

WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTEKÓW
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel. 532-90-35, 532-59-37, 532-26-04

du
Pan mgr inż. Maciej Żurawiecki
Zastępca Burmistrza Kazimierza Dolnego
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny

Nasz znak:

IN/4113/Ka-46 / g10 /11

Data:

2011-03-09

Sprawa: zaopiniowanie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obiekt: miasto i gmina Kazimierz Dolny

W związku z zawiadomieniem Zastępcy Burmistrza Kazimierza Dolnego znak: GPS.6720.1.3.2011 z dnia 3 marca 2011 r. dotyczącym ponownego zaopiniowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny, Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie informuje, iż w przedstawionym obecnie projekcie uwzględnione zostały warunki konserwatorskie zawarte w piśmie znak: IN/4113/Ka-75/715/11 z dnia 22 lutego 2011 r. W związku z tym projekt zmiany studium może uzyskać pozytywną opinię tutejszego urzędu.

Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

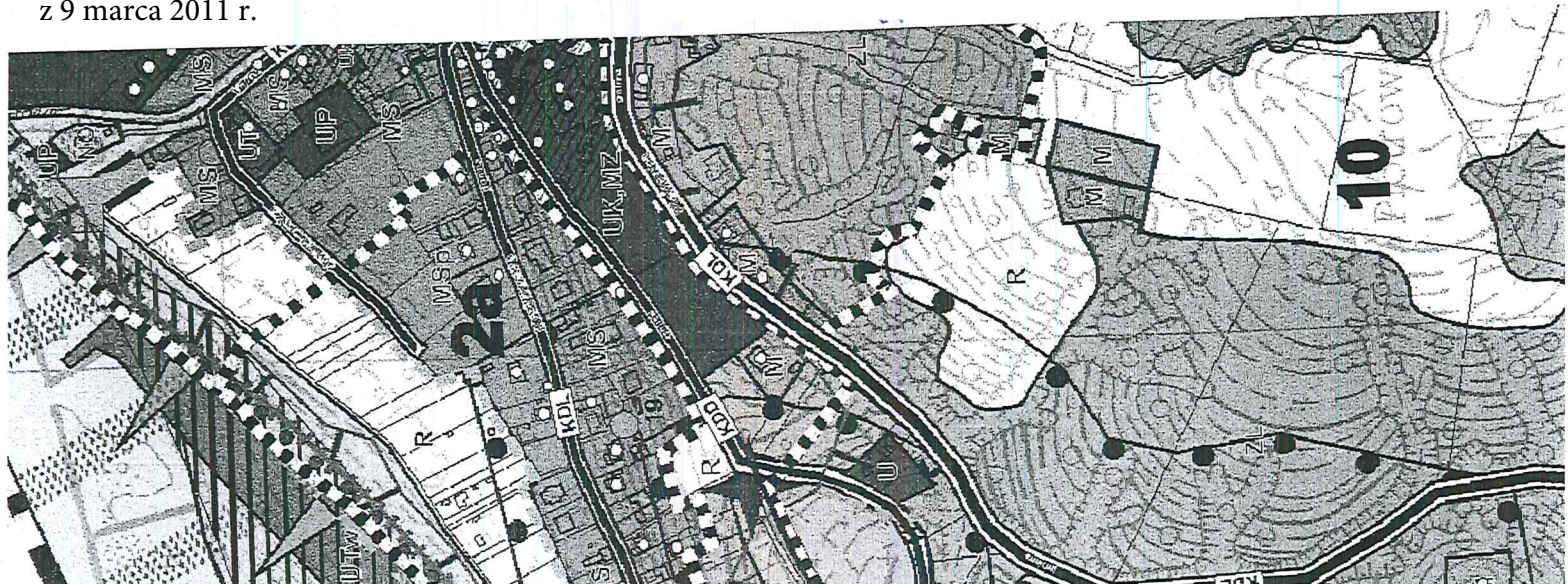
dr inż. arch. Halina Landecka

a/a

Otrzymałem
09.03.2011r.
Maciej Żurawiecki



Załącznik do pisma znak: IN/4113/Ka-75/910/11
z 9 marca 2011 r.



WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel. 532-90-35, 532-59-37, 532-26-04

Pan mgr inż. Maciej Żurawiecki
Zastępca Burmistrza Kazimierza Dolnego
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny

Nasz znak:

IN/4113/KA-115 / 857 /10

Data:

2010-03-09

Sprawa: zaopiniowanie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obiekt: miasto i gmina Kazimierz Dolny

W związku z wnioskiem z dnia 12 lutego 2010 r. (wpływ do kancelarii WUOZ w Lublinie w dniu 16 lutego 2010 r.) dotyczącym zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny, Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie informuje, iż przedstawione zmiany studium nie mogą uzyskać pozytywnej opinii tutejszego urzędu. Sformułowane poniżej uwagi w odniesieniu zarówno do części tekstowej jak i graficznej dotyczą generalnych zasad i ustaleń wskazanych w projekcie studium.

1. Tekst studium – uwarunkowania:

- w rozdziale dotyczącym istniejących punktów widokowych należy wykreślić zapis wskazujący na potrzebę budowy obiektu służącego obsłudze turystów w sąsiedztwie baszty w Kazimierzu Dolnym,
- w rozdziale dotyczącym uwarunkowań wynikających ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony należy w punkcie 4 na obszarze Pomnika Historii wprowadzić zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – bez określania powierzchni sprzedaży,
- w rozdziale dotyczącym uwarunkowań wynikających z diagnozy stanu dziedzictwa kulturowego należy prawidłowo wyznaczyć formy ochrony konserwatorskiej dla poszczególnych zabytków zgodnie z wykazem dołączonym do pisma.

2. Tekst studium – kierunki zagospodarowania:

- w rozdziale II.2 dotyczącym uszczegółowionych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego – w punkcie 5 należy wykreślić zapis dopuszczający lokalizowanie altan w miejscach oznakowanych punktów widokowych. W opinii tutejszego urzędu możliwe jest jedynie urządzenie punktów widokowych bez możliwości wprowadzania obiektów kubaturowych,
- w rozdziale V.1 dotyczącym wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyjaśnić rozbieżności dotyczące podziałów działek – w punkcie 11 utrzymuje się historyczny podział własnościowy, natomiast w punkcie 23 dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje minimalna szerokość frontów 25 m. Ponadto wyjaśnić należy zasadność wprowadzenia ograniczeń dotyczących w/w szerokości dla nowo wydzielanych działek,
- w rozdziale V.2 dotyczącym zasad kształtowania zabudowy wyjaśnić użyte określenie "tereny nie objęte bezpośrednią ochroną konserwatorską" i wskazać jakich terenów to dotyczy,
- w rozdziale V.7 dla terenu kamieniołomu (jednostka funkcjonalno – przestrzenna 2b) ze względu na wyjątkowe wartości krajobrazowe i przyrodnicze winny się pojawić

- szczegółowe kierunki zagospodarowania. Zabudowa powinna być lokalizowana w ściśle określonych strefach. Ponadto jako stanowisko dokumentacyjne należy wyznaczyć profil kamieniołomu, a nie jedynie jego ścianę,
- w rozdziale VI dotyczącym polityki w zakresie zasad gospodarki przestrzennej na terenie miasta i gminy za niewłaściwe uznaje się wskazywanie szczegółowych zapisów dotyczących kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zalecane w studium szczegółowe ustalenia dla obszarów funkcjonalnych o jednakowym przeznaczeniu nie mają zastosowania dla indywidualnych jednostek funkcjonalnych. Zasadne jest zatem określenie wyłącznie ogólnego przeznaczenia dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
3. Rysunki studium gminy:
- tereny funkcjonalne oznaczone symbolami Bch22, Bch26, Bch27 i Bch29 pozostawić bez prawa zabudowy. Obszary te stanowiące przedpole widokowe dla zabytków: kaplicy i ruin zamku w Bochotnicy winny pozostać jako tereny otwarte,
 - na rysunku kierunków zagospodarowania należy oznaczyć obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - w legendzie na rysunkach studium granice gminy Kazimierz Dolny opisane zostały jako granice Pomnika Historii – konieczna korekta,
 - na rysunkach studium zostały błędnie naniesione stanowiska i obszary archeologiczne. W związku z tym konieczne jest dokonanie korekty lokalizacji zabytków archeologicznych.
4. Rysunki studium miasta:
- na terenie funkcjonalnym oznaczony symbolem Mo6 za dopuszczalne uznaje się wprowadzenie jedynie zabudowy uzupełniającej w charakterze budynków gospodarczych.
 - dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem Kd2 należy wprowadzić zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - tereny funkcjonalne oznaczone symbolami Kd4, Kd5, Kd10, Kd11, Kd12 pozostawić bez prawa zabudowy. Wprowadzenie nowej zabudowy w obrębie cennego ze względów krajobrazowych i przyrodniczych wąwozu nie może zostać zaakceptowane przez służbę konserwatorską,
 - na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem Kd13 pozostawić obecny sposób zagospodarowania. Ze względu na ukształtowanie przedmiotowego obszaru nie ma możliwości wprowadzenia terenu obsługi komunikacyjnej – parkingu,
 - na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem Kd46 pozostawić obecny sposób zagospodarowania,
 - teren funkcjonalny oznaczony symbolem Kd47 pozostawić wolny od zabudowy,
 - należy wyjaśnić rozbieżności dotyczące przeznaczenia funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem Kd49. Zgodnie z ustaleniami tekstowymi studium jest to obszar cmentarza wskazany pod zabudowę,
 - na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem Kd51 pozostawić obecny sposób zagospodarowania,
 - ze względu na wiele nieprawidłowości związanych z określeniem formy i granic ochrony zabytków rysunek przedstawiający "dziedzictwo kulturowe" należy skorygować zgodnie z wykazem dołączonym do pisma,
 - na rysunku kierunków zagospodarowania należy oznaczyć obiekty/obszary wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty/obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - na rysunkach studium zostały błędnie naniesione stanowiska i obszary archeologiczne. W związku z tym konieczne jest dokonanie korekty lokalizacji zabytków archeologicznych.

