

04.03.2021

URZĄD MIASTA W KAZIMIERZU DOLNYM	
2021 -03- 04	
Ilość zał.	Podpis
L.dz. 1717	<i>[signature]</i>

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

URZĄD MIASTA W KAZIMIERZU DOLNYM	
2021 -03- 03	
Ilość zał.	Podpis
L.dz. 1717	<i>[signature]</i>

Nasz znak:
IN.5150. *9.2* .2021

Data:
2021.03.02

Sprawa: ponowne uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcierz- Okale, Cholewianka
Obiekt: Miasto Kazimierz Dolny

Postanowienie

Na podstawie art. 4 pkt 6, art. 18, art. 19, art.20, art. 89 pkt 2 i art. 93 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r., poz. 282) oraz na podstawie: art. 15 ust. 2 pkt 4, art. 17 pkt 6 lit. b, art. 19, art. 24 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293) oraz art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Kazimierza Dolnego znak: GPS.6722.1.11.2015/2021 z 1 lutego 2021 r.

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków p o s t a n a w i a

nie uzgodnić projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcierz – Okale, Cholewianka - opracowanego przez: Architektoniczno – Urbanistyczną Pracownię M.A.M, Kraków - oraz **określić warunki konserwatorskie**, na jakich może zostać on uzgodniony:
część tekstowa:

1. dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 31a.MS przywrócić wskaźnik intensywności zabudowy zgodnie z wersją projektu planu uzgodnioną w 2019 r., tj. nie większy niż 0,4,
2. dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 33a.MS przyjąć powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30 %, bez wprowadzonego obecnie wyjątku dla nowo wydzielanych działek, dla których ustalono, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25%,
3. należy dokonać ponownej analizy przyjętych wskaźników i parametrów zabudowy dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 3a.Uk. i 4a.Uk., gdyż orientacyjne obliczenia wykazują na dużą rozbieżność pomiędzy projektowaną maksymalną powierzchnią zabudowy a istniejącą, która w tym przypadku jest mniejsza,
4. dla działek nr ew. 2111/1, 2111/2 (obr. Kazimierz Dolny) oraz 150 (obr. Cholewianka) należy prawidłowo ustalić teren funkcjonalny, w obrębie którego się znajdują, tj. 49.MNP, a nie 44.MNP,
5. w § 113 ustalić możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych jedynie dla działek nr ew. 2094/2, 2111/1, 2111/2 (obr. Kazimierz Dolny) oraz 150 (obr. Cholewianka) zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

- zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny,
6. dla wszystkich terenów funkcjonalnych wykluczyć ustalenia dopuszczające obecnie możliwość realizacji bez ograniczenia wysokości pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami,

część graficzna:

1. należy przywrócić zasięg terenów funkcjonalnych: 39.MNP, 103.MN, 112.MN oraz 43.KDW zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny.

Uzgodnienie obejmuje część tekstową oraz część graficzną projektu planu.

Uzasadnienie

Ponownemu uzgodnieniu podlega projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcierz – Okale, Cholewianka. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem znak: IN.5150.1.4.2020 z 3 września 2020 r. nie uzgodnił przedmiotowego projektu zmiany planu oraz określił warunki, na jakich może nastąpić uzgodnienie. Po przeanalizowaniu przedłożonego obecnie materiału planistycznego należy stwierdzić, że część uwag konserwatorskich nie została uwzględniona, dodatkowo wprowadzone zostały nowe ustalenia, które są niezgodne z zasadami ochrony konserwatorskiej. Tym samym Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyraża negatywne stanowisko w sprawie i określa warunki konserwatorskie na jakich będzie możliwe uzgodnienie w/w projektu planu.

Część tekstowa:

Ad.1

Należy wyjaśnić, że w nieuzgodnionej przez organ konserwatorski we wrześniu 2020 r. wersji projektu planu w ustaleniach szczegółowych dla części terenów funkcjonalnych utrzymane zostały zwiększone wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchnia zabudowy wraz z jednoczesnym ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej. Z tego względu LWKZ wskazał na konieczność przywrócenia ustaleń planistycznych zgodnie z wersją planu uzgodnioną postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r. Analiza przedłożonego obecnie projektu wykazała, że dla wszystkich wskazanych terenów przywrócone zostały wskaźniki i parametry zabudowy, jedynie poza terenem funkcjonalnym oznaczonym symbolem 31a.MS. Z uwagi, iż Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie znajduje uzasadnienia utrzymania zwiększonego wskaźnika intensywności zabudowy, konieczne jest również przywrócenie dla powyżej wskazanego terenu ustaleń uzgodnionych w 2019 r.

