

Nasz znak:  
IN.5150. 1. 3 .2020

Data:  
2020.03. 19

**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 z 17 lutego 2020 r. (wpływ do kancelarii WUOZ w Lublinie 19 lutego 2020 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. w §10 pkt 5 należy wprowadzić dodatkowe ustalenia w brzmieniu: „w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków możliwość zagospodarowania na zasadzie odbudowy bądź prowadzenia prac restauratorskich przy zabytkach wpisanych indywidualnie do rejestru w oparciu o zachowane przekazy źródłowe i ikonograficzne”;
2. w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych położonych na terenie zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektoniczno – krajobrazowego miasta, w obrębie których zwiększone zostały wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchnia zabudowy wraz z jednoczesnym ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej należy przywrócić ustalenia planistyczne przyjęte w uzgodnionym przez LWKZ projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r. – poza teren funkcjonalnym oznaczonym symbolem 18a.MS,
3. dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1a.KX i 1a.KXX należy przywrócić ustalenia planistyczne przyjęte w uzgodnionym przez LWKZ projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r.,
4. dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 4.MNU utrzymać funkcję zieleni naturalnej i użytkowania rolniczego oraz zadrzewień z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej



na wydzielonym obszarze – zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego,

5. dla terenu funkcjonalnego 1a.UT wykreślić ustalenia dopuszczające lokalizację budynków 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,

6. dla terenów oznaczonych symbolami 44.MNP i 49.MNP utrzymać zasady zagospodarowania i warunki zabudowy przyjęte jednakowo dla wszystkich terenów MNP – bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

7. w obrębie terenów funkcjonalnych 1.MUMP i 2.MUMP dopuścić wysokość zabudowy do 11m jedynie dla obiektów z funkcją pensjonatową, natomiast dla budynków jedynie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej należy utrzymać wysokość zabudowy do 9m,

8. dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 3.MPMU ograniczyć maksymalnie powierzchnię zabudowy oraz dostosować odpowiednio maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, tak aby nowe zagospodarowanie działki budowlanej nawiązywało do charakteru zabudowy sąsiedniej zlokalizowanej przy ul. Krakowskiej („zabudowa miejska w ogrodach”), jednocześnie ograniczyć wysokość zabudowy do 11m,

**część graficzna:**

1. należy utrzymać zasięg terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 18.MN zgodnie z częścią graficzną projektu planu uzgodnionego przez LWKZ postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r.,

2. dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 2.US należy wyznaczyć obszar dopuszczalnej zabudowy – co będzie stanowić podstawę do zajęcia stanowiska przez LWKZ,

**część tekstowa i graficzna:** należy dokonać ponownie szczegółowej analizy przyjętych zmian planistycznych pod kątem ich zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uzgodnienie obejmuje część tekstową oraz część graficzną projektu planu.

### **Uzasadnienie**

Przedłożony do uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Męcmierz- Okale, Cholewianka, w obrębie zespołu urbanistyczno - architektoniczno-krajobrazowego, wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/46 i uznanego za Pomnik Historii nie spełnia uwarunkowań konserwatorskich w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym samym w takiej formie nie może zostać uzgodniony przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków. Mając na uwadze powyższe LWKZ określił warunki konserwatorskie na jakich będzie możliwe uzgodnienie w/w projektu planu.

Spełnienie sformułowanych w sentencji postanowienia warunków jest niezbędne w celu zapewnienia właściwej ochrony historycznego obszaru miasta w zakresie: zasad urbanistycznego kształtowania i rozplanowania przestrzeni oraz poszczególnych wnętrz urbanistycznych, skali zabudowy, ochrony naturalnie ukształtowanego krajobrazu – elementów współtworzących walory zabytkowego terenu.

19 lutego 2020 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie wpłynął wniosek Burmistrza Miasta Kazimierz Dolny dotyczący uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny w związku z uwagami wynikającymi z wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu.

Po dokonaniu analizy przedłożonego materiału planistycznego LWKZ stwierdza, że zmienione ustalenia planistyczne zakładają obecnie znaczne zwiększenie w obrębie większości terenów funkcjonalnych m.in. wskaźników intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy wraz z jednoczesnym ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej. Ze



