

Kazimierz Dolny, 15 kwietnia 2020 r.

Janusz Kowalski
Radny Rady Miejskiej
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny

Szanowna Pani
dr hab. prof. IH PAN Magdalena Gawin
Generalny Konserwator Zabytków
Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego
Generalny Konserwator Zabytków
ul. Krakowskie Przedmieście 15/17
00-071 Warszawa

SKARGA

Na podstawie art. 227 i 229 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, składam skargę na działanie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Organowi zarzucam działanie wbrew obowiązującym przepisom i przypisanym kompetencjom, ze szkodą dla zachowania walorów historycznych i krajobrazowych Kazimierza Dolnego, objętego indywidualnym wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego a także uznanego za pomnik historii.

Od 2015 roku opracowywana jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Kazimierza Dolnego. Punktem wyjścia do rozpoczęcia prac nad planem było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Kazimierz Dolny, przyjęte w marcu 2015 roku. W nadaniu ostatecznego kształtu planu, istotną rolę odgrywa Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków. W toku procedury planistycznej LWKZ wypowiadał się kilkakrotnie, odmawiając uzgodnienia projektu planu. Po wielu perturbacjach Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 12 lipca 2019 r., znak: IN.5150.9.9.2019 uzgodnił projekt zmiany planu bez żadnych uwag.

Po kilku miesiącach LWKZ zmienił zdanie. W końcu grudnia 2019 roku wystosował pismo do Burmistrza Kazimierza Dolnego (pismo z dnia 20 grudnia 2019 r., znak: IN.515.44.1.2019, wskazujące na rzekome nieprawidłowości popełnione na etapie zmiany studium (przyjętego w 2015 roku) dla działki 655/6 położonej przy ul. Góry. Działka ta stanowi zaplecze dla funkcjonowania Pensjonatu Folwark Walencja, którego jestem współwłaścicielem. Należy zaznaczyć, że pismo powstało w oparciu o korespondencję jednego z mieszkańców Kazimierza Dolnego, który zwyczajnie nie pała do mnie sympatią. Niestety LWKZ odmówił mi udostępnienia tejże korespondencji.

Niewątpliwie LWKZ zadał sobie wiele trudu, aby z należytą stronnością zbadać sprawę działki 655/6. Żałuję tylko, że mieszkańcy, działacze społeczni, stowarzyszenia, nie mogą liczyć na takie zaangażowanie LWKZ w sprawach nieporównywalnie ważniejszych dla przyszłości naszego miasteczka. Wspomnę choćby sprawy: budowy przy ul. Doły 4 (tzw. „rotacyjnego”), budowy na działce 48/1 w Mięcmierzu, kompleksu hotelowego przy ul. Krakowskiej (tzw. inwestycja Zana House wg projektu Bolesława Stelmacha), hotelu Król Kazimierz, hotelu Berbersys, Pensjonatu Kazimierzówka, zabudowy stoku narciarskiego

(tzw. stok Palikota), ostatnich działań przy willi Pruszkowskiego, odbudowy Hotelu Polskiego (tzw. Esterki). O powyższych inwestycjach wspominam nieco prześmiewczo, w nawiązaniu do słów zawartych w piśmie LWKZ z grudnia 2019 roku, gdzie padło stwierdzenie, skądinąd słuszne, że wszyscy powinni być traktowani na równi.

Wracając do meritum, należy zauważyć, iż LWKZ co najmniej dwukrotnie otrzymał projekt studium w brzmieniu ostatecznie przyjętym w marcu 2015 roku (projekty studium przekazane pismami Burmistrza Kazimierza Dolnego z dnia 10 czerwca 2014 r. oraz 8 lipca 2014 r.). W związku z tym, że zmiany planu i studium dla moich działek procedowane były od wielu lat i były przedmiotem szczególnego zainteresowania LWKZ, nie wyobrażam sobie, aby nie zostały poddane stosownej analizie. Niezależnie od powyższego, LWKZ nie wnosił wtedy żadnych zastrzeżeń. Pragnę również określić, że studia uwarunkowań nie podlegają uzgodnieniom przez właściwych wojewódzkich konserwatorów zabytków – są jedynie opiniowane.

Zapisów przyjętego studium nie zakwestionował także Wojewoda Lubelski na etapie sprawowanego nadzoru. LWKZ także na etapie opracowywania planu nie formułował jakichkolwiek zastrzeżeń względem działki 655/6 w postanowieniach odmawiających uzgodnienia planu z dnia 10 czerwca 2019 r. i 12 kwietnia 2019 r. Wcześniej nie formułował także żadnych wskazań dla tejże działki. Konserwator nie skierował także żadnego wniosku do Wojewody Lubelskiego, aby ten wystąpił do WSA o stwierdzenie nieważności studium w części dotyczącej działki 655/6. LWKZ nie wszczął także żadnej procedury, która miałaby na celu uchylenie postanowienia z lipca 2019 roku, którym uzgodnił projekt planu.

