. Ponadto brak jest przeszkód formalnych dla uwzględniania uwag w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ są zgodne ze Studium i co za tym idzie ich wprowadzenie do MPZP nie naruszy postanowień Studium oraz nie będzie stanowiło podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały.

Na zakończenie należy także nadmienić, że przedmiotowe uwagi [redacted] zgłasza powtórnie, każdorazowo dokładając starań, by wyczerpująco przedstawić stan faktyczny i prawny oraz uzasadnić ich dopuszczalność, mimo że obowiązkiem wnioskodawcy wcale nie jest przedstawianie organowi administracji podstawy prawnej do rozstrzygnięcia sprawy – przeciwnie, to organ jest niejako z urzędu zobowiązany do zachowywania praworządności, a wszelkie wątpliwości co do prawa występujące po stronie organu powinny być zgodnie z art. 7a § 1 KPA rozstrzygane na korzyść strony, jeśli przedmiotem postępowania jest ograniczenie jej uprawnień (w tym przypadku – prawa własności). Na gruncie powyższego, ponowna odmowa pozytywnego rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza Kazimierza Dolnego będzie przejawem „złej woli" organu i rażącym naruszeniem prawa polegającym na „oczywistym lekceważeniu wnioskodawcy i jawnym natężeniu braku woli do załatwienia sprawy, jak i [...] ewidentnym niestosowaniu przepisów prawa"[15].

Niniejsze uwagi zostają zgłoszone za pośrednictwem poczty tradycyjnej oraz elektronicznej, zgodnie z informacją wskazaną w Obwieszczeniu.

[redacted]

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo z dn. 8 lipca 2022 r. wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej;
2. Analiza zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny w odniesieniu do możliwości wprowadzenia drogi wewnętrznej w przebiegu zgodnym z faktycznym dojazdem, umożliwiającej dojazd do drogi publicznej ul. Juliusza Małachowskiego nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4, położonej w Kazimierzu Dolnym;
3. Analiza zgodności zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynków usługowych (pensjonatowych) ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny;
4. Mapa ewidencyjna obszaru objętego zakresem uwag.

[15] Wyrok WSA we Wrocławiu z 21.05.2019 r., IV SAB/Wr 59/19, LEX nr 2679260.

Warszawa, dnia 8 lipca 2022 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisany, [redacted] niniejszym udzielam pełnomocnictwa radcom prawnym:

[redacted]

każdemu indywidualnie, do reprezentowania mnie przed organami administracji rządowej i samorządowej, sądami powszechnymi wszystkich instancji, w tym sądem wieczystoksięgowym, oraz wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi we wszelkich sprawach i postępowaniach związanych z będącymi moją własnością nieruchomościami gruntowymi położonymi w Kazimierzu Dolnym, w szczególności działkami nr: 1462, 1463/1, 1463/2 oraz 1463/4, w tym w szczególności w sprawach i postępowaniach dotyczących zmiany przeznaczenia działek oraz o zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

W zakresie i w granicach umocowania każdy z pełnomocników jest upoważniony przede wszystkim do samodzielnego sporządzania, podpisywania, składania i odbioru wszelkich pism związanych z ww. sprawami i postępowaniami, składania oświadczeń woli w imieniu i na moją rzecz oraz odbioru oświadczeń woli, jak również do dokonywania wszelkich czynności faktycznych oraz prawnych w powyższym zakresie (choćby nie zostały one wprost w treści niniejszego pełnomocnictwa wskazane). W szczególności każdy z pełnomocników upoważniony jest do składania wniosków i uzyskiwania wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, składania wniosków do sądu wieczystoksięgowego i wglądu do akt ksiąg wieczystych oraz do sporządzania i wnoszenia w moim imieniu do Burmistrza Kazimierza Dolnego uwag co do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego ww. nieruchomość (działki).

Pełnomocnictwo obejmuje umocowanie pełnomocnika do udzielania dalszych pełnomocnictw (substytucji).

Pełnomocnictwo pozostaje ważne do odwołania.

