

Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Kazimierzu Dolnym

Kazimierz Dolny, 17 sierpnia 2022 r.

L.dz. 4/2022

Burmistrz Kazimierza Dolnego
Szanowny Pan
Artur Pomianowski
ul. Senatorska 5
24-120 Kazimierz Dolny

przesłane elektronicznie na adres um@umkd.pl

Wnioski i uwagi do projektu planu

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, po uchynieniu przez Wojewodę Lubelskiego Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr IF-II.4131.7.2022 z 4.02.2022 r. uchwały Nr XXXVI/261/21 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz-Okale, Cholewianka, działając w imieniu Zarządu Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddział w Kazimierzu Dolnym i kwestionując ustalenia przyjęte w ponownym projekcie planu, składamy następujące uwagi do projektu planu oraz wynikające z nich wnioski, ze względu na to, że wprowadzone poprawki i zmiany w obecnie wyłożonym projekcie planu są dalece niewystarczające i nie realizują w całości zaleceń wynikających z Decyzji Wojewody Lubelskiego. W związku z powyższym praktycznie w większości wnioski składane przez Towarzystwo Opieki nad Zabytkami Oddział w Kazimierzu Dolnym z dnia 26.11.2021 r. pozostają nadal w pełni aktualne i zasadne z niewielkimi zmianami wynikającymi z wprowadzonych poprawek i zmienionych zapisów, i dlatego przedstawiamy je poniżej rozbudowując argumentację i uzasadnienie ich słuszności.

Wnioski dotyczą konkretnych, wyszczególnionych poniżej terenów, zgodnie z ich numeracją i opisem przyjętym w projekcie planu.

I

Tereny zabudowy opisane w Rozdziale IV w § 22 - 109

1. TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ o pow. 0,26 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 18a.MS.

Nadal wnosimy o zmianę kwalifikacji terenu na MSp lub MSUT, lub wydzielenie z terenu oznaczonego jako 18a.MS działek, na których planowane jest odtworzenie, przebudowa i modernizacja pierwotnie istniejącego na tych działkach Hotelu Polskiego Edwarda Berensa, później restauracji „Esterka” i oznaczenie tego nowo wydzielonego terenu jako UT z nadaniem odpowiedniej numeracji. W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w marcu 2003 r. ten teren był zakwalifikowany jako 9 UT, UG i była to klasyfikacja w pełni uzasadniona ze względu na specyfikę tego miejsca i obiektu, który ma być odtworzony. Takie stanowisko popiera też Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków, którego uzasadnienie jest przedstawione w Postanowieniu Konserwatora nr IN.5150.2.6.2022 z 03.06.2022 r. Zachowanie oznaczenia w projekcie planu jako 18a.MS jest niezwykle mylące i nieuzasadnione, gdyż obiekt ten po odtworzeniu nie będzie mógł być zakwalifikowany jako obiekt o przeznaczeniu uzupełniającym, gdyż ze względu na swoją skalę oraz znaczną część tego terenu, jaki zajmie i wyeksponowanie w tym terenie będzie obiektem dominującym.

Wprowadzenie funkcji UT i UG jest zgodne z jego przeznaczeniem historycznym oraz obecnie projektowanym, a oznaczenie w poprzednim projekcie planu jako MS służyło w rezultacie tylko inwestorowi planującemu realizację inwestycji na miejscu dawnego Hotelu Berensa / Esterki poprzez ustalenie ilości miejsc parkingowych faworyzujących go w stosunku do innych inwestorów zobowiązanych do zapewnienia jednego miejsca parkingowego na każde 30,0 m² powierzchni podstawowej usług.

Taki projekt był niezgodny z prawem, gdyż wprowadził nierówne zasady dla różnych podmiotów zamiast jasne i jednolite dla wszystkich, co leży w interesie społeczności. Rozwiązanie to zaproponowane w poprzednim projekcie planu było niezgodne z prawem, a konkretnie z przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art. 15 ust. 2 pkt 6, Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§4 pkt 9 lit. c, Dz.U. 2003 Nr 164 poz. 1587). Takie same wymogi ustalenia ilości miejsc parkingowych obowiązują obecnie na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. (Dz. U. 2021, poz. 2404, §4 pkt 7 lit. a). Żaden z obowiązujących przepisów prawa nie przewiduje możliwości określenia ilości miejsc parkingowych dla obiektów usługowych w stosunku do ilości pokoi i określanie ich wskaźnikiem, czy to 0,7, 0,5, czy 1,5 miejsca na pokój hotelowy.