Przypominamy jednocześnie, że w zbiorach archiwum WUOZ w Lublinie znajdują się pomocnicze materiały studialne i dokumentacyjne, w tym również materiały z badań Archeologiczne Zdjęcie Polski.

Ponadto należy dodać, iż zgodnie z zapisami zawartymi w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz występuje do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o opinię dotyczącą rozwiązań projektowych w studium, a następnie wprowadza do projektu studium zmiany wynikające z uzyskanej opinii.

Lubelskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków
[Signature]
mgr Dariusz Kępcowski
Główny Specjalista

Załącznik 1: uwagi do dziedzictwa kulturowego

a/a

Wojewódzki Urząd Ochrony
Zabytków w Lublinie
KANCELARIA
WYŚLANO

2010-03-10 + fax

Nr zał.
podpis *[Signature]*

Załącznik do pisma znak:
IN/4113/KA-115/857/10
z 3 marca 2010 r.



aje

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

Nasz znak:
IN/4113/ 18 / 4751/07

Data:
2007.11.21

Sprawa: uzgodnienie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

Obiekt: miasto i gmina Kazimierz Dolny .

Postanowienie

Na podstawie art. 4 pkt.6, art. 18, art.19, art.89 pkt.2 i art. 93 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 z 17 września 2003r., poz. 1568 z późn. zm.) oraz art. 10 ust. 1 pkt. 3 i 4, ust.2 pkt 3 i 4, art. 11, ust. 8 pkt c, art. 24 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r., poz. 717, z późn. zm.) oraz art. 106 Kpa, po rozpatrzeniu wniosku: Burmistrza Miasta Kazimierz Dolny z dnia 30 października 2007r. (data wpływu do kancelarii WUOZ 31 października 2007r.).

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie

p o s t a n a w i a

określić warunki na jakich może zostać uzgodniony projekt zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny – oprac. przez zespół autorski: mgr inż. pl. przestrz. Anna Bereś, mgr Jarosław Bogdański, mgr inż. Stefan Parys , Warszawa kwiecień 2007r.

Uzgodnieniu podlega: część tekstowa oraz części graficzne w skali: 1:10000 (uwarunkowania i kierunki rozwoju) oraz 1:5000 (fragment centrum miasta będący powiększeniem ze skali 1:10000)

1. projekt zmian należy doprowadzić do zgodności z obowiązującymi dla tego typu opracowań normami prawnymi, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. - w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
2. część graficzną w skali 1:5000 należy opracować na aktualnym podkładzie geodezyjnym - co najmniej w granicach wyznaczonych jako strefa ochrony miasta – Pomnika Historii,
3. wykonać szczegółową analizę uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu kulturowego.
4. przeprowadzić analizę stanu istniejącego wraz z oceną przekształceń i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta,
5. skorygować wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków, w zakresie: prawidłowej numeracji decyzji i zmian numerów wpisów do rejestru zabytków oraz ilości (wykazu) obiektów,
6. określić uwarunkowania (zasady) dotyczące ochrony zabytków – zgodnie z obowiązującą ustawą – w odniesieniu do obszaru miasta Kazimierz Dolny, uznanego za Pomnik Historii, zabytków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków oraz figurujących w ewidencji (obiekty i zespoły o walorach kulturowych, wskazanych do ochrony),
7. skorygować planszę graficzną w zakresie: a/ obszarów zainwestowania prawidłowego wyznaczenia istniejącego zagospodarowania i wprowadzonego zmianami w studium., b/ obiektów istniejących, c/ przebiegu dróg, istniejących i projektowanych

8. projektowany system komunikacji drogowej dostosować do występujących szczególnych uwarunkowań terenu (ochrony wąwozów i ich zboczy oraz naturalnych skarp), wykluczając m.in. możliwość wprowadzenia utwardzonych ciągów jezdnych w wąwozach.
9. sprecyzować ustalenia dla terenów U, UT, US, M, MS w zakresie wskaźników zagospodarowania, maksymalnych i minimalnych parametrów urbanistycznych – zgodnie z obowiązującymi – cytowanymi powyżej - normami prawnymi,
10. w obszarach funkcjonalnych wyodrębnić i wyznaczyć graficznie tereny przeznaczone pod zabudowę, a także podział na tereny mieszkaniowe i tereny usług,
11. uzupełnić na planszy graficznej- w strefie ochrony konserwatorskiej- istotne osie i otwarcia widokowe – o których mowa w tekście zmian studium
12. na planszy graficznej nanieść strefy ekspozycji i otuliny krajobrazowej – wymienione w części tekstowej (str.78),
13. wyznaczyć obszary inwestycji celu publicznego,
14. skorygować przyjętą zasadę kształtowania zabudowy mieszkaniowej w formie ciągłych pasm wzdłuż ulic i dróg (istniejących i projektowanych), sprzeczną z założeniami kierunków rozwoju,
15. wyjaśnić wprowadzone nowe zakresy zmian (nie ujęte w projekcie studium przedłożonym w maju 2007r.

U z a s a d n i e n i e

Uzgodnieniu podlega ponownie przedłożony, skorygowany projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny – w formie tekstowej i graficznej, dla którego sformułowane zostały warunki konserwatorskie zawarte w postanowieniu z dnia 28 maja 2007r., znak: IN/4113/18/2103/07. Ze względu na fakt, że zasadnicza część warunków konserwatorskich nie została wypełniona w w/w skorygowanym projekcie zmian studium nie jest możliwe dokonanie uzgodnienia przez organ konserwatorski.

Sformułowane w sentencji niniejszego postanowienia warunki - zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu zarówno do części tekstowej jak i graficznej - dotyczą generalnych zasad i ustaleń zapisanych w projekcie studium, stanowią zasygnalizowanie problemów i przykładów niespójności. Wskazano także szereg szczegółowych uwag dotyczących wyznaczonych obszarów funkcjonalnych projektowanych pod zabudowę, w tym błędnie naniesionej zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z obowiązującymi opracowaniami planistycznymi), które wymagają odpowiednio skorygowania.

Ad.1. Podstawowym zastrzeżeniem do przedłożonego opracowania jest nie spełnienie wymogów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2006r., w *sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, m.in. §6 ust. 1, 2, 3, 4. Pomimo przekazywanych uwag podczas roboczych spotkań, w opracowaniu nadal występują liczne niespójności, błędy, niezgodności z obowiązującym prawem. Dotyczy to zarówno części tekstowej jak i graficznej.

Ad.2. Przedłożony do uzgodnienia materiał nie jest aktualny z uwagi na brak oparcia części graficznej na aktualnym podkładzie geodezyjnym (szczególnie w części obejmującej centrum miasta), co nie pozwala na uwzględnienie wszystkich elementów zagospodarowania, zasobu dziedzictwa kulturowego i czytelne określenie projektowanych zmian.

Ad.3. Opracowanie zmian studium nie zostało poprzedzone żadną analizą w zakresie ochrony środowiska kulturowego. Należy podkreślić, że w uchwalonym w 1995r. przez RM Kazimierz Dolny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy również nie było szczegółowych analiz. Od tego czasu zmieniły się również przepisy prawne – w 2003r. weszła w życie ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - szczególnie w zakresie ustaleń studium dotyczących kompetencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do form i sposobów ochrony zabytków.

Ad.4. Warunkiem przyjęcia właściwego kierunku zagospodarowania miasta, wyróżniającego się cennymi walorami urbanistycznymi, architektonicznymi i krajobrazowymi jest wykonanie – na

etapie poprzedzającym prace planistyczne – szczegółowych analiz przestrzennych, urbanistycznych, stanu zagospodarowania, itp.