[redacted]

[redacted]

Bank Polski

PRZELEW Z RACHUNKU - Szczegóły transakcji oczekującej na realizację

[redacted]

[redacted]

Analiza zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 02 października 1995 roku z późn. zmianami) w odniesieniu do możliwości wprowadzenia drogi wewnętrznej w przebiegu zgodnym z faktycznym dojazdem, umożliwiającej dojazd do drogi publicznej ul. Juliusza Małachowskiego nieruchomości, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych: 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4, położonej w Kazimierzu Dolnym.

1. Stan faktyczny i prawny dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość, stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych: 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 położone w Kazimierzu Dolnym nie jest położona bezpośrednio przy drodze publicznej.

Faktyczny dojazd do drogi publicznej ul. Juliusza Małachowskiego do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1462, 1463/1, 1463/2 oraz 1463/4 odbywa się poprzez działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 1162/2 [redacted] 1467 i 1470. (dojazd do drogi publicznej ul. Juliusza Małachowskiego przedstawia załącznik do składanej uwagi).

Na powyższych działkach wspólnym staraniem oraz na własny koszt została wytrasowana droga gruntowa, którą obecnie odbywa się dojazd do drogi publicznej ul. Juliusza Małachowskiego.

2. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewiank dojazd do nieruchomości, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych: 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 ma się odbywać

[redacted]

zgodność z oryginałem
2022 -08- 16
Warszawa

[redacted]

wyznaczonymi drogami wewnętrznymi, oznaczonymi na załączniku graficznym do projekt planu miejscowego symbolami:

- 37 KDW (po terenie działek nr ewid. 1463/4 i 1463/1, należących do [redacted]

- 39KDW (po terenie działki nr ewid. 1462/2 [redacted] oraz działki nr ewid. 1462/1(własność osoby prywatnej) do drogi publicznej ul. Plebanka.

3. Ustalenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 37KDW w projekcie planu miejscowego, a realne zagrożenie jej powstania.

O ile projektowana droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 39KDW może powstać, o tyle istnieje realne zagrożenie, że projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 37KDW nie powstanie z przyczyn prawnych, gdyż właściciel działek nr ewid. 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 ma sądowy zakaz poruszania się przez teren działki nr ewid. 1462/2, stanowiącej własność prywatną. Właściciele działki nr ewid. 1462/2 nie wyrażają zgody na przejazd przez ich teren, w celu skomunikowania ww. działek z drogą publiczną ul. Plebanka.

Brak woli po stronie właściciela gruntu w zakresie nieudostępnienia nieruchomości pod drogę gminną doprowadzi do sytuacji, że droga wewnętrzna 37KDW nigdy nie powstanie, a tym samy działki nr ewid. 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 oraz działki sąsiednie nadal pozostaną bez obsługi komunikacyjnej.

Władztwo planistyczne gminy może być pełniej realizowane w odniesieniu do dróg publicznych, bowiem w sytuacji, gdy właściciel nawet sprzeciwia się udostępnieniu swojej nieruchomości pod drogi publiczne, gmina dysponuje poważnymi środkami prawnymi umożliwiającymi osiągnięcie jej zamierzonego celu /decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości/. Prywatnego gruntu pod budowę drogi wewnętrznej, nawet gdy został on już objęty planem miejscowym pod taką drogę, nie można wywłaszczyć stosując akt prawa w postaci decyzji wywłaszczeniowej. Okoliczność ta, to jest brak prawnych możliwości przymuszenia właściciela nieruchomości do przekazania jego nieruchomości lub jej części w celu realizacji inwestycji budowlanej jaką jest budowa drogi wewnętrznej, stwarza dla gminy taką sytuację, że musi ona nie tylko skupić się na tym, aby w jak najlepszym stopniu sprostać potrzebom wspólnoty w zakresie zaprojektowania w planie miejscowym systemu dróg, ale musi mieć na uwadze także to, czy zaplanowana już droga będzie możliwa do realizacji przy uwzględnieniu m. in. norm prawnych chroniących prawo

[redacted]

Za zgodność z oryginałem
2022 -08- 16
Warszawa

własności do nieruchomości. Nawet umieszczenie drogi wewnętrznej w planie miejscowym na gruntach prywatnych nie gwarantuje, że zamierzenia gminy zostaną osiągnięte.