Jednym z wymogów odnośnie standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego jest określenie ilości miejsc parkingowych „w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych”. Niedotrzymanie tych standardów w poprzednim projekcie planu było m.in. przyczyną Decyzji Wojewody stwierdzającej nieważność Uchwały Rady Miejskiej Nr XXXVI/261/21 z dnia 30 grudnia 2021 r. Niestety w obecnym projekcie planu te standardy w stosunku do działki nr ew. 874/1 także nie są dotrzymane, ponieważ nakazują zapewnienie co najmniej 0,7 miejsca postojowego przypadającego na jeden pokój hotelowy, a pominięta zostaje całkowicie pozostała część powierzchni usługowych, w tym powierzchnia usług gastronomicznych – restauracja.

Nieprawdziwe były zapewnienia Pana Zastępcy Burmistrza Bartłomieja Godlewskiego wygłoszone podczas publicznej dyskusji na temat projektu planu, która odbyła się 21. 07.2022 r. i w której uczestniczyli przedstawiciele Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddziału w Kazimierzu Dolnym. Prezentowane przez Zastępcę Burmistrza Bartłomieja Godlewskiego tezy, że przyjęcie metody ustalenia ilości miejsc parkingowych w ilości 0,7 miejsca na pokój jest bardziej restrykcyjne od metody ustalenia ich w stosunku do powierzchni usługowej i prowadzi do

zapewnienia większej ilości miejsc jest fałszywe, bo jest odwrotnie, co wynika z przedstawionych poniżej wyliczeń i jest korzystne tylko dla inwestora realizującego tę inwestycję, bo nadal go uprzywilejowuje kosztem miejscowej społeczności i innych podmiotów gospodarczych traktowanych gorzej.

Wyliczenie ilości miejsc parkingowych w zależności od powierzchni usług podstawowych lub ilości pokoi	
Powierzchnia całkowita – 2.653 m ²	Ilość miejsc parkingowych w stosunku do 30 m ² powierzchni podstawowej usług
75% powierzchni całkowitej – 1.989,75 m ² stanowią usługi podstawowe	miejsc parkingowych 66
70% powierzchni całkowitej – 1.857,10 m ² stanowią usługi podstawowe	miejsc parkingowych 62
65% powierzchni całkowitej – 1.724,45 m ² stanowią usługi podstawowe	miejsc parkingowych 58
Ilość pokoi	Ilość miejsc parkingowych jako 0,7 miejsca na pokój
47 pokoi	33 miejsca
44 pokoje	31 miejsc

Przyjęta ilość pokoi oraz powierzchnia całkowita wynika ze znanych Towarzystwu Opieki nad Zabytkami Oddziałowi w Kazimierzu Dolnym koncepcji zagospodarowania działek 874/1 i 879/2 udostępnionych Towarzystwu przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu zaopiniowania. Nie wiemy oczywiście, jaki będzie kształt ostateczny projektowanego obiektu i jaką będzie miał powierzchnię i ilość pokoi, bo będzie to decyzja inwestora oraz projektanta. Dane, które przedstawiliśmy w tabeli, pochodzą z dwóch ostatnich koncepcji przedstawionych Towarzystwu i jest bardzo prawdopodobne, że dane w projekcie docelowym będą zbliżone lub nawet identyczne. W starszej koncepcji z kwietnia 2018 roku powierzchnia całkowita wynosiła 2.653 m² a ilość pokoi 47, a w koncepcji późniejszej otrzymanej w lutym 2019 roku powierzchni nie znamy, bo jej

wyliczenie nie było przedstawione, a ilość pokoi zmniejszyła się do 44 i dlatego przedstawiamy te wyliczenia w oparciu o obydwie koncepcje. Materiały źródłowe przekazujemy także w załączeniu, w celu potwierdzenia danych przyjętych do wyliczeń.

