

Temat: Uwagi do projektu MPZP dla części gminy Kazimierz Dolny**Data:** 16.08.2022, 13:27**Adresat:** um@umkd.pl

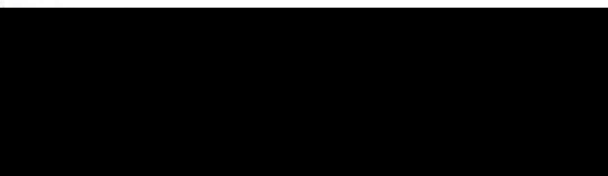
Dzień dobry

Niniejszym przedkładam uwagi do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dla Części Obszaru Gminy Kazimierz Dolny, W Obrębach: Kazimierz Dolny, Mięcmierz-Okale, Cholewianka.

Uwagi posiadają postać skanu pisma przewodniego wraz z trzema załącznikami graficznymi.

Niniejsze uwagi przesyłam również w formie pisemnej za pomocą korespondencji pocztowej.

Proszę uprzejmie o potwierdzenie otrzymania niniejszej wiadomości.



P. Uciechowski
16.08.2022

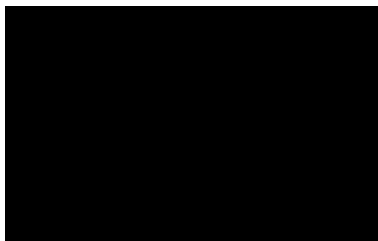


35

— Załączniki: —

01__tekst_protestu.pdf	4,0 MB
02__zalacznik_nr1.pdf	4,9 MB
03__zalacznik_nr2.pdf	1,9 MB
04__zalacznik_nr3.pdf	5,4 MB

Mielec, 16.08.2022



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

Niniejszym składam uwagi w związku z Obwieszczeniem Burmistrza Kazimierza Dolnego o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dla Części Obszaru Gminy Kazimierz Dolny, W Obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka.

Uwagę składam w imieniu [REDACTED]
[REDACTED] będącą właścicielem działek o numerach ewidencyjnych 771, 772, 773, zlokalizowanych przy ulicy Filtrowej w Kazimierzu Dolnym. Działki nr 771 stanowi zgodnie z projektem planu teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej o symbolu 39.MN, zaś działki nr 772 i 773 stanowią teren zabudowy usług komercyjnych z dopuszczeniem usług turystyki i rekreacji o symbolu 8.UT.

Uwaga nr 1

Zasadnicza uwaga dotyczy zapisu §9 pkt 6 – „W terenach przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do terenów lasów (ZL), przy sytuowaniu budynków na działce budowlanej, należy uwzględnić przepisy odrębne obowiązujące w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.”.

Działki oznaczone numerami 771, 772, 773 znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 6.ZL stanowiącego zgodnie z projektem planu teren lasu o podstawowym przeznaczeniu pod roślinność leśną. Należy również zauważyć że znaczna część terenów objętych projektem przylega do innych terenów przeznaczonych pod roślinność leśną (oznaczenia w planie od 1.ZL do 54.ZL).

Dla ustalenia wymogów i ograniczeń związanych z przyjęciem sąsiedniego terenu jako terenu lasu poddano analizie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.0.1225), a w szczególności ustalenia Działu VI „Bezpieczeństwo Pożarowe Rozdziału 7. Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe:

§271. Odległość między budynkami

8. Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.