W przedłożonym opracowaniu występują liczne błędy w wyznaczonych obszarach zainwestowania, układu komunikacyjnego, obiektów zabytkowych i krajobrazu kulturowego – szczególnie w obrębie Kazimierza Dolnego – Pomnika Historii, co wynika z braku analiz i znajomości specyfiki terenu, charakteryzującego się nagromadzeniem cennych walorów zabytkowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

Planowane przekształcenia miasta winny być poprzedzone szczegółową, wielokierunkową analizą która pozwoli na wyodrębnienie obszarów dopuszczalnych przekształceń oraz zachowanie terenów najcenniejszych, dotychczas nie zainwestowanych, które powinny pozostać naturalnie ukształtowanymi enklawami, stanowiącymi otulinę dla zurbanizowanej części Kazimierza Dolnego. Przypadkowe wyznaczanie i sukcesywne powiększanie terenów budowlanych bez względu na uwarunkowania wynikające ze stref ochrony może spowodować niekorzystne przekształcenia miasta i utratę jego wartości.

Ad.5. Zamieszczony w opracowaniu wykaz zabytków wpisanych do rejestru nadal (pomimo wnoszonych korekt na roboczo) posiada błędy, np. w numeracji, ilości obiektów oraz zmiany numerów wpisu do rejestru zabytków i wymaga doprowadzenia do zgodności z obowiązującym stanem faktycznym.

Ad.6. Nie zostały sformułowane zasady ochrony konserwatorskiej oraz szczególne uwarunkowania dotyczące obszaru Pomnika Historii, obiektów objętych ochroną prawną (wpis do rejestru) oraz istotnych elementów krajobrazu kulturowego.

Niezbędne jest sformułowanie takich ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zakazów i nakazów), które pozwolą na maksymalne poszanowanie substancji zabytkowej, wyeksponowanie bądź odtworzenie wartości poszczególnych elementów historycznego założenia – w tym również rozplanowania miasta oraz właściwe zagospodarowanie – w nowych uwarunkowaniach funkcjonalnych w strukturze urbanistycznej miasta.

Ad.7. Na planszach graficznych przedłożonych do uzgodnień pojawiają się obszary, które nie są obecnie zakwalifikowane jako tereny budowlane, a pojawiają się na planszy jako istniejące obszary budowlane, np. przy ul. Senatorskiej (przedłużenie zabudowy istniejącej), Słonecznej, w lesie przy ul. Słonecznej, przy willi Pruszkowskiego, przedłużenie ciągu zabudowy na Albrechtówce, itd. Zabudowy w tych miejscach nie ma i nigdy nie było.

Ad.8. W obrębie Kazimierza Dolnego obowiązuje ochrona wąwozów. Wprowadzanie określonych kategorii dróg w tym miejscu, np. jako drogi lokalnej w wąwozach “Plebanka”, “Małachowskiego”, na tzw. Gościńcu opolskim, drodze w wąwozie obok nieruchomości zabudowanej willą Pruszkowskiego, itp. skutkuje możliwością ich utwardzenia, niwelacji, uregulowania przebiegu, itd.. Jest to działanie niepożądane w tych rejonach o wyjątkowych walorach przyrodniczych i kulturowych.

Ad.9. Nadal w opracowaniu nie sprecyzowano ustaleń dla obszarów funkcjonalnych w zakresie określenia wskaźników zagospodarowania, maksymalnych i minimalnych parametrów urbanistycznych, pozostawiając delegację do ich określenia na etapie planu miejscowego – co jest sprzeczne z obowiązującymi dla tego typu opracowań normami i zasadami.

Ustalenia dla wyodrębnionych terenów o różnym przeznaczeniu funkcjonalnym nadal dopuszczają całkowitą dowolność w kształtowaniu zabudowy i jej funkcji – jednakowo dla ścisłego centrum Kazimierza Dolnego jak i obszaru gminy.

Ad.10. W wyodrębnionych obszarach funkcjonalnych, w zakresie “zasad gospodarki przestrzennej” obowiązują ustalenia dopuszczające dowolność przeznaczenia terenów, np. dla terenów zabudowy mieszkaniowej możliwe jest wprowadzenie funkcji: usług publicznych, handlu, zabudowy pensjonatowej, gastronomii. Biorąc pod uwagę specyfikę miasta takie łączenie skutkuje pojawieniem się niewłaściwych funkcji w obszarach i obiektach, które nie powinny ich posiadać. (np. zabudowa pensjonatowa winna być zakwalifikowana pod usługi turystyki -UT).

Ad.11. Uzupełnienia wymaga część graficzna w zakresie wskazania osi widokowych, otworzyć i ważnych punktów widokowych, np. Góra Trzech Krzyży, których wyznaczenie zostało pominięte –

szczególnie w części północno- wschodniej miasta – z tzw. traktu puławskiego.

Ad.12. Na planszy graficznej nie naniesiono wszystkich stref ekspozycji i otuliny krajobrazowej, np. wymienianych w tekście: pola miejskie wzdłuż ul. Słonecznej, zbocza wąwozów, sady, ogrody i łągi.

Ad.13. Na planszy graficznej nie wyznaczono obszarów inwestycji celu publicznego – co wynika z rozporządzeń wykonawczych.

Ad.14. Zmiany studium obejmują wyznaczenie w obrębie miasta, jak i całej gminy licznych nowych terenów budowlanych w formie ciągów wyznaczonych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, tworzenie dużych enklaw zabudowy. Takie działania są sprzeczne z założeniami kierunków rozwoju szczególnie miasta Kazimierz Dolny, np. ul. Zbożowa, Jeziorszczyzna, ul. Słoneczna. Sposób kształtowania zabudowy winien opierać się na zasadzie zachowania przerw i wglądów w otaczający krajobraz.

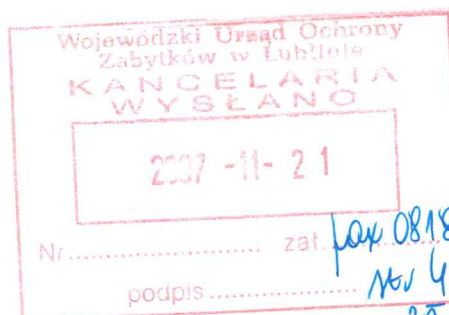
Ad.15. W stosunku do materiału opiniowanego w maju br., wprowadzone zostały nowe zmiany, rozszerzające zakres zmian studium, np. projektowana droga w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanej willą Pruszkowskiego, wyciąg narciarski w Parchatce, zabudowa wzdłuż ul. Senatorskiej, usługi turystyki przy wąwozie Małachowskiego (strona zachodnia), zabudowa na Albrechtówce, itp.

Po przeprowadzeniu ponownej analizy przedłożonego projektu zmian studium stwierdzono, że ze względu na nadal występujące liczne błędy, przyjęte kierunki zagospodarowania (uzupełnienia zabudowy, funkcji terenów, itp.) – jako niewłaściwe a w wielu fragmentach sprzeczne z zasadami ochrony konserwatorskiej nie mogą uzyskać pozytywnej opinii LWKZ.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