Z przedstawionych wyliczeń jasno wynika, że bez względu na to, czy uda się zrealizować 75% powierzchni całkowitej jako powierzchni usług podstawowych, czy też mniej 70% lub 65% (standardy deweloperskie to ok. 70%), to zawsze ilość miejsc parkingowych określonych według wymogów w stosunku do powierzchni będzie znacznie większa niż ilość miejsc parkingowych ustalonych w proporcji 0,7 miejsca na pokój. Niewątpliwie 62 miejsca to więcej niż 33 lub 31 miejsc, w przeciwieństwie do twierdzeń Zastępcy Burmistrza Bartłomieja Godlewskiego.

Po drugie Wojewoda Lubelski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym z dnia 4 lutego 2022 r. stwierdził, że: „plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy śródmiejskiej Kazimierza Dolnego powinien uwzględniać istniejące wskaźniki przestrzenne i skalę zabudowy”.

Tak nie było w poprzednim projekcie planu i także nie jest w obecnym projekcie planu, gdyż nie respektuje on zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kazimierz Dolny. Tereny dla zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczone symbolem MS zawierają m.in. następujące ustalenia:

*„2. Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejących gabarytów zabudowy w zakresie wysokości oraz spadków dachów; b) utrzymanie skali przestrzennej z charakterystycznym skupieniem zabudowy w centrum układu, pierzeją obudową Rynku, zachodniej strony ul. Senatorskiej, Klasztornej, wylotów ulic Lubelskiej i Nadrzecznej i stopniowym rozluźnianiu zabudowy w kierunku przedmieść; c) zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych i przestrzennych; d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.”*

Realizacja inwestycji na działkach 874/1 i 879/2 zgodnie z zapisami obecnej wersji planu dopuszczającej zabudowę w wysokości do 12,70 m oraz o wskaźniku zabudowy nie większym niż 2,7 % narusza ustalenia Studium, a konkretnie zapisy:

- a) *utrzymanie istniejących gabarytów zabudowy w zakresie wysokości*
- b) *utrzymanie skali przestrzennej z charakterystycznym skupieniem zabudowy w centrum układu, pierzeją obudową Rynku, zachodniej strony*
- c) *zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych i przestrzennych*
- d) *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*

pomimo tego, że projekt planu uzyskał uzgodnienie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym zakresie, to także narusza on generalne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego określonymi w §8 projektu planu, powtórzone jako zasady określone w obowiązującym Studium. Konkretnie szczegółowe zapisy dotyczące tego terenu naruszają punkt:

2. *„W zakresie zasad ochrony istniejących wartości urbanistycznych oraz kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego planem ustala się*

1) *nakazy dotyczące:*

- a) *utrzymanie skali przestrzennej z charakterystycznym skupieniem zabudowy w centrum układu, pierzeją obudową Rynku, zachodniej strony ul. Senatorskiej, Klasztornej, wylotów ulic Lubelskiej i Nadrzecznej i stopniowym rozluźnianiu zabudowy w kierunku przedmieść,*
- c) *utrzymanie istniejących gabarytów zabudowy w zakresie wysokości oraz spadków dachów,*
- j) *stosowania przy realizacji nowej zabudowy oraz zabudowy istniejącej poddawanej remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie materiałów lokalnych, tradycyjnych, harmonijnie wkomponowanych w otoczenie, takich jak: kamień, drewno, tynki gładkie, dachówka ceramiczna lekka (karpiówka, holenderka), gont drewniany);”*

a także naruszają:

2) *„następujące zakazy:*

a) *zakaz wprowadzania nowych dominant urbanistycznych w panoramie i wnętrzach krajobrazu miejskiego*”,