8a. Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

- 1) sąsiedniej działce – wynosi 4 m.
- 2) działce, na której sytuuje się budynek – nie określa się – jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku

braku planu miejscowego – grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc na podstawie art. 1 lit. a ustawy z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1804) oraz art. 87 zachowanie mocy studiów uwarunkowań i planów zagospodarowania przestrzennego ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

§ 213. Wyłączenia wymogów w zakresie klas odporności pożarowej budynków

Wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w § 212 oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia przez te elementy określone w § 216, z zastrzeżeniem § 271 ust. 8a, nie dotyczą budynków:

1) do trzech kondygnacji nadziemnych łącznie:

a) mieszkalnych: jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, z zastrzeżeniem § 217 ust. 2,

b) mieszkalnych i administracyjnych w gospodarstwach leśnych;

2) wolnostojących do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie:

a) o kubaturze brutto do 1500 m³ przeznaczonych do celów turystyki i wypoczynku,

b) gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej oraz w gospodarstwach leśnych,

c) o kubaturze brutto do 1000 m³ przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej, także z częścią mieszkalną;

3) wolnostojących garaży o liczbie stanowisk postojowych nie większej niż 2;

4) inwentarskich o kubaturze brutto do 1500 m³.

Definicja lasu zawarta jest w Ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U.2022.0.672)

Art. 3. Pojęcie lasu

Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:

a) przeznaczony do produkcji leśnej lub

b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo

c) wpisany do rejestru zabytków;

2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Na podstawie analizy obowiązujących przepisów należy zauważyć, że jedynie wybrane typy budynków można zlokalizować w odległości 4m od terenu lasu (budynki ujęte w §213 WT), zaś większość typów zabudowy wymaga zachowania odległości 12m od terenu przeznaczonego w MPZP na teren leśny. W przypadku budynków drewnianych lub posiadających choć jedną ze ścian zewnętrznych usytuowaną od strony sąsiadującego lasu lub posiadającego przekrycie dachu rozprzestrzeniające ogień (np. gont drewniany), wymagana odległość wyniesie aż 16m.

W przeciwieństwie do przepisów określających odległości pomiędzy budynkami na sąsiednich działkach, przepisy dotyczące odległości od lasu nie pozwalają na zbliżenie budynku do terenu przeznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny nawet przy zastosowaniu ścian oddzielenia przeciwpożarowego.

W związku z powyższym teren moich działek jak również wielu innych działek znajdujących się na terenie miasta Kazimierza Dolnego zostanie pozbawiony możliwości zabudowy, zaś znaczna część zabudowań na terenie miasta jak również istniejące budynki na działkach 771, 772 i 773 pozbawione zostaną możliwości ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, co wynikać będzie z ich nieprawidłowym usytuowaniem z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, a obowiązujące przepisy nawet nie przewidują technicznych środków ochrony takich budynków (np. przebudowy ściany do klasy ściany oddzielenia przeciwpożarowego), gdyż odległości zdefiniowane w przepisach §271 ust 8 i ust 8a są nieprzekraczalne i niemożliwe do zmniejszenia.

Przyjęte w projekcie MPZP rozwiązania w rażący sposób obniżają wartość nieruchomości oraz stoją w sprzeczności do zasady ochrony własności wynikającej z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Domagam się w związku z powyższym ponownej analizy założeń projektu MPZP w odniesieniu do określenia znacznej części miasta Kazimierza Dolnego jako terenu przeznaczonego pod roślinność leśną w szczególności w odniesieniu do działek nr 771, 772 i 773 przy ul. Filtrowej i przylegającego do nich terenu lasu o symbolu 6.ZL lub zmianę przeznaczenia terenu 6.ZL na teren zieleni urządzonej, który nie będzie ograniczał możliwości zabudowy działek do niego przylegających, a wciąż umożliwi ochronę terenów zielonych.

Uwaga nr 2

Zwracam się z wnioskiem o włączenie terenu działek 771, 772 i 773 do nowego terenu oznaczonego symbolem 3.MUMP stanowiącego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych i pensjonatowych.

Działka nr 771 stanowi zgodnie z projektem planu teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej o symbolu 39.MN, zaś działki nr 772 i 773 stanowią teren zabudowy usług komercyjnych z dopuszczeniem usług turystyki i rekreacji o symbolu 8.UT.

Teren dawnego Ośrodka „Karlik” znajduje się w lokalizacji oddalonej od centrum miasta i od głównych szlaków turystycznych. Obiekt został wyłączony z użytkowania kilka lat temu przez poprzedniego właściciela i został nabyty jako nieużytkowany celem przywrócenia działalności komercyjnej na tym terenie.