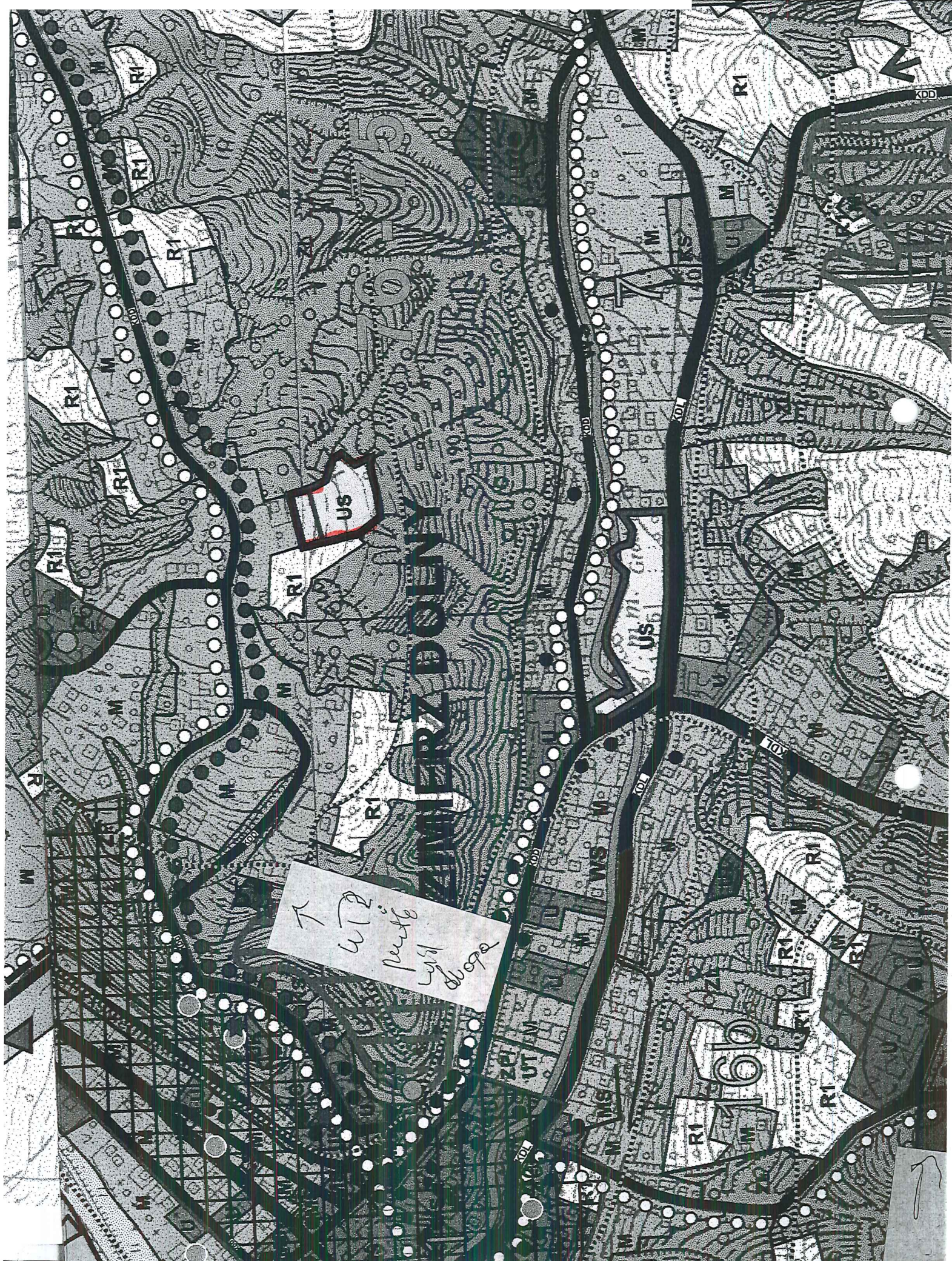
P o u c z e n i e

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



Z up. Lubelskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków
mgr Dariusz Kopciński
Główny Specjalista

potwierdzenie odbioru
22. 11. 07
[Signature]



KDG	DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO KLASY "GP"
KDZ	DROGI ZBIORCZE KLASY "Z"
KDL	DROGI LOKALNE KLASY "L"
KDD	DROGI DOJAZDOWE KLASY "D"

Załącznik do notatki służbowej z 13 sierpnia 2007 r. i roboczych uwag z 13 sierpnia 2007 r.



PROTOKÓŁ-PROTOKÓŁ USTALEŃ-NOTATKA SŁUŻBOWA

SPRAWA: STUDIUM WARTYŚCIOWA I WIERNOŚĆ ZAG. PRZESTRZENNEGO UD.

DATA: 2007.08-13

MIEJSCE: Gmina Włosz Lublin

/imię i nazwisko/

/instytucja/

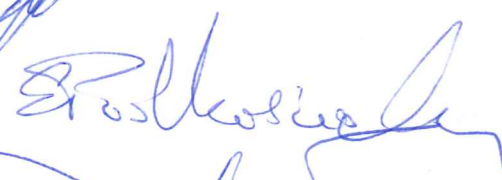
1. GREGOR JUNIA BURMISTRZ K.D.
2. ELŻBIETA PODWICKIEM WŁOZ WŁCN
3. PIOTR ZEMSKA V-CE BURMISTRZ K.D.
4. DAWID WOLCOWSKI WŁOZ WŁCN
5.
6.
7.
8.
9.

USTALENIA:

Podczas spotkania przedstawiciel WŁOZ PRZESTRZENNEGO BURMISTRZ K.D. SŁUSZĄCIE WŁOZ /WZTĄGOWANIE/ DO PRZESTRZENNEGO NA KOTŁO STUDIUM WARTYŚCIOWA I WIERNOŚĆ ZAG. PRZESTRZENNEGO GMINY K.D.,
USTALONO, ŻE PŁATNE ODMEGIOWANIE SŁUŻ. DO PRZEDSTAWIENIA
KOSZTOWY NOTE NASTĄPIĆ PO PRZEDTOKOWIE PRZESŁI
GRATYFICJĄ STUDIUM W SUMIE 1:50000, P. BURMISTRZ
ZEMSKA STwierdził, ŻE ZOSTANIE ONA PRZEDTOKOWA

niezwykle.

Nr 400 AORTUS, STUBOZ, zamknięto
i podpisano bez uwag,

1. 
2. 
3. 
4. 

**Uwagi robocze do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Kazimierza Dolnego – wersja II - 13 sierpień 2007r.**

□

- Skala studium w granicach pomnika historii = wpisu do rejestru nadal nie pozwala na właściwą ocenę zmian. Powinno być opracowane w skali 1:5000
- brak planszy analitycznej uwarunkowań ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego, analizy krajobrazowej, z oznaczonymi obiektami zabytkowymi.
- projekt studium nie zawiera wszystkich elementów wskazanych w Rozporz. MI w spr. zakresu studium...(par. 4.1), tj. Uwarunkowań dot. Dziedzictwa kulturowego – w formie tekstowej i graficznej (4.1.1), brak określenia wpływu uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania (4.2), dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian (par. 6.1) uzasadniony jest jedynie potrzebami mieszkańców i wnioskodawców.
- niewłaściwe nazwanie strefy ochrony konserwatorskiej Kazimierza – granice pomnika historii są jednakowe ze strefą wpisu do rejestru. Ponadto studium wyznacza strefę ścisłej ochrony planistycznej i strefę pośrednią – w granicach obszaru chronionego (jako enklawy). Powinny być one wyznaczone poza wpisem.
- Niewłaściwie przeprowadzona diagnoza stanu dziedzictwa kulturowego, np o ruinach w Bochofnicy pisze się, że kwalifikują się do ochrony, a one wpisane są do rej zab.).
- Centrum miasta nie znalazło się w *obszarze chronionego krajobrazu kult. przed zmianą tożsamości*.
- Nie wniesiono stref ochrony konserwatorskiej w Bochofnicy i Wylągach – zgodnie z wpisem do rejestru.
- Brak oznaczenia obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- Brak wyznaczonego *rejonu występowania stanowisk archeologicznych*,
- niewłaściwe przeniesienie obszarów zmienionych już w studium (dz. 655/6, ul. Góry – złe granice obszaru, w rejonie leśnym wstawione UT), dokładnie sprawdzić (nie pozwala na to obecna skala) zmianę na działce nr 1287, ul., Góry. Źle przeniesiony obszar postoju statków (była zmiana w b.r.),
- nie skorygowano wykazu zabytków wpisanych do rejestru (zgodnie z drukowanym w Dz.Urz. Woj. lub 220/2004
- czy ewidencja została zweryfikowana ? - (brak gminnej ewidencji)
- nadal niewłaściwe ogólne zapisy dot. obszarów funkcjonalnych, np. US, UT – dopuszczona zabudowa do 9m – szczególnie przy Wiśle,
- nie przeprowadzono analizy i oceny przekształceń i zmian w zagospodarowaniu,
- nadal niespójności oznaczeń na rysunku i opisach (np. U- *istniejące i projektowane tereny usług publicznych i komercyjnych*, w tekście – *istniejące i projektowane tereny o dominującej funkcji usługowej*).
- Niefortunne sformułowania, np. Str. 61 (rozdz. IX.3)- *Kazimierz jest miastem, na które składa się drewniana zabudowa otaczająca murowane zabytki architektury...*
- brak uzasadnienia dla wyznaczonych stref: ścisłej i pośredniej ochrony planistycznej (str. 84)
- "obszar otuliny krajobrazowej" (str. 84) nie wyznaczony na planszy,
- brak uwarunkowań wynikających dot. Ochrony zabytków – zgodnie z ustawą. Brak również jakichkolwiek odniesień do niej.
- Dla obiektów w ewidencji jest tylko zapis, że *ustalenia (działania) należy sprecyzować w planach* (str. 87).
- delegacja wykonania wszelkich analiz na etapie sporządzania planu.

Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
w Lublinie
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel./fax 532-90-35, 532-59-37

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

Nasz znak:

IN/4113/ 18 / 2103 /07

Data:

2007.05. 28

Sprawa: uzgodnienie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

Obiekt: miasto i gmina Kazimierz Dolny – teren chroniony wpisem do rejestru zabytków pod Nr A/46

Postanowienie

Na podstawie art. 4 pkt.6, art. 18, art.19, art.20, art.89 pkt.2 i art. 93 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 z 17 września 2003r., poz. 1568) oraz na podstawie art. 10 ust. 1 pkt. 3 i 4, ust.2 pkt 3 i 4, art. 11, ust. 8 pkt c, art. 24 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r., poz. 717) oraz art. 106 Kpa, po rozpatrzeniu wniosku: Burmistrza Kazimierza Dolnego z dnia 2 maja 2007r. (data wpływu do kancelarii WUOZ 7 maja 2007r.).

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie

p o s t a n a w i a

określić warunki na jakich może zostać uzgodniony projekt zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny – oprac. przez zespół autorski: mgr inż. pl. przestrz. Anna Beres, mgr Jarosław Bogdański, mgr inż. Stefan Parys, Warszawa kwiecień 2007r.:

1. wykonać szczegółową analizę uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu kulturowego.
2. usunąć podział strefy ochrony konserwatorskiej na "A" i "B", wprowadzić poprawy (zgodnie z ustawą) podział na wyodrębnione formy ochrony prawnej (pomnik historii, wpis do rejestru, strefa ochrony planistycznej).
3. skorygować wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz zasady ochrony konserwatorskiej
4. nanieść strefy ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do rejestru zabytków w Bochothnicy i Wylągach,
5. nanieść na planszy stanowiska i obszary potencjalnego występowania zabytków archeologicznych,
6. zmiany studium w granicach wpisu do rejestru zabytków należy opracować w skali pozwalającej na właściwą identyfikację zagadnień związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego,
7. wyznaczyć na planszy graficznej osie i otwarcia widokowe, strefy ekspozycji – o których mowa w tekście zmian studium – w strefie ochrony konserwatorskiej.
8. skorygować i sprecyzować ustalenia dla poszczególnych funkcji terenów, np. U, UT, US, M, MS, itd. z uwzględnieniem specyfiki obszarów w których występują.
9. wyodrębnić na planszy tereny, które podlegają zmianom funkcjonalnym, w tym np. miejsce lokalizacji elektrowni wiatrowej.
10. przeprowadzić analizę i ocenę przekształceń i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.
11. część graficzną studium doprowadzić do zgodności z legendą i częścią tekstową,

Uzgodnienie obejmuje część tekstową i graficzną sporządzoną w skali 1: 10 000

U z a s a d n i e n i e

Uzgodnieniu podlega projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny – w formie tekstowej i graficznej.

Sformułowane w sentencji postanowienia warunki w odniesieniu zarówno do części tekstowej jak i graficznej dotyczą generalnych zasad i ustaleń zapisanych w projekcie studium, nie obejmują szeregu szczegółowych uwag dotyczących punktów, które wymagają odpowiednio skorygowania. Dotyczy to przede wszystkim obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków woj. lubelskiego. – zasad ich ochrony (rozdziałów VII i XIV), obowiązków dopuszczeń i zakazów co znajdzie przełożenie na ustalenia planów miejscowych.

Na wstępie należy podkreślić, że przedłożony materiał jest nieczytelny – szczególnie w części obejmującej centrum miasta i powinien być opracowany w skali pozwalającej na pokazanie wszystkich elementów zagospodarowania oraz zasobu dziedzictwa kulturowego, które stanowi jedno z najważniejszych priorytetów polityki przestrzennej w mieście – Pomniku Historii.

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonego projektu zmian studium uznano, że ze względu na liczne błędy oraz niewłaściwie przyjęte kierunki zagospodarowania (uzupełnienia zabudowy, funkcji terenów, itp.) – tak cennego pod względem historycznym, krajobrazowym i architektonicznym miasta, w obrębie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej – jako niewłaściwe a w wielu fragmentach sprzeczne z zasadami ochrony konserwatorskiej nie mogą uzyskać pozytywnej opinii LWKZ.

Zagadnienia ochrony dziedzictwa kulturowego poruszane są w bardzo wąskim zakresie. Brak jest czytelnego podziału na formy ochrony: prawnej i planistycznej, wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru wymaga skorygowania, zawiera liczne braki, a wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji (miasto nie posiada takiego opracowania) należy zweryfikować i doprowadzić do zgodności ze stanem istniejącym. W sposób fragmentaryczny potraktowano ochronę zabytków archeologicznych, w tekście zamieszczono jedynie wzmiankę, na rysunku nie wyznaczono stanowisk i obszarów obserwacji archeologicznej.

Przyjęty podział strefy ochrony konserwatorskiej (na “A” i “B”) wyznaczonej poprzez wpis do rejestru zabytków oraz uznania Kazimierza Dolnego za Pomnik Historii jest niewłaściwy ponieważ dla całości obowiązują jednakowe zasady działań konserwatorskich.

Niezbędne jest sformułowanie takich ustaleń i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zakazów i nakazów), które pozwolą na maksymalne poszanowanie substancji zabytkowej, wyeksponowanie bądź odtworzenie wartości poszczególnych elementów historycznego założenia – w tym również rozplanowania miasta oraz właściwe zagospodarowanie – w nowych uwarunkowaniach funkcjonalnych w strukturze urbanistycznej miasta.

Należy zaznaczyć, że opracowany projekt zmian studium nie został poprzedzony szczegółową analizą pod kątem uwarunkowań konserwatorskich, został przygotowany pobieżnie, a sformułowane ustalenia kierunków rozwoju i kształtowania struktur przestrzennych są chaotyczne i niespójne.

Nie przeprowadzono analiz chłonności terenów, nie wyznaczono dopuszczalnych stref docelowego zagospodarowania, a także obszarów bezwzględnie wyłączonych z zabudowy.

Dotyczy to generalnych kierunków polityki w zakresie zasad gospodarki przestrzennej. Zapisane ustalenia dla wyodrębnionych terenów o różnym przeznaczeniu funkcjonalnym dopuszczają całkowitą dowolność w kształtowaniu zabudowy i jej funkcji – jednakowo dla ścisłego centrum Kazimierza Dolnego i jak i obszaru gminy. Z analizy zmian wynika, że dokonano zaspokojenia wszystkich potrzeb wynikających z wniosków właścicieli nieruchomości co grozi w wielu przypadkach nieodwracalnym zniszczeniem walorów i charakteru miasta i gminy.

Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – określono warunki konserwatorskie , na jakich może nastąpić uzgodnienie projektu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

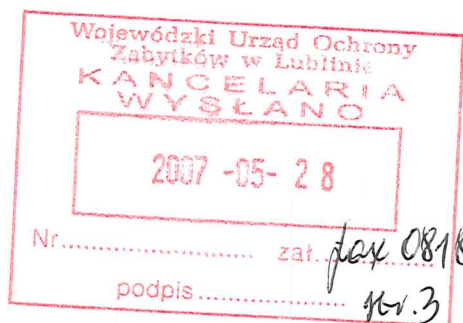
Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

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

~~Lubelski Wojewódzki~~
~~Konservator Zabytków~~

dr inż. arch. Halina Landecka



Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
w Lublinie
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel./fax 532-90-35, 532-59-37

o/c
2
**ZA ZWROTNYM
POTWIERDZENIEM ODBIORU**

**Burmistrz
Miasta Kazimierza Dolnego**

Nasz znak:
IN/4114/ 18/ 3912 /07

Data:
2007.09.26

Sprawa: postanowienie do uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Obiekt: 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 dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 z 17 września 2003r., poz. 1568, Dz.U.Nr 96, poz. 959 z 20 kwietnia 2004r.) oraz na podstawie art. 15 ust.2 pkt.3 i 4, art. 17 pkt.7 lit.b, art. 19, art. 24 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r., poz. 717) oraz art. 106 Kpa, po rozpatrzeniu wniosku: Burmistrza Kazimierza Dolnego z dnia 17 sierpnia 2007r. (wpłynęło do kancelarii WUOZ 23 sierpnia 2007r.) z korektą tekstu wniesioną w dniu 2007.09.26.

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

uzgodnić projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kazimierza Dolnego w obrębie działki nr 655/6 przy ul. Góry, oprac. przez dr inż. arch. Bogusławę Majka, kwiecień 2007r.

Uzgodnienie obejmuje projekt tekstu Uchwały Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym oraz załącznik graficzny sporządzony w skali 1:1000

Uzasadnienie

Przedłożony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kazimierza Dolnego w obrębie działki nr 655/6 przy ul. Góry został skorygowany zgodnie z warunkami konserwatorskimi określonymi w postanowieniu z dnia 4 lipca 2007r., znak: IN/4114/18/2623/07. Dotyczy to m.in. ograniczenia wysokości planowanej zabudowy gospodarczej obrębie terenu ZG do 6m (od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu) oraz ograniczenia zainwestowania terenu w obrębie obszaru funkcjonalnego ZR elementami małej architektury do jednej altany ogrodowej.