Historycznie, zgodnie z inwentaryzacją z 1975 roku, udostępnioną Towarzystwu przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wysokość zabudowy Hotelu Berensa / Esterki wynosiła 11,50 m, a rzędna parteru wynosiła 134,72, co powodowało, że był to obiekt o spokojnej architekturze z parterem i werandą, pierwszym piętrem i nieużytkowym poddaszem, niedominujący nad otoczeniem. Akceptacja przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obecnej koncepcji autorstwa pracowni Bolesław Stelmach i partnerzy, która zakłada obniżenie rzędnej parteru do 133,60 (o 1,12 m) i prowadzi do maksymalnej wysokości 12,70 m, poprzedzona pozytywną opinią Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków, której członkiem był Bolesław Stelmach, jest skandalem. Koncepcja ta jest bowiem sprzeczna z poprzednio wydanymi zaleceniami konserwatorskimi dla innych inwestorów, które to zalecenia znane są Towarzystwu od 2005 roku. Nie było i nie ma żadnego uzasadnienia dla zmiany opinii Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków poza uwzględnieniem interesów inwestora i ambicji projektanta, co w ocenie członków Towarzystwa Opieki nad Zabytkami nie powinno mieć miejsca, bo jest naganne.

Dowód: Kopia dokumentu przygotowanego przez prawników LWKZ przedstawiająca dane z inwentaryzacji z 1975 r. porównane z projektem z 2007 r. oraz Koncepcją III 2017 autorstwa Pracowni Stelmach i Partnerzy.

Obniżenie rzędnej parteru o 1,12 m prowadzi do powstania obiektu o maksymalnej wysokości 12,70 m do kalenicy, ale także prowadzi do powstania wyższej o 1,12 m ściany budynku od strony Rynku, a poprzez usytuowanie wzdłuż tej ściany monstrualnej werandy prowadzi ostatecznie do wytworzenia nowej dominanty w tym newralgicznym miejscu, tak drażliwym. Gigantyczna weranda o współczesnej formie zdominuje całkowicie przestrzeń sąsiednią i niewidoczna stanie się Dzwonnica, która będzie zasłonięta, Dom Kifnera, a nawet Fara wraz z Kaplicą Górskich.

Spowoduje to nieodwracalne straty poprzez dysharmonię z sąsiadującą zabudową i zabytkowym otoczeniem. Jest to doskonale widoczne na załączonych wizualizacjach planowanego obiektu, które można porównać i odnieść do historycznych zdjęć z różnego okresu, które również przekazujemy w załączeniu.

Takie decyzje Wojewódzkiej Rady Ochrony Zabytków oraz Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków potwierdzają to, co możemy obserwować obecnie (podczas katastrofy ekologicznej na Odrze), czyli zaniechania i nieudolność władz, zarówno na szczeblu centralnym, w rządzie, jak i lokalnym, gdzie wiele instytucji wadliwie wypełnia swoje obowiązki lub dopuszcza się zaniechań nie działając w interesie społeczeństwa. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków po interwencji Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddziału w Kazimierzu Dolnym i wnioskach o działanie dla dobra ochrony zabytków oraz o zmianę swoich poprzednich decyzji podjął próbę skorygowania błędnych decyzji, po rzeczowej analizie argumentacji przedstawionej przez Towarzystwo i odmówił uzgodnienia projektu planu w przedstawionym kształcie, formułując dodatkowe wytyczne konserwatorskie (Postanowienie Nr IN.5150.2.6.2022 z 03.06.2022 r.). Niestety w wyniku inicjatywy podjętej przez Zastępcę Burmistrza Bartłomieja Godlewskiego nie utrzymał swoich decyzji w mocy i uległ uzgadniając obecny projekt planu z niewielkimi korektami, co doprowadzić może do realizacji inwestycji uwzględniając tylko zamierzenia i oczekiwania inwestora. Ma się to odbyć, w przypadku uchwalenia takich zapisów planu, niby zgodnie z prawem, ale kosztem całej społeczności i naruszenia zasad poszanowania przestrzeni historycznej i kulturowej poprzez lansowanie projektu nieprzystającego do tego wyjątkowego i niezwykle eksponowanego miejsca ze względu na nadmierną kubaturę i skalę.

Podjęta próba realizacji wspólnie obiektu hotelowego na 44/47 pokoi w sytuacji, gdy oryginalnie w Hotelu Polskim Berensa istniało 12 pokoi, jest wyrazem braku poszanowania dla tego wyjątkowego miejsca, jakim jest Miasteczko oraz próbą obejścia istniejących przepisów chroniących to miejsce.

