

Warszawa, 15 sierpnia 2022 roku

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

UWAGI

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięcmierz-Okale, Cholewianka

Krajobraz Kazimierza Dolnego jest dobrem wspólnym, wartością wyznaczaną przez ład i porządek, opartą na szacunku do przestrzeni, jest wynikiem określonych więzi społecznych. Krajobraz Kazimierza Dolnego zawiera różnorodne warstwy znaczeń symbolicznych: sakralne, społeczne, estetyczne, psychologiczne, historyczne i przyrodnicze, a od kilkuset lat jest także źródłem kontemplacji i inspiracji twórczej. Z tego powodu **jesteśmy odpowiedzialni za zachowanie wszystkich walorów krajobrazu**, który powinien w jak największym stopniu być wynikiem równowagi natury i kultury. Nie możemy dopuścić, by to piękno stało się przedmiotem spekulacji ekonomicznych, które są wynikiem braku miłości do ludzi tu żyjących. Należy interes ogólnospołeczny przedłożyć ponad partykularne interesy i pragnienia. Niestety krajobraz jest wartością zbywalną i bardzo łatwo jest go zniszczyć. Są to nieodwracalne procesy. Od lat powtarzamy, że **zachowanie piękna Kazimierza Dolnego jest gwarantem dobrobytu jego mieszkańców**. Jeśli zniszczymy osie widokowe, malowniczy pejzaż, zasłonimy panoramy miasteczka, pozwolimy na obiekty wielkokubaturowe, będzie to oznaczało klęskę. Większość mieszkańców żyje dzięki turystyce, a turyści przyjeżdżają do tego miejsca z powodu walorów widokowych, kameralności i intymności, którą zapewnia krajobraz miasteczka.

Niepokoją nas możliwości inwestycyjne w zabytkowej tkance miejskiej, jak również możliwość utwardzania kolejnych, cennych przyrodniczo i krajobrazowo wąwozów. Zabudowa wokół Łażni zniszczy tożsamość tego miejsca, podobnie zbyt intensywna budowla w miejscu dawnego Hotelu Polskiego (tzw. Esterka). Ponownie wnioskujemy do Burmistrza by odpowiedzialnie i poważnie potraktował uwagi, które przedstawiamy poniżej:

1. Należy skorygować brzmienie definicji wysokości zabudowy. Wprowadzona definicja jest niewłaściwa z uwagi na duże deniwelacje (tereny pomiędzy ul. Cmentarną a Krakowską, pomiędzy ul. Puławską a Podzamczem, pomiędzy ul. Nadrzeczną a Lubelską, itd.). Najważniejsze jest jednak to, że zaproponowany sposób pomiaru wysokości jest sprzeczny ze sposobem pomiaru określonym w przepisie powszechnie obowiązującego prawa, tj. § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).

Zestawienie definicji zawartej w projekcie planu z brzmieniem § 6 ww. rozporządzenia prowadzi do wniosku, iż nie są one tożsame. Zawarta w projekcie planu definicja „*wysokości zabudowy*” określa jednocześnie sposób mierzenia wysokości budynku, odmiennie aniżeli

wynika to z aktu wyższego rzędu, jakim jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury. W związku z tym, że na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się projekt budowlany, to ustalenia te nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w przytoczonym rozporządzeniu.

2. Zakaz grodzenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 lit f) należy bezpośrednio powiązać z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem ZL – tereny lasów.

3. Należy zdefiniować pojęcie „*funkcje usługowe służące obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji*”. Skoro w § 4 planu wprowadzono definicje funkcji pensjonatowych, agroturystycznych oraz produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej, których znaczenie wydaje się oczywiste, to tym bardziej należy określić zakres funkcji usługowych służących obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji. Pod tym pojęciem mogą kryć się zarówno funkcje pensjonatowe, hotelarskie i gastronomiczne, ale z pewnością również parkingi, kolej gondolowa i wiele innych rzeczy, o różnym stopniu oddziaływania.