Należy także podnieść, że formułowane przez LWKZ sugestie dotyczące zmiany (pierwotnie uzgodnionych) zapisów projektu planu dla działki 655/6 pozostają w sprzeczności z brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obliuguje do przygotowania projektu planu zgodnego ze studium. Jak wspomniałem powyżej, studium z 2015 roku jest dokumentem prawomocnym, obowiązującym, którego zapisy należy bezwzględnie przestrzegać.

Odnosząc się do argumentów merytorycznych formułowanych przez Konserwatora, a przemawiających za niedopuszczeniem do zabudowy działki 655/6, zwraca uwagę daleko idącą ogólnikowość. Powierzchnia zabudowy dla działki 655/6 uzgodniona przez LWKZ w lipcu 2019 roku, nie może przekraczać 15% powierzchni działki budowlanej. Jest to wartość zdecydowanie odbiegająca od wartości przyjętej dla terenów sąsiednich, dla których przeprowadzono indywidualne zmiany planu w 2007 roku. Działka 655/6 nie jest w żadnej mierze eksponowana – nie jest widoczna z poziomu ul. Góry, ani także z poziomu ul. Szkolnej. Przy działce tej nie przebiega droga publiczna (funkcjonuje wyłącznie droga lokalna, stanowiąca dojazd do pól). Na działce zlokalizowany jest budynek gospodarczy. Wykonanie jakiegokolwiek obiektu nie wymaga zmiany ukształtowania terenu. Pragnę podkreślić, iż dla mnie uzyskanie statusu działki budowlanej jest o tyle istotne, że umożliwi wybudowanie oczyszczalni ścieków, czego teraz nie mogę zrobić, pomimo funkcjonującej zabudowy gospodarczej, w której funkcjonuje zwierzyńiec. Podkreślę, że Konserwator nie wypowiada się o formie budynku, która przecież może być obwarowana użyciem odpowiednich materiałów, wysokością, kubaturą, itp. a wyklucza jakąkolwiek zabudowę, pomimo tego, że ta przed laty nawet na niżej położonych działkach funkcjonowała. Nie dopuszcza nawet do zmiany przeznaczenia istniejącego budynku gospodarczego na budynek mieszkalny, co pod względem konserwatorskim nie ma najmniejszego znaczenia.

Nie mam najmniejszych wątpliwości, iż LWKZ formułując grudniowe pismo, kierował się zwykłą niechęcią do mojej osoby. Wielokrotnie krytykowałem decyzje LWKZ, które leżały w sprzeczności z wymogami ochrony konserwatorskiej i interesem miasta. Wspomnę po raz

kolejny budowę hotelu Król Kazimierz. Wspomnę budowę „wieżowca” przy ul. Doły 4. Wspomnę plany budowy wielkiego kompleksu hotelowego przy ul. Krakowskiej wg projektu Bolesława Stelmacha.

Konserwator nie ma żadnych wytycznych, które obligowałyby go do zachowania linii orzeczniczej. Skutkiem tego jest daleko idąca dowolność i powszechna zmiana stanowiska, także wbrew KPA. Doskonałym przykładem jest indywidualna zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1287 (oddalonej od mojej nieruchomości o niespełna 200 metrów), dla której LWKZ dopuścił powierzchnię zabudowy wynoszącą 80% powierzchni terenu MP/U. Tym samym zapisy planu umożliwiły pobudowanie obiektu o powierzchni 800 m² przy powierzchni działki wynoszącej ok. 0,4 ha. Ponadto całkowita powierzchnia zabudowy dla działki 1287 przekracza 2500 m². Przypadek działki nr 1287 jest o tyle kuriozalny, że przez lata LWKZ nie zezwalał na zmianę przeznaczenia tego terenu. Jeszcze w 2004 roku pisał (pismo z dnia 26 lipca 2004 roku, znak: IN/413/KA-279/3400/04), iż *„...za niewłaściwe uznaje się umieszczenie budynków pensjonatowych, dla których plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza kalenicę na wysokości 11 m. Powstałby wówczas rażący efekt niedostosowania skali zabudowy do ukształtowania terenu (zwłaszcza w perspektywie najazdu od strony ul. Zamkowej z dołu w górę). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako niższa i w mniejszej skali (wolnostojąca, umieszczona w zieleni) jest tu rozwiązaniem dopuszczalnym”*.

Przytoczę także indywidualną zmianę dla stoku narciarskiego (oddalonego od mojej działki o ok. 400 metrów), od właściciela określanego mianem „stoku Janusza Palikota”. Zmiana została przeprowadzona także w 2007 roku. Umożliwia pobudowanie w niezwykle eksponowanym miejscu, z którego rozpościera się przepiękna panorama na dolinę Wisły, hotelu o wysokości 11 metrów i powierzchni 2000 m².