Z tych wszystkich powodów wnosimy o zaprzestanie przez Władze Miasta w osobach Burmistrza i Zastępcy Burmistrza popierania zapisów planu

faworyzujących inwestora kosztem społeczności lokalnej oraz rujnujących dotychczasową ochronę substancji zabytkowej Miasteczka, którą udało się dzięki działaniom takich ludzi jak Karol Siciński czy Jerzy Żurawski utrzymać w stanie pozwalającym Prezydentowi Rzeczypospolitej Polskiej uznanie Kazimierza za Pomnik Historii. Wnosimy także z tych powodów o bezwzględną zmianę w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy poprzez:

- zmniejszenie wskaźnika intensywności zabudowy poprzez zapis: *„nie może być mniejszy niż 0,8 i nie większy niż 2,2”*,
- zmniejszenie wysokości zabudowy poprzez zapis: *„wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,0 m, a w przypadku odtworzenia obiektu Hotel Berensa w jego historycznym kształcie zgodnie z zachowaną ikonografią wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,50 m liczonej od rzędnej parteru 134,72, zgodnie z inwentaryzacją przeprowadzoną w 1975 roku”*,
- zmianę kąta nachylenia głównych połaci dachów poprzez zapis: *„od 40° – 45°, a w przypadku odtworzenia obiektu Hotel Berensa w jego historycznym kształcie zgodnie z zachowaną ikonografią zachowanie kątów nachylenia dachów, jakie miały istniejące przed wojną obiekty”*,
- zmianę zapisu dotyczącego zapewnienia miejsc postojowych poprzez wprowadzenie zapisu: *„nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 30,0 m² powierzchni podstawowej usług (bez powierzchni pomocniczych typu: magazyn, komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia socjalne, sanitariaty itp.)”*

Dokonanie tych zmian jest konieczne, jeżeli projektowany plan ma być rzeczywistym źródłem prawa miejscowego, a nie fikcją.

Ze względu na fakt, że Zarząd Towarzystwa Opieki nad Zabytkami nie uważa stanowiska Burmistrza za zasadne jakoby podstawą odrzucenia wniosków i uwag Towarzystwa miał być fakt, że nie składaliśmy wniosków na poprzednich etapach procesu, domagamy się ich uwzględnienia, gdyż uprzednio, jak i obecnie, zostały złożone w terminie i zasługują w pełni na uwzględnienie. To, że nie składaliśmy wniosków wcześniej, gdy nie były znane ostateczne zapisy projektu planu, było w

pełni zrozumiałe. Uwagi i wnioski złożyliśmy w odpowiednim momencie i terminie, i w związku z tym wnosimy o uwzględnienie również poniższych, pozostałych wniosków jako ciągle aktualnych:

2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI o pow. 1,72 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MUT – 3.MUT.

- Wnosimy o zmianę zapisu: „powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1.000,0 m²;” na zapis „powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1.500,0 m² w przypadku przeznaczenia działki na budownictwo jednorodzinne lub 2.500 m² w przypadku przeznaczenia nowo wydzielanej działki na zabudowę pensjonatową”
- Wnosimy o zmianę zapisu „należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 30° – 45°;” na zapis „należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 40° – 45° bez możliwości dopuszczenia powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;”
- Wyeliminowanie zapisu „dopuszcza się dla budynków niższych niż 9,0 m, dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 30°, z dopuszczeniem powierzchni głównych połaci dachowych nie będących płaszczyznami;”, gdyż może taki zapis prowadzić do realizacji budynków o wysokości np. 8,90 m o płaskich dachach.

Działka o wielkości 1.500 m² w dotychczas obowiązującym planie jest minimalną powierzchnią, którą można wydzielać z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną, a 2.500 m² na zabudowę pensjonatową i jest to rozwiązanie słuszne, dlatego wnosimy o zastosowanie tych wielkości.

3. TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I USŁUG KOMERCYJNYCH o pow. 1,75 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.MPMU – 3.MPMU.