Zmiany funkcjonalne w obrębie działki nr 655/6 -w oparciu o ustalenia zawarte w przedłożonym projekcie Uchwały RM w Kazimierzu Dolnym pozwolą na bezkolizyjne zainwestowanie terenu chronionego.

Biorąc pod uwagę powyższe postanowiono jak w sentencji.

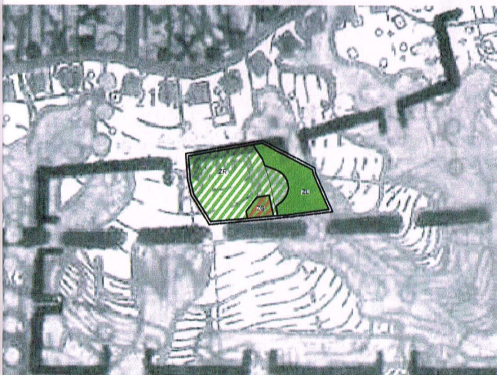
Pouczenie

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

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie
**KANCELARIA
WYŚLANO**
2007-09-26
Nr..... zał.....
podpis.....
low godk 14 23
Mr. 1

Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

dr inż. arch. Halina Landecka



Zał. do postanowienia znak: IN/4114/18/3942/07 z 26.09.2007 r.

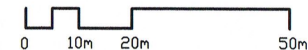
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZAR PLANISTYCZNY działki o nr ew. 655/6 przy ul. Góry w Kazimierzu Dolnym

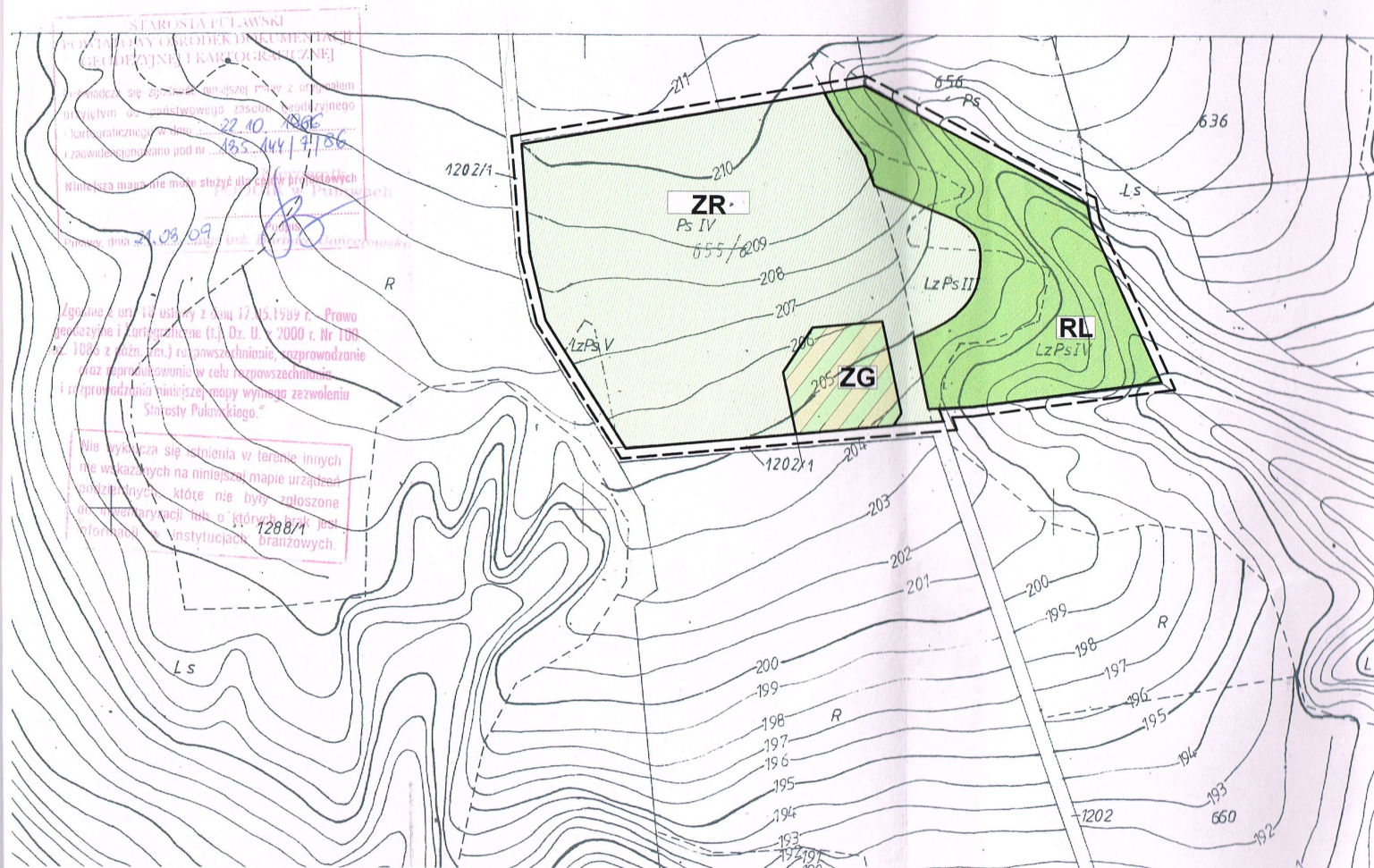
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miasta i gminy Kazimierz Dolny skala 1:10000
Zmiana uchwalona uchwałą Nr VIII/39/07 Rady Miejskiej
w Kazimierzu Dolnym z dnia 22 marca 2007 r.

RYSUNEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym
z dnia



LEGENDA:

GRANICE PLANISTYCZNE

- GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE TERENÓW

- ZG ZABUDOWY GOSPODARCZEJ
- ZR ZIELENI NATURALNEJ
I UŻYTKOWANIA REKREACYJNEGO
- RL ZADRZEWIEŃ

1
Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
w Lublinie
ul. Archidiakońska 4
20-113 Lublin
tel./fax 532-90-35, 532-59-37

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

Nasz znak:
IN/4131/KA-262/ *4411* / 06

Data:
2006.09. *22*

Sprawa: uzgodnienie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

Obiekt: miasto i gmina Kazimierz Dolny – teren chroniony wpisem do rejestru zabytków pod Nr A/46

Postanowienie

Na podstawie art. 4 pkt.6, art. 18, art.19, art.20, art.89 pkt.2 i art. 93 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 z 17 września 2003r., poz. 1568) oraz na podstawie art. 10 ust. 1 pkt. 3 i 4, ust.2 pkt 3 i 4, art. 11, ust. 8 pkt c, art. 24 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003r., poz. 717) oraz art. 106 Kpa, po rozpatrzeniu wniosku: Burmistrza Kazimierza Dolnego z dnia 8 września 2006r.

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

uzgodnić projekt zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny, w obrębie strefy nr 17 Góry I, II, III (działka nr 655/6 – w oparciu o dostarczony załącznik graficzny - oprac. przez dr inż. arch.B Majkę, URBANPROJEKT, Warszawa.

U z a s a d n i e n i e

Wobec spełnienia żądań strony w całości, na podstawie art. 126 i art. 107 § 4 Kpa odstępuje się od uzasadnienia postanowienia.

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 i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 144 w związku z art. 129 § 1 Kpa).