Ad.2

Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 33a.MS w wersji uzgodnionej w 2019 r. przyjęto powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30 %. Obecnie przesłany projekt planu zakłada wyjątek dla nowo wydzielanych działek, dla których ustalono, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25%. Analiza całego materiału planistycznego wykazała, że dla żadnych innych terenów funkcjonalnych w projekcie planu nie wprowadza się powyżej wskazanych dodatkowych ustaleń. Za niezasadne uznaje się zatem indywidulane podejście dotyczące powierzchni zabudowy ustalonej dla nowo wydzielanych działek jedynie w obrębie terenu 33a.MS. Tym bardziej, że w obrębie przedmiotowego obszaru funkcjonalnego ze

względu na obecny sposób zagospodarowania poszczególnych działek nie ma w zasadzie możliwości dokonywania kolejnych podziałów geodezyjnych. Wprowadzenie ustaleń dla nowo wydzielanych działek automatycznie sygnalizuje o możliwości dokonywania podziałów geodezyjnych w obrębie nieruchomości położonych na terenie obszaru funkcjonalnego 33a.MS. W związku z tym należy przywrócić ustalenia zgodnie z uzgodnioną w 2019 r. wersją planu.

Ad. 3

W postanowieniu z września 2020 r. LWKZ wskazał na konieczność dokonania ponownej analizy przyjętych wskaźników i parametrów zabudowy dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 3a.Uk. i 4a.Uk. Dokonane wówczas orientacyjne obliczenia wskazywały na rozbieżność pomiędzy projektowaną maksymalną powierzchnią zabudowy a istniejącą, która w tym przypadku była znacznie większa. W przedłożonej obecnie wersji planu przedmiotowe parametry i wskaźniki zostały znacznie zwiększone i dają możliwość przeinwestowania zabudową kubaturową ww. obszarów funkcjonalnych. Wydaje się zatem, że zaproponowane obecnie ustalenia nie zostały poparte szczegółową analizą dotyczącą zagospodarowania terenów 3a.Uk. i 4a.Uk. W związku z tym LWKZ wskazuje ponownie na konieczność sprawdzenia zaprojektowanych wskaźników i parametrów zabudowy.

Jednocześnie w związku z prowadzoną analizą parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu 4a.UK stwierdzono, że teren całej działki nr ew. 935 winien zostać przeznaczony po funkcję usług kultury. Obecnie projekt planu ogranicza się jedynie z ww. funkcją do części nieruchomości, na której zlokalizowana jest zabytkowa kamienica Celejowska. Z uwagi, że zarówno obiekt zabytkowy, jak i dobudowana do niego część pełnią funkcje muzealne, w celu zapewnienia właściwego ich funkcjonowania zasadne pozostaje ustalenie jednej funkcji dla całej nieruchomości o charakterze usług kultury.

Ad. 4 i 5

W odniesieniu do działek nr ew. 2111/1, 2111/2 (obr. Kazimierz Dolny) oraz 150 (obr. Cholewianka) LWKZ wyjaśnia, że znajdują się one w obrębie terenu 49.MNP, a nie jak ustalono 44.MNP. W związku z tym należy dokonać korekty ustaleń poprzez prawidłowe określenie terenu funkcjonalnego.

Jednocześnie w ustaleniach dotyczących obszarów MNP należy ustalić, że jedynie dla działek nr ew. 2094/2, 2111/1, 2111/2 (obr. Kazimierz Dolny) oraz 150 (obr. Cholewianka) dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, co pozostaje w zgodzie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny. Istotne jest jednak, aby w projekcie planu uwzględnić jedynie możliwość kształtowania zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o charakterze zabudowy pensjonatowej, a nie blokowej. Nie uwzględnienie proponowanych powyżej ograniczeń może przyczynić się do powstania elementów zabudowy dominujących oraz dysharmonizujących w zastanym kontekście architektoniczno – urbanistycznym historycznego miasta.