Ustalanie przebiegu dróg wewnętrznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone bardzo wnikliwą analizą stanu faktycznego i prawnego, aby do niezbędnego minimum ograniczać sytuacje, w których gmina planuje tego typu drogi na gruntach prywatnych. Chodzi bowiem o to, aby w sposób realny zaspokoić usprawiedliwione potrzeby lokalnej społeczności w zakresie dostępu do drogi publicznej, a taką gwarancję daje jedynie niewątpliwe ustalenie, że realizacja drogi wewnętrznej nie napotka przeszkód niezależnych od gminy np. spotka się z oporem właścicieli nieruchomości, na których jej przebieg został przewidziany w miejscowym planie, jak mamy do czynienia w niniejszym przypadku. Sprzeciw właścicieli może doprowadzić do sytuacji, w której mimo ograniczenia prawa własności poprzez ustalenie w planie miejscowym przebiegu drogi wewnętrznej przez grunt prywatny, spowoduje, że nie dojdzie do realizacji zamierzonego w prawie miejscowym skutku w postaci budowy takiej drogi.

W niniejszym przypadku, istnieje duże zagrożenie, że projektowana droga wewnętrzna 37KDW nie powstanie.

4. Zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczące wyznaczania nowych dróg w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 02 października 1995 roku z późn. zmianami) - kierunki zagospodarowania, rozdział III Kierunki rozwoju systemów komunikacji czytamy:

„Dopuszczalne jest wytyczenie nowych dróg (publicznych i wewnętrznych) na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", co oznacza, że to właśnie na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygane są kwestie dotyczące lokalizacji i przebiegu dróg publicznych czy też dróg wewnętrznych.

[redacted]

zgodność z oryginałem
2022 -08- 16
Warszawa

Jednocześnie, należy stwierdzić, że nie ma przeszkód prawnych do wprowadzenia dogi wewnętrznej w przebiegu zgodnym z faktycznym dojazdem do działek nr ewid. 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 położonych w Kazimierzu Dolnym.

Priorytetem gminy powinno być, ustalenie przebiegu drogi wewnętrznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, która w sposób realny zaspokoi potrzeby właściciela nieruchomości w zakresie dostępu do drogi publicznej.

5. Podsumowanie

1. Przeprowadzona analiza wykazała, że optymalnym rozwiązaniem obsługi komunikacyjnej nieruchomości tj. działek nr ewid. 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 jest wprowadzenie do projektu planu miejscowego drogi wewnętrznej w przebiegu zgodnym z faktycznym, istniejącym dojazdem do drogi publicznej ul. Juliusza Małachowskiego, wskazanym na załączniku graficznym do składanej uwagi.
2. Wprowadzenie drogi wewnętrznej w przebiegu zgodnym z faktycznym dojazdem do nieruchomości, składającej się z działek nr ewid. 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 położonej w Kazimierzu Dolnym jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 02 października 1995 roku z późn. zmianami).

[redacted]

[redacted]

Za zgodność z oryginałem
2022 -08- 16
Warszawa

[redacted]

Analiza zgodności zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynków usługowych (pensjonatowych) ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 02 października 1995 roku z późn. zmianami).

[redacted] właściciel działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1462, 1463/1, 1463/3 oraz 1463/4 położonych w Kazimierzu Dolnym zamierza realizować oprócz funkcji mieszkaniowej także funkcje usługowe – pensjonatowe, na terenach oznaczonych symbolem 72 MN i 80MN na załączniku graficznym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewiank.

Na przedmiotowym terenie, oznaczonym symbolem 72 MN istnieje budynek mieszkalny jednorodzinny, zamieszkiwany przez właściciela nieruchomości. Na terenie oznaczonym symbolem 80MN również funkcja mieszkaniowa jest już realizowana.