Włączenie terenu działek nr 771, 772 i 773 do terenu o symbolu 3.MUMP, byłoby korzystne z uwagi na rozszerzenie katalogu dostępnych funkcji, które można wprowadzić w celu przywrócenia działalności komercyjnej w obrębie dawnego Ośrodka „Karlik” przy ul. Filtrowej w Kazimierzu Dolnym.

Należy zauważyć, że podział terenu ośrodka na tereny 8.UT oraz 39.MN jest podziałem sztucznym, gdyż budynki znajdujące się na tym terenie stanowią całość nie tylko funkcjonalną, ale też techniczną, komunikacyjną i urbanistyczną. Zgodnie z przeznaczeniem jakie pełnił niegdyś budynek znajdujący się na działce nr 771, budynek był budynkiem zamieszkania zbiorowego, a nie budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

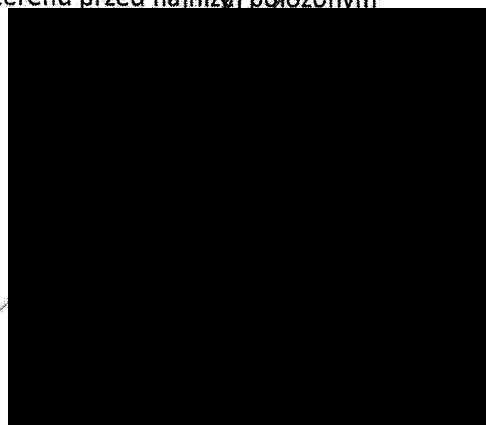
Zapisy dotyczące parametrów zabudowy dla terenu MUMP w sposób idealny odpowiadają planom przywrócenia działalności komercyjnej na terenie ośrodka Karlik. Dodatkowo tereny MUMP znajdują się wyłącznie w obrębie ulicy Filtrowej w Kazimierzu Dolnym.