W wyłożonym projekcie planu zawarto stwierdzenie (§ 4 ust. 2), że określenia użyte w uchwale a niewymienione powyżej (w § 4 ust. 1), należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zamieszczonymi w przepisach odrębnych. Precyzyjne i jednoznaczne określenie definicji jest niezbędne dla określenia m.in. ilości miejsc parkingowych przypadających na daną powierzchnię usług. W przypadku funkcji hotelowych generalnie obowiązująca zasada jednego miejsca parkingowego na 30 m² powierzchni usług jest wartością wystarczającą, ale już w przypadku sali widowiskowej, konferencyjnej lub kinowej, niekoniecznie.

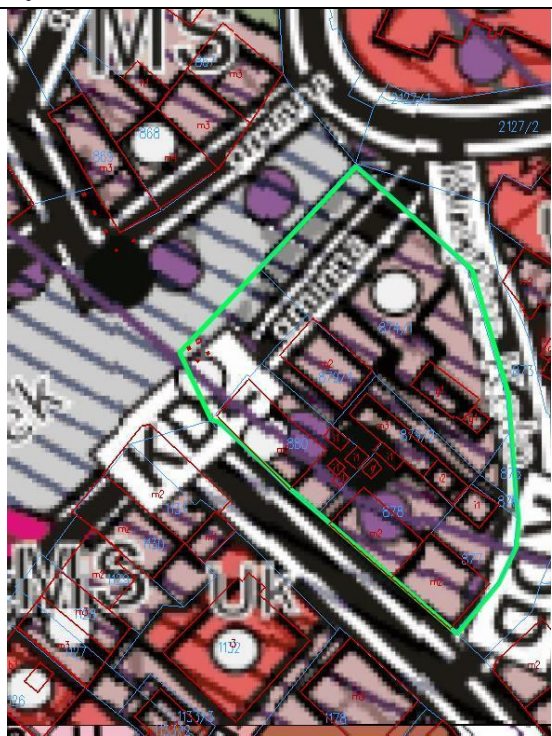
Na powyższy problem zwrócił uwagę Wojewoda w Rozstrzygnięciu z dnia 4 lutego 2022 r., podkreślając, że „*treść planu nie zawiera definicji funkcji usługowych służących obsłudze ruchu turystycznego, która to definicja może być rozumiana bardzo szeroko, włącznie z zabudową hotelową, pensjonatową itp. o różnym stopniu oddziaływania*”.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1a.MS – 36a.MS należy jednoznacznie określić dopuszczalny udział funkcji uzupełniających poprzez podanie procentowego udziału funkcji uzupełniających w stosunku do ogólnej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

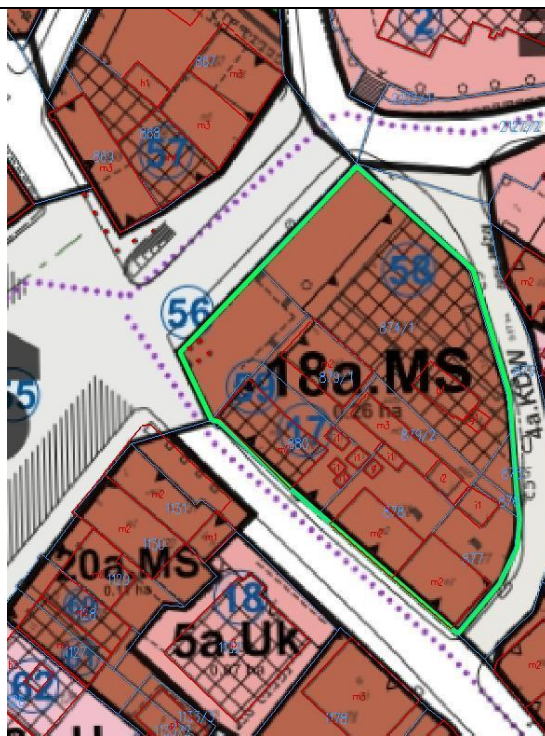
5. Dla terenu 18a.MS należy zapewnić zgodność z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zarówno w części tekstowej jak i graficznej projektu planu.