- Wnosimy o zmianę zapisu „*dopuszcza się realizację budynków pensjonatowych, pensjonatowo-mieszkalnych, pensjonatowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garażowych – wolno stojących lub połączonych;*” na zapis „*dopuszcza się realizację budynków pensjonatowych, pensjonatowo-mieszkalnych, pensjonatowo-usługowych, usługowych, gospodarczych i garażowych – wolno stojących;*” oraz o uzupełnienie, że każdy z dopuszczonych do realizacji budynków musi być lokowany na działce minimum 2.500,00 m², o powierzchni zabudowy maksymalnie 400 m², co jest obecnie stosowaną zasadą w obowiązującym planie, jak najbardziej uzasadnioną.
- Wnosimy o zmianę zapisu „*należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 35° – 45°;*” na zapis „*należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 40° – 45°;*”
- Wnosimy o wyeliminowanie zapisu „*dopuszcza się dla budynków niższych niż 4,5 m, dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 0° – 45°, z dopuszczeniem powierzchni połaci dachowych nie będących płaszczyznami;*”, gdyż będzie on umożliwiał budowę budynków np. 4,40 m o płaskich dachach o połaciach nie będących płaszczyznami.

4. TERENY ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH Z DOPUSZCZENIEM USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI o pow. 12,64 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.UT – 17.UT.”

- Wnosimy o zmianę zapisu „*zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych z wyjątkiem terenu 12.UT, w którym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² dla poszczególnej działki;*” na zapis „*zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych z wyjątkiem terenu 12.UT, w którym dopuszcza się wydzielanie*

nowych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m² dla poszczególnej działki;”, co jest zgodne z obowiązującą dotychczas zasadą w obecnym planie zagospodarowania odnośnie sytuowania obiektów turystycznych na działkach o takiej minimalnej powierzchni.

- *Wnosimy o zmianę zapisu „należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 35° – 45°,” na zapis „należy stosować dachy budynków jako dwu lub wielospadowe z zachowaniem symetrii nachylenia głównych połaci oraz kącie ich nachylenia zawartym w przedziale: 40° – 45°,”*

5. TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ o pow. 0,88 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 32a.MS.

- *Wnosimy o zmianę zapisu „powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 700 m²;” na zapis „powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1.500 m² z przeznaczeniem na budownictwo jednorodzinne oraz 2.500 m² z przeznaczeniem na budownictwo pensjonatowe”.*
- *Wnosimy o zmianę zapisu „należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 30° – 45°;” na zapis „należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 40° – 45°,”*

Działka o wielkości 1.500 m² w dotychczas obowiązującym planie jest minimalną powierzchnią, którą można wydzielać z przeznaczeniem na zabudowę jednorodziną, a 2.500 m² na zabudowę pensjonatową i jest to rozwiązanie słuszne, dlatego wnosimy o zastosowanie tych wielkości.

6. TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ o pow. 1,87 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 33a.MS.

- *Wnosimy o zmianę zapisu „należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 35° – 45°;”*

na zapis „*należy stosować dachy budynków z zachowaniem symetrii nachylenia połaci oraz o kącie nachylenia głównych połaci od 40° – 45°;*”

II

Uwagi do tekstu planu

1. Brak w §4 w punkcie 1 definicji intensywności zabudowy, więc wnosimy o uzupełnienie tego punktu i zdefiniowanie tego pojęcia, aby uniknąć niejasności.
2. Wnosimy o zmianę §9 ust. 1 pkt 1)h) z zapisu „*dopuszcza się utwardzenie nawierzchni dróg, ścieżek spacerowych i rowerowych oraz szlaków turystycznych położonych w wąwozach i w głędocznicach, z równoczesnym zakazem zmiany ich przebiegu,*” na zapis „*dopuszcza się utwardzenie nawierzchni dróg, ścieżek spacerowych i rowerowych oraz szlaków turystycznych z wyjątkiem tych przebiegających w wąwozach i w głędocznicach, z równoczesnym zakazem zmiany ich przebiegu,*”
3. Wnosimy o zmianę §15 pkt 3.2) ppkt d) z zapisu „*w zakresie materiałów pokryć dachowych i ich kolorystyki należy stosować dachówkę, gont drewniany i bitumiczny, blachę i blachodachówkę – w kolorach czerwieni, brązu, grafitu i odcieni szarości.*” na zapis „*w zakresie materiałów pokryć dachowych i ich kolorystyki należy stosować dachówkę w naturalnym kolorze terakoty (nie czarną, szarą lub niebieską), gont drewniany, nie bitumiczny, ani janosik, blachę płaską tytanowo-cynkową lub powlekaną na ciemnoszary kolor, nie blachodachówkę.*”
4. Wnosimy o zmianę zapisów we wszystkich miejscach planu określających kąt nachylenia połaci z zapisów 0° – 30°, 30° – 45°, 35° – 45° na zapis dopuszczający kąt nachylenia głównych połaci dachów w przedziale 40° – 45°. Uzasadnieniem tego wniosku jest historyczne stosowanie dachów o takim kącie pochylenia w przeszłości, przed wojną oraz podczas odbudowy powojennej przeprowadzonej przez Karola Sicińskiego. Dzięki tamtym decyzjom większość dachów ma taki kąt pochylenia, o jaki wnosimy i ma to zasadniczy wpływ na urok tych obiektów. Niestety obecnie z niewiadomych