Analiza zapisów dokumentu planistycznego i kierunkowego jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 02 października 1995 roku z późn. zmianami) wykazała, że:

1. Możliwe jest dopuszczenie, na terenach oznaczonych symbolami 72MN i 80MN, w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji uzupełniającej, w tym przypadku usług pensjonatowych, gdyż zgodnie z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomość [redacted] ma przeznaczenie m.in. **"Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – M ", co oznacza, że zabudowa mieszkaniowa ma stanowić przeważającą część w jednostce M i nie wyklucza jednocześnie wprowadzenia innych funkcji np. usługowych jako przeznaczenia uzupełniającego, tym bardziej,**

[redacted] [redacted] [redacted]

ginałem
2022 -08- 16
Warszawa

że funkcje uzupełniające nie zostały ściśle określone czyli nie został zawężony katalog funkcji uzupełniających.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny ustalono obszary o określonym przeznaczeniu dominującym, nie oznacza to jednak, że zapewnia się wyłączność danego przeznaczenia wśród innych występujących na danym terenie.

   Ustalenie funkcji dominującej wskazuje na takie przeznaczenie terenów, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter danej przestrzenni, a co za tym idzie – rolę danej części miasta w jej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwój przeznaczenia dominującego, nie oznacza jednak, że nie mogą się tam rozwijać również inne funkcje, gdyż przestrzeń miejska powinna być wielofunkcyjna.

   Potwierdzeniem tego twierdzenia jest wprowadzony w paragrafie 110 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapis dopuszczający zabudowę pensjonatową na terenie 29MN oraz zabudowę usług publicznych na terenie 146 MN.

   Przytoczone powyżej dwa tereny w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego również znajdują się w jednostce oznaczonej jako **"Tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej – M " czyli tożsamej co teren** [redacted]

   Cytowany zapis § 110 z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brzmi następująco:

1. **Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** o powierzchni 139,88 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MN – 178.MN.

   2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolno stojącej.

2. . **Przeznaczenie uzupełniające obejmuje:**

   1) zabudowę pensjonatową w terenie 29.MN oraz zabudowę usług publicznych w terenie146.MN – na dz. nr ewid. 591 obr. Mięćmierz-Okale;

   2) dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe dla samochodów;

   3) zieleń izolacyjną i ozdobną oraz ogrody przydomowe z obiektami małej architektury;

   4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej."

Za zgodność z oryginałem
2022 -08- 16
Warszawa

[redacted]

PODSUMOWANIE

Mając powyższe na uwadze, stwierdza się, że:

1. Możliwe jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej (pensjonatowej) na terenach oznaczonych symbolami 72 MN i 80MN w opracowanym projekcie planu miejscowego jako zgodnego z wyznaczonymi kierunkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny (Uchwała Nr XVII/96/95 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 02 października 1995 roku z późn. zmianami).
2. Rzeczą oczywistą jest, że na terenach mieszkaniowych dopuszczalne są obiekty o innych funkcjach (oświatowe, sakralne, **usługowe** i inne), które uzupełniają funkcję wiodącą. Wprowadzenie funkcji usługowej (pensjonatowej) na terenach oznaczonych symbolami 72 MN i 80MN w projekcie planu miejscowego wpisuje się w charakter istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie zaburzy ładu przestrzennego.

Podsumowując, stwierdza się, że postulowana uwaga dotycząca wprowadzenia oprócz funkcji mieszkaniowej, także funkcji usługowej (pensjonatowej) jako funkcji uzupełniającej na terenach, oznaczonych symbolami 72MN i 80MN w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewiank jest możliwa do wprowadzenia pod względem urbanistycznym i prawnym.