Wojewódzki Urząd Ochrony
Zabytków w Lublinie
KANCLARIA
WYSŁANO

2006 -09- 2 2

Nr..... zał.....
podpis

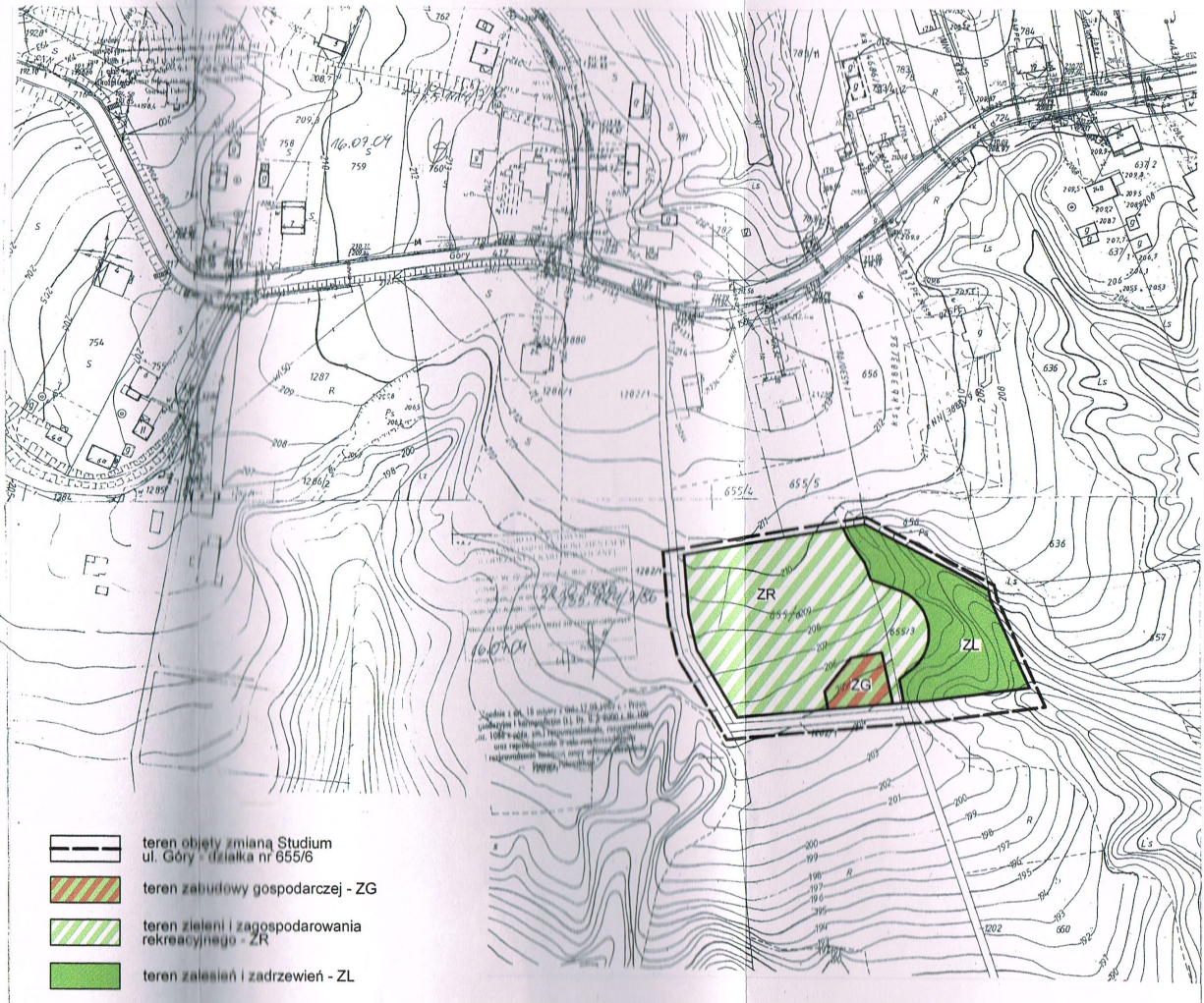
*Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków*
dr inż. arch. Halina Landecka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miasta i gminy Kazimierz Dolny skala: 1:10000

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr Rady Miejskiej
w Kazimierzu Dolnym z dnia

SKALA 1:2000

0 10m 50m 100m



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

Nasz znak:
IN.515. 44.1 .2019

Data:
2019.12.20

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w nawiązaniu do prowadzonego postępowania związanego z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcierz – Okale, Cholewianka wnosi uprzejmie o odniesienie się do poniżej wskazanych uwag dotyczących ustaleń planistycznych związanych z zagospodarowaniem działki nr ew. 655/6 przy ul. Góry w Kazimierzu Dolnym.

1. W 2006 r. prowadzone były uzgodnienia związane ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny m.in. dla działki nr ew. 655/6. Postanowieniem znak: IN/4131/KA-262/4411/06 z 22 września 2006 r. LWKZ uzgodnił projekt zmiany studium dla działki nr ew. 655/6 (zał. 1). Zgodnie z przyjętymi wówczas ustaleniami przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została głównie pod teren zieleni oraz zagospodarowania rekreacyjnego – ZR, wschodnia część przeznaczona została pod teren zalesień i zadrzewień – ZL, jedynie niewielkie fragmenty w południowej części przeznaczony został pod teren zabudowy gospodarczej – ZG. Rada Miejska w Kazimierzu Dolnym Uchwałą Nr VIII/39/07 z 22 marca 2007 r. uchwaliła projekt zmiany studium w powyższym zakresie.
2. Postanowieniem znak: IN/4114/18/3912/07 z 26 września 2007 r. LWKZ uzgodnił projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie działki nr ew. 655/6 opracowany zgodnie z ustaleniami studium (zał. 2). Rada Miejska w Kazimierzu Dolnym Uchwałą Nr XV/100/07 z 28 grudnia 2007 r. uchwaliła projekt zmiany planu dla przedmiotowego terenu.
3. W 2007 r. rozpoczęły się uzgodnienia dotyczące projektu zmiany studium w granicach administracyjnych gminy i miasta w zakresie jego aktualizacji oraz wyznaczenia dla pojedynczych terenów nowych funkcji. Postępowanie prowadzone przez urząd konserwatorski w przedmiotowej sprawie miało następujący przebieg:
 - a. postanowieniem znak: IN/4113/18/2103/07 z 28 maja 2007 r. LWKZ nie uzgodnił przedłożonego projektu zmiany studium i wskazał m.in. na konieczność wyodrębnienia w części graficznej terenów, które podlegają zmianom funkcjonalnym (zał. 3). Podkreślił jednocześnie, że przedłożony materiał jest nieczytelny i powinien zostać opracowany w skali pozwalającej na pokazanie wszystkich elementów zagospodarowania. Uznał również, że w projekcie zmiany studium pojawiły się niewłaściwe kierunki zagospodarowania (uzupełnienia zabudowy, funkcje terenu, itp.). Ze względu na liczne błędy uwagi na tym etapie postępowania odnosiły się ogólnie do całego opracowania, bez wyszczególnienia konkretnych obszarów.
 - b. 13 sierpnia 2007 r. przy udziale Burmistrza Kazimierza Dolnego oraz jego Zastępcy w siedzibie WUOZ w Lublinie odbyło się spotkanie dotyczące projektu zmiany studium, w trakcie którego przekazane zostały robocze uwagi (zał. 4 – notatka służbowa wraz z uwagami). Jeden z punktów zawarty w uwagach odnosił

się do niewłaściwego przeniesienia obszarów zmienionych już w studium, m.in. wprowadzenia na działce nr ew. 655/6 usług turystyki.

- c. na wniosek Burmistrza Kazimierza Dolnego postanowieniem znak: IN/4113/18/4751/07 z 21 listopada 2007 r. LWKZ określił warunki na jakich może zostać uzgodniony przedłożony ponownie projekt zmiany studium (zał. 5). Na rysunku studium południowy fragment działek nr ew. 655/4 i 655/5 oraz większa część działki nr ew. 655/6 (poza wschodnim fragmentem) wyznaczone zostały jako usługi sportu. W nawiązaniu między innymi do powyższej zmiany w sentencji postanowienia wprowadzono w pkt 7 warunek dotyczący skorygowania planszy graficznej w zakresie zainwestowania obszarów poprzez prawidłowe wyznaczenie funkcji terenu zgodnego z przyjętymi uprzednio zmianami studium.
- d. 12 lutego 2010 r. po raz kolejny przedłożony został do uzgodnień projekt zmiany studium. W części graficznej kolorem czerwonym obwiedzione zostały nowe tereny inwestycyjne, dla których przewidziano zmianę funkcjonalną. W odniesieniu do omawianych powyżej działek zmianą objęte zostały jedynie południowa część działek nr ew. 655/4 i 655/5. Natomiast działka nr ew. 655/6 nie została oznaczona graficznie jako objęta zmianą, ale jednocześnie utrzymano w jej obrębie funkcję usług sportu, która nie była zgodna z obowiązującym studium. Jak już wskazano w pkt 1 działka nr ew. 455/6 przeznaczona została głównie pod teren zieleni oraz zagospodarowania rekreacyjnego – ZR oraz pod teren zalesień i zadrzewień – ZL, jedynie niewielki fragment wyznaczony został pod zabudowę gospodarczą – ZG. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem znak: IN/4113/KA-115/857/10 z 9 marca 2010 r. wyraził negatywną opinię dotyczącą przedłożonego projektu zmiany studium i sformułował uwagi do części tekstowej i graficznej (zał. 6). Z uwagi na obszerność materiału tutejszy urząd poza odniesieniem się do generalnych zasad i ustaleń związanych z ochroną zabytków, skupił się głównie na terenach funkcjonalnych wyznaczonych jako nowe tereny inwestycyjne. W związku z powyższym błąd dotyczący niewłaściwego zagospodarowania działki nr ew. 655/6 nie wskazanej na obecnym etapie postępowania do zmiany funkcjonalnej został nie zauważony przez urząd konserwatorski.
- e. w trakcie dalszego postępowania toczącego się na przestrzeni kolejnych lat związanego ze zmianą studium w części graficznej powielane było błędne oznaczenie funkcjonalne dla działki nr ew. 655/6, które z tych samych względów jak wskazano powyżej nie zostało odnotowane.
- f. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie zaopiniował projekt zmiany studium w 2011 r. (pismo znak: IN/4113/Ka-75/910/11 z 9 marca 2011 r. – zał. 7). Ze względu na uwagi wnoszone na etapie wyłożeń do publicznego wglądu projekt zmiany studium wracał kilkakrotnie do opiniowania przez tutejszy urząd.
- g. Pismem znak: IN.5150.34.5.2012 z 30 listopada 2012 r. LWKZ odniósł się do nowo wprowadzonych terenów inwestycyjnych wynikających z rozpatrzenia kolejnych uwag wniesionych w trakcie wyłożenia studium do publicznego wglądu (zał. 8). Jedną z proponowanych zmian dotyczyła wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na działce nr ew. 660 przy ul. Góry przylegającej bezpośrednio do działki nr ew. 655/6. Proponowana zmiana nie została zaakceptowana przez urząd konserwatorski.
- h. w związku z uwzględnieniem uwag konserwatorskich Burmistrza Kazimierza Dolnego pismem znak: GPS.6720.1.2.2013 z 11 czerwca 2013 r. wystąpił o ponowne zaopiniowanie zmiany studium. W odpowiedzi LWKZ pismem znak:

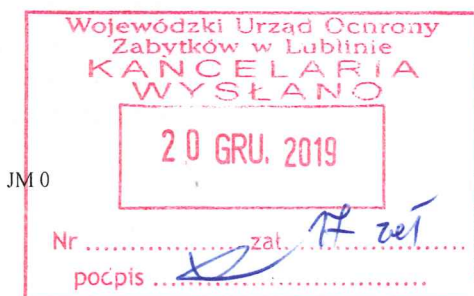
IN.5150.13.9.2013 z 5 lipca 2013 r. LWKZ zajął pozytywne stanowisko w sprawie (zał. 9).

- i. w kolejnym etapie postępowania Burmistrz Kazimierza Dolnego pismem znak: GPS.6720.1.14.2014 z 10 czerwca 2014 r. ponownie wystąpił o zaopiniowanie zmiany studium w zakresie kolejnych propozycji nowych ustaleń do terenów wprowadzonych do projektu zmiany studium po rozpatrzeniu uwag złożonych w czasie wyłożenia do wglądu publicznego. Przedłożony projekt nie uzyskał pozytywnej opinii LWKZ (pismo znak: IN.5150.20.1.2014 z 2 lipca 2014 r. – zał. 10). Istotny dla sprawy jest fakt, że działka nr ew. 655/6 nie została wskazana do zmiany w studium.
- j. pismem znak: GPS.6720.1.14.1.2014 z 8 lipca 2014 r. (bez projektu zmiany studium) Burmistrz Kazimierza Dolnego wystąpił z prośbą o ponowne przeanalizowanie sześciu terenów, które w poprzedniej opinii nie uzyskały akceptacji LWKZ. W oparciu o wyjaśnienia zawarte w piśmie dopuszczona została zmiana w obrębie dwóch obszarów oznaczonych symbolem Kd 167 oraz Kd 160 (pismo znak: IN.5150.20.2.2014 z 10 lipca 2014 r. – zał. 11). Należy zaznaczyć, że wniosek z 8 lipca 2014 r. odnosił się jedynie do rozpatrzenia zmian w obrębie sześciu wskazanych terenów. Przedmiotowe pismo stanowiło ostatni dokument w sprawie prowadzonego postępowania związanego ze zmianą studium.
- k. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków obecnie analizując przekazany projekt zmiany studium w 2013 r. oraz 2014 r. spostrzegł, że dokonano zmiany funkcjonalnej dla działki nr ew. 655/6. W opracowaniu przesłanym przy wniosku z 11 czerwca 2013 r. znak: GPS.6720.1.2.2013 przedmiotowa nieruchomość prawie w całości przeznaczona została pod usługi sportu US1, poza wschodnim fragmentem wyznaczonym jako tereny leśne. Natomiast w projekcie studium przesłanym przy piśmie z 10 czerwca 2014 r. działka nr ew. 655/6 w całości przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Należy podkreślić, że projektowane pojedyncze zmiany funkcjonalne nie dotyczyły działki nr ew. 655/6.
- l. 19 marca 2015 r. Uchwałą Nr V/20/2015 Rada Miejska w Kazimierzu Dolnym przyjęła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny. Z załączników do niniejszej uchwały dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Kazimierzu Dolnym wynika, że dla działki nr ew. 655/6 przyjęto ustalenia dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tj. zmiany studium, która nie była przekazana do opiniowania LWKZ.
4. Na podstawie przyjętej w 2015 roku zmiany studium opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów położonych na terenie gminy Kazimierz Dolny w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcierz Okale oraz Cholewianka. Ostatecznie postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r. LWKZ uzgodnił przedmiotowy projekt planu (zał. 12). Jednakże w związku ze stwierdzonymi obecnie błędami przy opracowywaniu studium dokonano również analizy przyjętych rozwiązań w przedłożonym do uzgodnień projekcie planu. Okazuje się, że w przedmiotowym opracowaniu dopuszczona została zabudowa pensjonatowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych i usług komercyjnych dla działki nr ew. 655/4, 655/5 w tym również dla działki nr ew. 655/6. Zaistniała sytuacja wzbudza tym bardziej kontrowersję, gdyż w studium – należy podkreślić nie uzgodnionym w tym zakresie z LWKZ – działka nr ew. 655/6 przeznaczona została jedynie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

5. Jednocześnie należy w całej sprawie zwrócić również uwagę na fakt, że LWKZ pismem znak: IN.5150.34.1.2012 z 13 listopada 2012 r. wyraził negatywną opinię odnośnie pojedynczej zmiany studium projektowanej dla działek nr ew. 655/4, 655/5 oraz 655/6 (zał. 13). Proponowane wówczas ustalenia zakładały wprowadzenie na całym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków zaakceptował jedynie możliwość wydzielienia „całkowitej powierzchni zabudowy” jedynie na działkach nr ew. 655/4 i 655/5. Natomiast działkę nr ew. 655/6 należało pozostawić jako zielen naturalną i użytkowania rolniczego oraz zadrzewień z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej na wydzielonym obszarze – jak w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2007 r. Jak wynika z późniejszej korespondencji powyższa uwaga w sprawie utrzymania w studium dotychczasowego zagospodarowania przedmiotowej działki nie została uwzględniona i Burmistrz Kazimierza Dolnego wnioskiem z 25 października 2012 r. wystąpił o uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta dla działek nr ew. 655/4, 655/5 oraz 655/6. Postanowieniem znak: IN.5150.34.2.2012 z 13 listopada 2012 r. LWKZ nie uzgodnił przedłożonego materiału planistycznego i określił warunki, na jakich może on zostać uzgodniony (zał. 14). Analogicznie jak w przypadku opiniowania projektu studium wskazano na konieczność pozostawienia działki nr ew. 655/6 z przeznaczeniem jak w obowiązującym planie. W roku 2013 dwukrotnie postanowieniami znak: IN.5150.13.2.2013 z 21 marca 2013 r. oraz IN.5150.13.5.2013 z 21 maja 2013 r. LWKZ odmówił uzgodnienia przedkładanego projektu zmiany planu podtrzymując swoje stanowisko odnośnie możliwości zainwestowania omawianej działki (zał. 15 i 16). W konsekwencji Burmistrz Kazimierza Dolnego złożył do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wniosek znak: GPS.671.2.2.3.2013 z 7 czerwca 2013 r. o stwierdzenie nieważności postanowienia LWKZ z 21 maja 2013 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowieniem znak: DOZ-OAiK-6700/719/13 z 27 stycznia 2014 r. odmówił stwierdzenia nieważności przedmiotowego postanowienia (zał. 17). Przedmiotowe zmiany proponowane w 2012 roku w studium oraz w 2013 w planie ze względu na negatywne stanowisko urzędu konserwatorskiego nie zostały uchwalone.

Mając na uwadze powyższe LWKZ informuje o konieczności wprowadzenia stosownych korekt do obowiązującego studium oraz będącego na etapie wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu w odniesieniu do działki nr ew. 655/6 zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim. Dopuszczenie w ustaleniach planistycznych możliwości zabudowy przedmiotowej nieruchomości – w terenie o urozmaiconym, naturalnym ukształtowaniu, o różnorodnym pokryciu i funkcji jest niewłaściwe, bez poszanowania istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych, które w przypadku Kazimierza Dolnego powinny być traktowane priorytetowo przy urbanizowaniu i przekształcaniu terenu – stanowi swojego rodzaju precedens i jest obecnie krzywdzące w stosunku do innych inwestorów.

W załączeniu przesyłamy kopię pism oraz wybrane fragmenty rysunku studium.



Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
dr Dariusz Kopciowski