przyczyn mimo historycznych i kulturowych uwarunkowań służby konserwatorskie dopuszczają dachy o innym nachyleniu. Jediną przyczyną takiego zachowania wydają się dążenia inwestorów do maksymalizacji powierzchni użytkowej nowo powstających obiektów, gdyż takie dachy umożliwiają wygospodarowanie dodatkowej powierzchni i zamiast domów parterowych z poddaszem powstają domy o 3 kondygnacjach nadziemnych: parterze, piętrze i poddaszu. Tak powstałe obiekty wyróżniają się negatywnie wśród tych dawnych i zaburzają przestrzeń, więc wprowadzenie tego zapisu pozwoli na uporządkowanie i ujednoczenie rozwiązań, a przez to na zwiększenie uroku i atrakcyjności Miasteczka.

5. Wykreślenie ze wszystkich fragmentów planu, w których występuje, zapisu o dopuszczeniu połaci dachowych nie będących płaszczyznami.
6. Wylimitowanie ze wszystkich fragmentów planu w części określającej dodatkowe warunki zabudowy dla poszczególnych rodzajów terenów w Rozdziale IV § od 22 do 109 zapisów określających tworzenie miejsc postojowych o treści:

- *„nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jedną działkę budowlaną”*

i zastąpienie ich jednakowym zapisem o treści *„nakazuje się zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 30,0 m² powierzchni podstawowej usług (bez powierzchni pomocniczych typu: magazyn, komunikacja wewnętrzna, pomieszczenia socjalne, sanitariaty itp.)”*.

Takie rozwiązanie jest jednoznaczne i sprawiedliwe dla wszystkich interesariuszy lub inwestorów realizujących nowe inwestycje i jednoznacznie określa to, że nowo powstające inwestycje muszą zapewnić miejsca parkingowe dla nowych mieszkańców, turystów, pracowników, gdyż problem parkowania w mieście wszędzie gdzie się da jest obecnie jednym z najpoważniejszych, a także potencjalnie powodującym największe zagrożenia w sytuacji braku możliwości dojazdu do niektórych posesji straży pożarnej lub karetki pogotowia, gdy taka potrzeba wystąpi z powodu

samochodów zaparkowanych niezgodnie z obowiązującymi przepisami i oznakowaniem ulic.

7. Wyeliminowanie ze wszystkich fragmentów planu, w których występują zapisy dotyczące określenia funkcji komercyjnych: „funkcje komercyjne (handel, gastronomia, gabinety, rzemiosło itp.) słowa „gabinety” lub doprecyzowania i wyjaśnienia, co autorzy planu mieli na myśli – jakie konkretnie funkcje, aby uniknąć niejasności.

Z poważaniem,

Za Zarząd Oddziału

Sławomir Adamski
Prezes Zarządu

Włodzimierz Otulak
Skarbnik

Załączniki:

1. Koncepcja z kwietnia 2018 r.
2. Koncepcja otrzymana w lutym 2019 r.
3. Wizualizacje planowanego obiektu – widok z linii ul. Lubelskiej oraz widok od ul. Puławskiej
4. Zestawienie danych z inwentaryzacji z 1975 r. z danymi z Koncepcji III 2017 r.
5. Zdjęcia historyczne z okresu przedwojennego 2 szt.