[redacted]

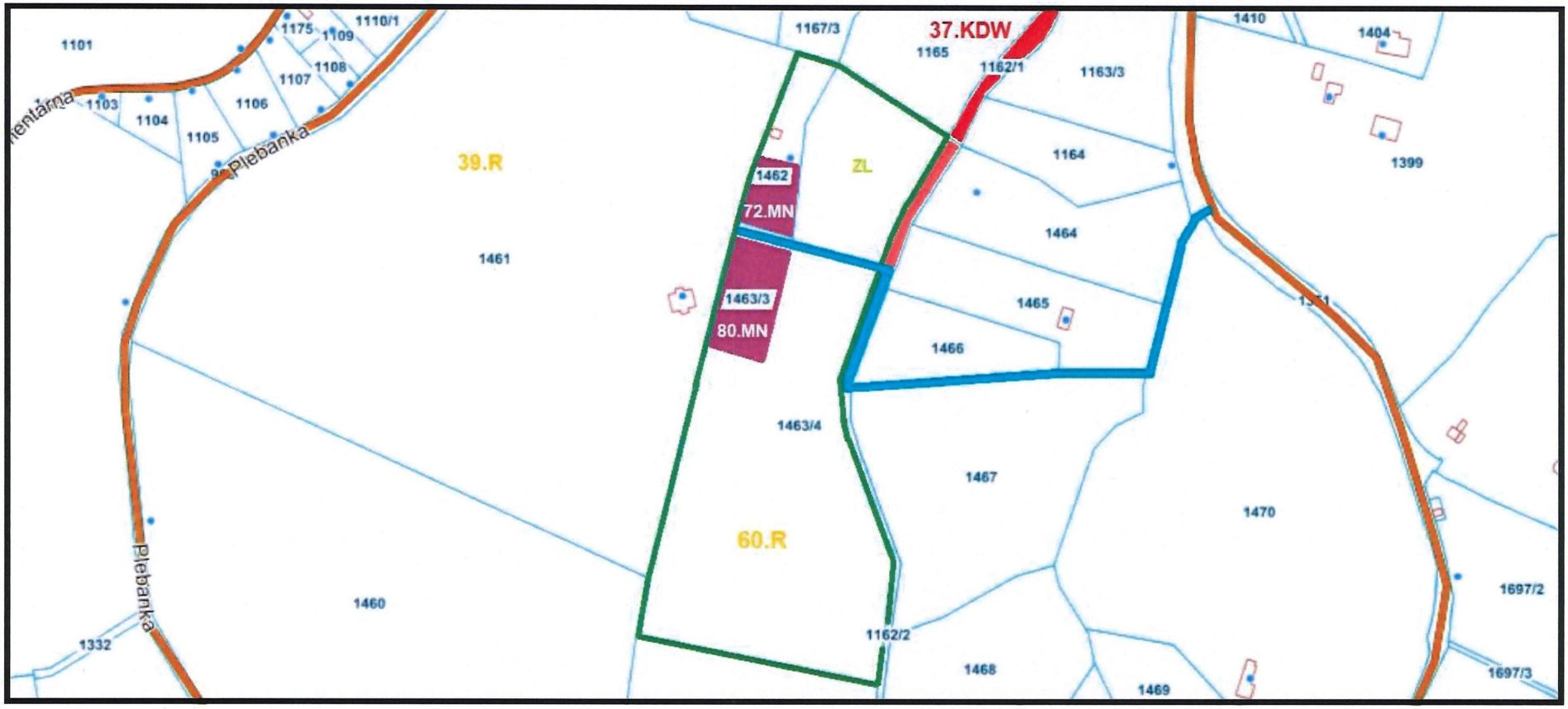
[redacted]

Za zgodność z oryginałem
2022 -08- 16
Warszawa

[redacted]

Załącznik nr 4
do uwag z dn. 16 sierpnia 2022 do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru Gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka.

OBSZAR OBJĘTY ZAKRESEM UWAG



Wydrukowano w serwisie polska.e-mapa.net dnia 2022-08-12.

- DZIAŁKA 1162/1 OBJĘTA SĄDOWYM ZAKAZEM KORZYSTANIA
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG DROGI 37.KDW (KONTRFAKTYCZNY)
- POSTULOWANY PRZEBIEG DROGI DOJAZDOWEJ (FAKTYCZNY)
- OBSZARY 72.MN, 80.MN OBJĘTE POSTULOWANĄ ZMIANĄ FUNKCJI
- NIERUCHOMOŚCI WNIOSKODAWCY