względów konserwatorskich są to istotne zmiany dające możliwość znacznego przeinwestowania działek budowlanych zlokalizowanych w obrębie zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektoniczno – krajobrazowego. Ustalenia planu – jako wiodącą zasadę – powinny uwzględniać małomiasteczkowy charakter Kazimierza Dolnego poprzez zachowanie historycznej struktury przestrzennej i architektonicznej wraz z rozplanowaniem sposobu zagospodarowania poszczególnych działek (nieruchomości), utrzymania terenów cennych krajobrazowo przed zabudową i wtórnym zagospodarowaniem. Zaproponowane wskaźniki i parametry zabudowy winny wynikać ze szczegółowych analiz przestrzennych, które pozwolą na właściwe wkomponowanie nowej zabudowy w kontekst architektoniczny i przestrzenny miejsca. Po przeanalizowaniu zmienionych obecnie ustaleń należy stwierdzić, że przykładowo większość wskaźników intensywności zabudowy została zwiększona dwukrotnie (w wielu przypadkach nawet więcej), co budzi duże zastrzeżenia urzędu konserwatorskiego i nie znajduje uzasadnienia historycznego w kontekście możliwości zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Dlatego też w sentencji postanowienia zawarty został warunek wskazujący na konieczność utrzymania parametrów i wskaźników zawartych w projekcie planu uzgodnionym przez LWKZ postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że powyższa uwaga nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 18a.MS. Należy wyjaśnić, że w obrębie przedmiotowego terenu funkcjonalnego zlokalizowane zostały relikty piwnic dawnej zabudowy przy Rynku 4/Krzywe Koło 3-5 wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/704. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków – po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków w Lublinie – zaakceptował koncepcję zabudowy dla przedmiotowego terenu, która nawiązuje rozwiązaniami architektonicznym do niegdyś znajdujących się tu budynków. Za zasadne uznaje się doprecyzowanie ustaleń planistycznych, które pozwolą na realizację przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie ze względu m.in. na powyższe za właściwe uznaje się dokonanie zmiany projektu planu poprzez dopuszczenie w ustaleniach tekstowych dotyczących dziedzictwa kulturowego i zabytków możliwości w uzasadnionych przypadkach dokonania działań związanych z właściwym zagospodarowaniem zabytków wpisanych do rejestru poprzez ich odbudowę bądź przeprowadzenie właściwy dla danej sytuacji prac restauratorskich.

W odniesieniu do terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 4.MNU należy utrzymać funkcję zieleni naturalnej i użytkowania rolniczego oraz zadrzewień z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej na wydzielonym obszarze – zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wprowadza nową funkcję związaną z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług komercyjnych. Dopuszczenie 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 – nie może uzyskać akceptacji LWKZ. Z takich samych względów nie dopuszcza się możliwości rozszerzenia zabudowy w obrębie terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 18.MN. W związku z tym należy przywrócić ustalenia zgodnie z rysunkiem planu uzgodnionym postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r.

Należy nadmienić, że szczegółowe wyjaśnienia dotyczące projektowanych zmian planistycznych w obrębie terenu 4.MNU zawarte zostały w piśmie znak: IN.515.44.1.2019 z 20 grudnia 2020 r. kierowanym do Burmistrza Kazimierza Dolnego.

W odniesieniu do terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1a.UT LWKZ wyjaśnia, że w jego obrębie zlokalizowany jest budynek łaźni miejskiej wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/735, który powinien zostać dominantą w rozpatrywanym kwartale zabudowy, a wprowadzanie wszelkich zmian winno przede wszystkim gwarantować



mu właściwą ekspozycję. Zmienione obecnie ustalenia planistyczne dopuszczają możliwość w obrębie terenu 1a.UT lokalizację budynków 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, co pozwoli na realizację nowej zabudowy o znacznych gabarytach, zaburzającej właściwy odbiór przestrzenny zabytkowej łaźni. W związku z tym należy utrzymać sposób zagospodarowania i warunki zabudowy uzgodnione przez LWKZ postanowieniem znak: IN.5150.9.9.2019 z 12 lipca 2019 r.

Przedłożony do ponownych uzgodnień projekt planu wprowadza również zmiany w obrębie Rynku i Małego Rynku polegające na rozszerzeniu ustaleń dotyczących obiektów tymczasowych, które dają możliwość zbyt intensywnego sposobu zagospodarowania, co nie może uzyskać akceptacji tutejszego urzędu. Należy zatem przywrócić ustalenia zawarte w poprzednio uzgodnionej przez LWKZ wersji projektu planu rozważyć dalsze ich ogarniczenia.

W odniesieniu do pozostałych uwag wskazanych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych należy wyjaśnić, że narzucenie nowych zasad zagospodarowania i warunków zabudowy poprzez m.in. wprowadzenie nowej funkcji czy też zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy ogranicza możliwość ochrony zabytkowej struktury architektonicznej Kazimierza, a w konsekwencji dopuści do powstawania przeskalowanych obiektów, które w terenie o urozmaiconej strukturze stałyby się elementami dominującymi i dysharmonizującymi w zastanym kontekście architektoniczno-urbanistycznym. W związku z tym zasadne pozostaje utrzymanie przyjętych rozwiązań planistycznych uzgodnionych uprzednio przez LWKZ.

Jednocześnie ze względu na występujące rozbieżności pomiędzy obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a przedłożonym do uzgodnień projektem planu zasadne pozostaje dokonanie szczegółowej analizy przyjętych obecnie rozwiązań. Jako przykład stanowić może teren funkcjonalny oznaczony symbolem w projekcie planu 10 R – tereny rolnicze, natomiast w studium zakwalifikowany został jako teren ekosystemów leśny i zaroślowych.

Mając na uwadze powyższe, w takiej formie projekt planu miejscowego jw. nie może uzyskać akceptacji LWKZ.

Zgodnie z kompetencjami wynikającymi z art. 17, pkt 6 c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w oparciu o art. 24 ust.2 tejże ustawy LWKZ sformułował szczegółowe warunki na jakich może zostać uzgodniony projekt planu dla przedmiotowego terenu.

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

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

### Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego 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 Kopicowski