Ad. 6

W przedłożonym obecnie do uzgodnień projekcie planu wprowadzone zostały nowe ustalenia dopuszczające w obrębie każdego terenu funkcjonalnego możliwość realizacji pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami bez ograniczenia ich wysokości. Należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane poprzez obiekt budowlany rozumie się *budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego*

przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Jednocześnie budowla jest to obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, taki jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Mając na uwadze powyższe LWKZ stwierdza, że projektowane obecnie ustalenie są sprzeczne ze sposobem ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektoniczno – krajobrazowego Kazimierza Dolnego. Dają one możliwość wprowadzenie w dowolnym miejscu, bez żadnych ograniczeń wysokościowych dominat przestrzennych. Jest to działanie absolutnie niedopuszczalne przez organ konserwatorski i za konieczne uznaje się wykluczenie proponowanych ustaleń z projektu planu.

Część graficzna:

Ad.1

W postanowieniach znak: IN.5150.1.3.2020 z 19 marca 2020 r. oraz znak: IN.5150.1.4.2020 z 3 września 2020 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazywał na konieczność dokonania ponownie szczegółowej analizy przyjętych zmian planistycznych pod kątem ich zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – uwaga dotyczyła głównie rozszerzania zasięgu danego terenu funkcjonalnego. W przedłożonym obecnie do uzgodnień projekcie planu dokonano korekty części rozwiązań projektowych poprzez doporowadzenie do zgodności z obowiązującym studium. Jednocześnie dla terenów funkcjonalnych: 39.MNP, 103.MN, 112.MN, 43.KDW utrzymana została dalej większa powierzchnia niż założona w obowiązującym studium. W związku z tym LWKZ ponownie wnosi o dokonanie stosowanych korekt zgodnie z rysunkiem studium.

Reasumując powyższe LWKZ podkreśla, że spełnienie sformułowanych w sentencji postanowienia warunków jest niezbędne w celu zapewnienia właściwej ochrony historycznego obszaru miasta Kazimierz Dolny w zakresie zasad urbanistycznego kształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz poszczególnych wnętrz urbanistycznych, skali zabudowy, ochrony naturalnie ukształtowanego krajobrazu – elementów współtworzących walory zabytkowego terenu.

Po wprowadzeniu powyższych korekt, projekt planu należy przedłożyć powtórnie do uzgodnienia przez LWKZ.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że w związku z zauważonymi nieprawidłowościami związanymi z zagospodarowaniem przestrzennym działek nr ew. 768, 752 i 745 w Kazimierzu Dolnym, LWKZ pismem znak: IN.515.7.2.2021 z 24 lutego 2021 r. wystąpił do Burmistrza Kazimierza Dolnego o zajęcie stanowiska w sprawie. Analiza materiału planistycznego będącego w posiadaniu tutejszego urzędu wykazała, że na etapie procedowania projektu

zmiany studium w latach 2011-2014 dla ww. nieruchomości wprowadzone zostały zmiany funkcjonalne bez oznaczenia ich jako obszary objęte zmianą. Na rysunku projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny przekazanym do opiniowania w marcu 2011 r. uwzględniony został następujący sposób zagospodarowania ww. nieruchomości:

- w obrębie działki nr ew.768 wydzielone zostały trzy odrębne tereny funkcjonalne: MP – zabudowa pensjonatowa, ZP – zieleni urządzonej oraz ZL – zalesienia,
- w obrębie działki nr ew. 752 wydzielone zostały trzy odrębne tereny funkcjonalne: MP, M – zabudowa pensjonatowa i mieszkaniowa, ZP – zieleni urządzonej oraz ZL – zalesienia,
- w obrębie działki nr ew. 745 wydzielone zostały dwa odrębne tereny funkcjonalne: M – zabudowa mieszkaniowa oraz ZL – zalesienia.

W 2012 r. przekazany został do ponownego opiniowania projektu zmiany studium. Obecna analiza rysunku zmiany studium wykazała, że w obrębie działki nr ew. 752 funkcję ZP zamieniono na M,MP,ZP, a w obrębie działki nr ew. 745 funkcję M zastąpiono MP, jednocześnie z terenu funkcjonalnego ZL wydzielono kolejny teren funkcjonalny M,MP,ZP. Przesłana do opiniowania w 2013 roku kolejna wersja projektu zmiany studium utrzymała dla działek nr ew. 768, 752 i 745 sposób zagospodarowania identyczny jak w 2012 r. Ostatnia zmiana studium przekazana została w 2014 r. i w odniesieniu do działek nr ew. 752 i 745 nie wprowadzono żadnych zmian. Natomiast w obrębie działki nr ew. 768 funkcję ZP zamieniono na M,MP,ZP. Istotne jest, że powyżej opisane zmiany wprowadzono bez żadnego wyróżnienia kolorystycznego, w przeciwieństwie do zmian projektowanych dla innych obszarów.