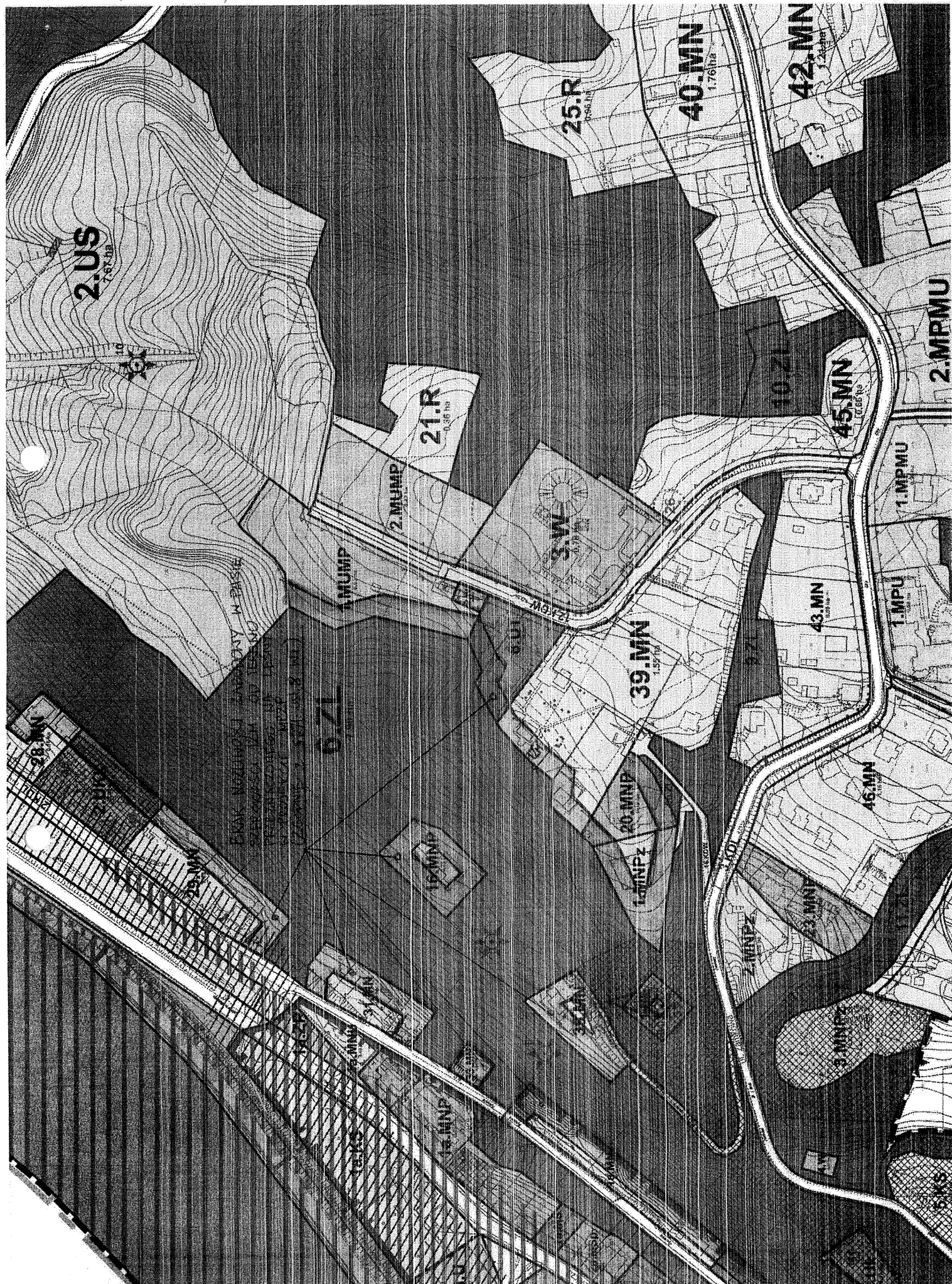
Uwaga nr 3

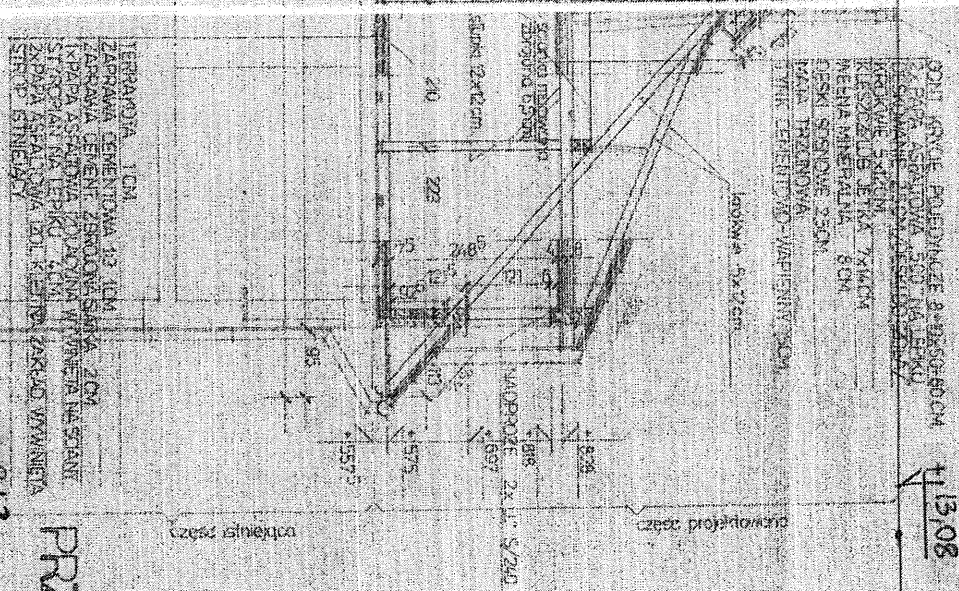
Zwracam się z wnioskiem o określenie maksymalnej wysokości budynku przy ul. Filtrowej 11 na działce nr 772 na 13,50m lub wprowadzenie zapisu, umożliwiającego zachowanie istniejącej wysokości budynku z możliwością jego przebudowy rozbudowy i przebudowy dachu bez zwiększania jego obecnej wysokości.