Wracając do aktualnie procedowanego planu, Burmistrz częściowo uwzględnił żądanie LWKZ wyrażone pismem z grudnia 2019 roku. Jednak LWKZ odmówił tym razem uzgodnienia planu (postanowienie z dnia 19 marca 2020 r., znak: IN.5150.1.3.2020). Poza zastrzeżeniami do mojej działki (pomimo tego, że zapisy zostały istotnie okrojone względem projektu planu uzgodnionego w 2019 roku), odniósł się także do innych zmian wprowadzonych przez Burmistrza, po rozpatrzeniu uwag wniesionych po wyłożeniu planu. Pozwolę sobie wspomnieć o jednej. Otóż LWKZ w postanowieniu z marca 2020 roku pisze, iż należy przywrócić wcześniejsze wskaźniki intensywności zabudowy – co wydaje się oczywiste. Niemniej LWKZ dopuszcza wyjątek dla terenu 18a.MS (tzw. Esterka), dla którego LWKZ po uzyskaniu opinii Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków, zaakceptował koncepcję zabudowy wg projektu Bolesława Stelmacha. Nie będę oceniał zaproponowanej formy zabudowy, zresztą poddanej krytyce. Zwrócę jedynie uwagę, iż ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie dopuszcza, aby wojewódzki konserwator zabytków akceptował – bądź nie – jakiegokolwiek koncepcje. Składanie tego typu obietnic jest rzeczą niedopuszczalną. Z podobną sytuacją mieliśmy do czynienia przy okazji inwestycji Zana House, dla której LWKZ opiniował wszelkie koncepcje, a następnie wydał zezwolenie na realizację obiektu budowlanego. Od zezwolenia odwołały się organizacje społeczne, i ostatecznie Minister Kultury uchylił wydane pozwolenie, co zostało podtrzymane przez WSA i NSA. Tego typu praktyki należy uznać za niedopuszczalne, tym bardziej, że decyzje podejmowane są bez udziału zainteresowanych stron, bowiem formalnie żadna procedura nie została rozpoczęta. Wszystko dzieje się w zaciszu gabinetu, poza Kodeksem postępowania administracyjnego. W momencie kiedy wnioskodawca przedkłada do uzgodnienia dokumentację projektową (stworzona w oparciu o zaakceptowaną koncepcję),

postępowanie administracyjne w tym również udział stron, jest zwykłą farsą, bowiem Konserwator *de facto* wcześniej wydał rozstrzygnięcie akceptując koncepcję.

W piśmie z grudnia 2019 roku LWKZ stwierdził, iż dopuszczenie zabudowy na działce 655/6 „*stanowi swego rodzaju precedens i jest obecnie krzywdzące w stosunku do innych inwestorów*”. Czym zatem jest zabieganie LWKZ o korzystne zapisy dla terenu 18a.MS? Pozwolę sobie zauważyć, iż z punktu widzenia zapewnienia bezstronności i obiektywizmu przy wydawaniu rozstrzygnięć, za wątpliwe należy uznać, aby w Wojewódzkiej Radzie Ochrony Zabytków zasiadali aktywni zawodowo architekci, jak wspomniany Bolesław Stelmach. Taka sytuacja nie buduje zaufania obywateli do władzy publicznej. W przypadku terenu 18a.MS mamy do czynienia także innego rodzaju wątpliwościami. Po pierwsze projektowany obiekt hotelowy, zlokalizowany przy Kazimierskim Rynku, nie przewiduje miejsc parkingowych dla gości. Po wtóre, postulowane przez LWKZ zwiększenie intensywności zabudowy, nie dość, że sprawia wrażenie podwójnych standardów, to dodatkowo nie znajduje uzasadnienia konserwatorskiego.

Jako obywatel, inwestor, mieszkaniec chciałbym mieć pewność, że wszystkich obowiązują takie same prawa. A tak nie jest. Jako kolejny przykład podwójnych standardów należy wskazać teren oznaczony symbolem 40.MNP usytuowany przy ul. Słonecznej, przy szklaku turystycznym prowadzącym od „Kuncewiczówki” do wąwozu Plebanka, z którego rozpościera się piękna panorama na Równinę Bełżycką. LWKZ w lipcu 2019 roku zaakceptował zapisy projektu planu, pomimo tego, że istotnie ingerują w tereny, dla których studium przyjęte w 2015 roku nie dopuszcza sytuowania jakiegokolwiek zabudowy.

Przytoczone przeze mnie przykłady jednoznacznie dowodzą, że Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie nie realizuje należycie przypisanych mu funkcji. Wnoszę zatem o przeprowadzenie kontroli w odniesieniu do rozstrzygnięć wydawanych na etapie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania pozwoleń na budowę, zarówno pod kątem merytorycznym jak również obowiązujących przepisów.



Do wiadomości:

Ministerstwo Kultury
i Dziedzictwa Narodowego

Wojewoda Lubelski - Lech Sprawka

Prokuratura Rejonowa w Puławach
Do sprawy: 2Ds 1266/19