W oparciu o uchwaloną w 2015 r. zmianę studium sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcierz – Okale, Cholewianka, który został przekazany do pierwszego uzgodnienia w 2018 r. i procedowany jest w dalszym ciągu. Zgodnie z przedłożonym materiałem planistycznym dla działek nr ew. 768, 752 i 745 zaprojektowany został sposób zagospodarowania zgodny z przesyłaną w 2014 r. do ostatniego opiniowania wersją projektu zmiany studium. Początkowo LWKZ wnosił uwagi na etapie prowadzonych uzgodnień projektu planu w zakresie ww. nieruchomości. Ostatecznie postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r. zaakceptował skorygowany sposób zagospodarowania działek nr ew. 768, 752 i 745, który przedstawiał się w następujący sposób:

- w obrębie działki nr ew.768 wydzielone zostały trzy odrębne tereny funkcjonalne: teren zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej w zieleni urządzonej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej oraz teren lasów,
- w obrębie działki nr ew. 752 wydzielone zostały trzy odrębne tereny funkcjonalne: teren zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej w zieleni urządzonej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy pensjonatowej oraz teren lasów,
- w obrębie działki nr ew. 745 wydzielone zostały dwa odrębne tereny funkcjonalne: teren zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej w zieleni urządzonej oraz teren lasów.

Mając na uwadze powyższe Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie znak: IN.515.7.2.2021 z 24 lutego 2021 r. kierowanym do Burmistrza Kazimierza Dolnego

wskazał, że nie znajduje zasadności co do braku oznaczenia zmian funkcjonalnych wprowadzanych w latach 2011 – 2014 dla działek nr ew. 768, 752 i 745 w kolejnych wersjach projektu studium przekazywanych do opiniowania. Z uwagi, że była to kolejna nieprawidłowość przy prowadzonej zmianie studium LWKZ wniósł do Burmistrza Kazimierza Dolnego o zajęcie stanowiska w sprawie.

Pismem znak: GPS.6724.1.3.2021 z 26 lutego 2021 r. Burmistrz Kazimierza Dolnego wyjaśnił, że ustalenia zawarte w projekcie planu dla ww. nieruchomości stanowią nawiązanie do rozwiązań przyjętych w mpzp uchwalonych Uchwałą Nr LI/284/98 z 17 czerwca 1998 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nadmienia, że dla działek nr ew. 768, 752 uprzednio obowiązywał powyżej wspomniany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny z 1998 r. Zgodnie z jego rysunkiem w obrębie przedmiotowych nieruchomości w miejscach, gdzie w planie obecnie obowiązującym z 2003 r. wyznaczone zostały tereny o funkcji zieleni, obowiązywała wówczas funkcja MNp, MP. Dla działki nr ew. 745 dalej obowiązującym pozostaje mpzp z 1998 r., zgodnie z którym w jej obrębie wydzielone zostały dwa tereny funkcjonalne MNp, MP – teren zabudowy jednorodzinnej z pokojami do wynajęcia oraz zabudowy pensjonatowej i RL – lasy gospodarcze. Należy zatem stwierdzić, że zaproponowany obecnie w projekcie miejscowego planu sposób zagospodarowania działek nr ew. 768, 752 i 745 jest nawiązaniem do ustaleń miejscowego planu z 1998 r. W związku z tym LWKZ nie wnosi uwag do proponowanego w projekcie planu sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości.

Należy również wyjaśnić, że szczegółowe uwagi dotyczące projektowanych zmian w studium i planie dla działek nr ew. 768, 752 i 745 w Kazimierzu Dolnym wraz z rysunkami zawarte zostały w piśmie znak: IN.515.7.2.2021 z 24 lutego 2021 r.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 144 w związku z art. 129 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).



Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
dr Dariusz Kopciowski