Budynek dawnego pensjonatu „Karlik” znajdujący się pod adresem Filtrowa 11 w Kazimierzu Dolnym jest budynkiem istniejącym wybudowanym w okolicy lat 80. XX wieku. Na podstawie istniejącej dokumentacji oraz pomiarów własnych istniejąca wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed najniższym położonym wejściem do budynku do jego kalenicy wynosi około 13,50m.

Wysokość budynku wynika z zakwalifikowania tylnej części budynku jako jej pierwszej kondygnacji nadziemnej tego budynku oraz pomiarem wysokości od poziomu terenu przed najniższym położonym wejściem.







PRZEKROU 1-1 1:50

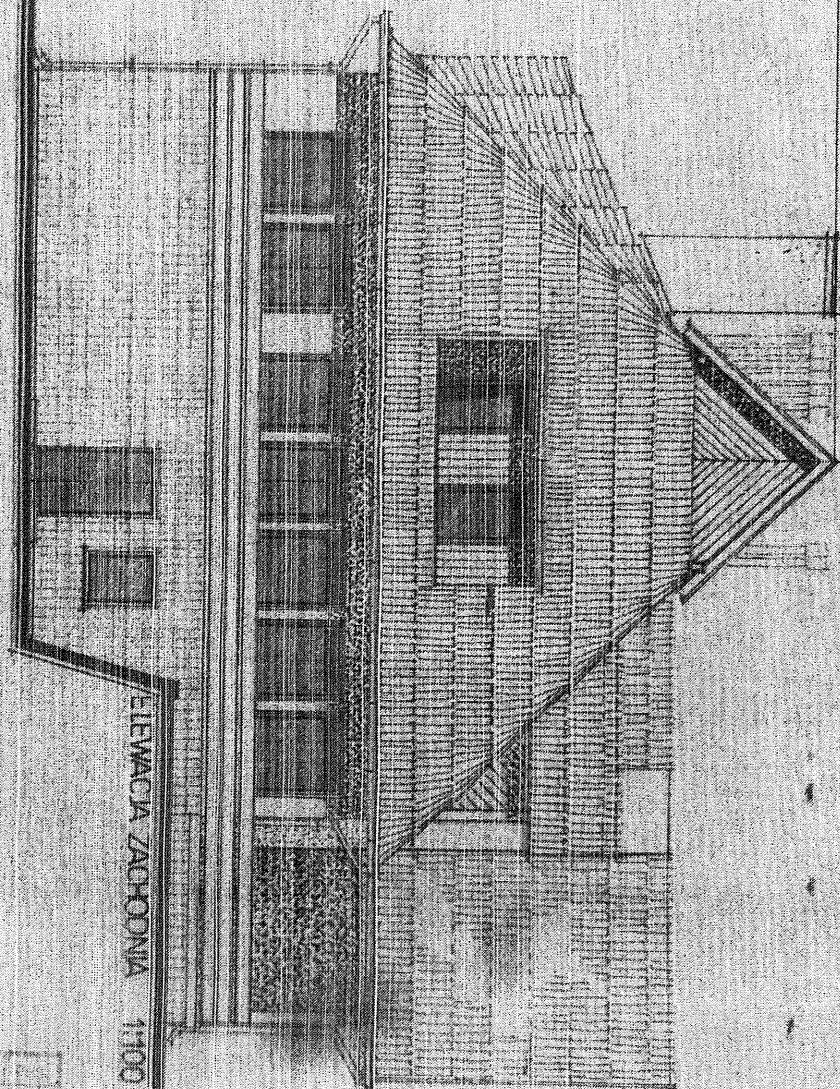
PRZĘKROJ 1-1 1:50

01/6889

2

OF JULIUS CAESAR

ISTNIEJĄCA WYSOKOŚĆ BUDYNKU 13,50M



ELEVAȚIE POLINOENNA I ZACUD PRO

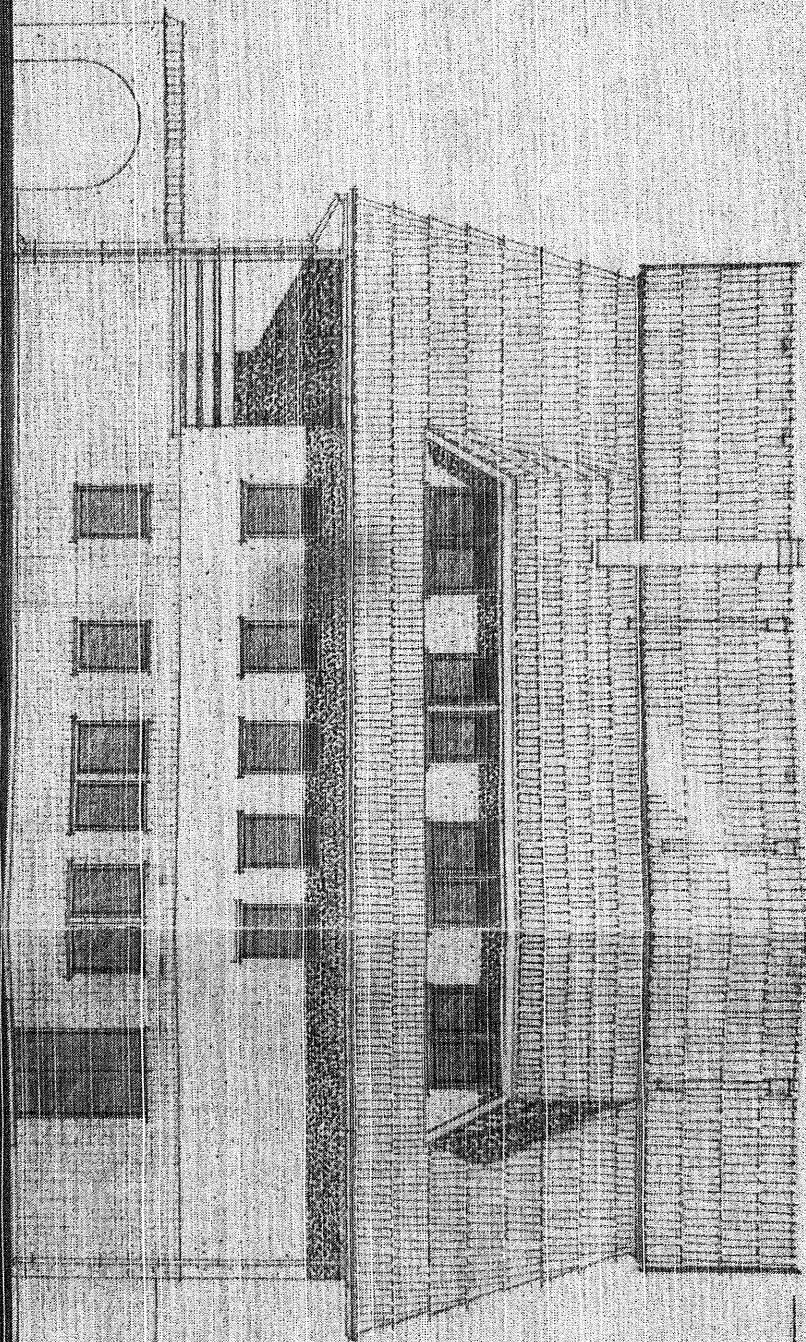
ADDITIONAL DOCUMENTS

3-11-63

1

RECEIVED
JAN 10 1964
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.

ELEVACJA POŁNOČNA 1:100



ISTNIEJĄCA WYSOKOŚĆ BUDYNKU 13,50M