W części graficznej w sposób nieuprawniony zwiększono zasięg terenu 18a.MS kosztem terenu 1a.KX, co jest niezgodne z obowiązującym studium, które precyzyjnie określiło zasięg terenu KDL obejmującego Rynek (droga gminna Nr 107827 L). Zasięg terenu KDL określony w studium, odpowiada zapisom ciągle obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2003 roku.

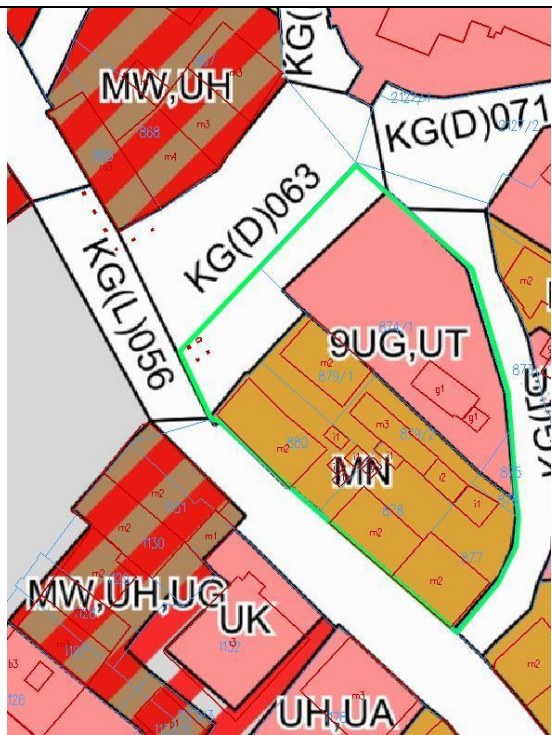
Rysunek 1. Teren 18a.MS.



A. Wyrys ze studium.



B. Wyrys z projektu planu.



C. Wyrys z obowiązującego planu

W części tekstowej w sposób nieuprawniony do funkcji podstawowych dla terenu 18a.MS dodano funkcję hotelarską. Zgodnie z obowiązującym studium, przedmiotowy teren znajduje się w obszarze MS – Tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim. Kierunek przeznaczenia obejmuje: „zabudowa mieszkaniowa, obiekty i lokale służące obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji, obiekty sakralne, kultury, administracji, drobnego handlu, gastronomii, usługi typu pracownie, gabinety, galerie sztuki, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej”. Zatem dopuszczony kierunek przeznaczenia nie obejmuje funkcji hotelowych. Niemniej studium

przewiduje, niejako w drodze wyjątku, utrzymanie istniejących funkcji hotelowych, przy czym zapis ten nie może dotyczyć terenu 18a.MS, na którym nie funkcjonuje żaden obiekt hotelowy.

Wśród 36 terenów zabudowy śródmiejskiej MS, jedynie dla terenu 18a.MS przewidziano tak szeroki katalog usług podstawowych. W pozostałych przypadkach dopuszczono jako funkcję podstawową wyłącznie funkcję mieszkaniową.

Konieczne jest także zmodyfikowanie zapisów dotyczących miejsc parkingowych. Za niedopuszczalne należy uznać odrębne zapisy dla działki 874/1, dla której nakazuje się zapewnienie co najmniej 0,7 miejsca postojowego przypadającego na jeden pokój hotelowy, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych w garażu podziemnym. Stanowi to dowód, że w Kazimierzu Dolnym są równi i równiejsi, bowiem dla większości terenów obowiązuje nakaz zapewnienia 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.

Wojewoda Lubelski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym Nr IF-II.4131.7.2022 z dnia 4 lutego 2022 r., stwierdzającym nieważność uchwały Nr XXXVI/261/21 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny, w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz – Okale, Cholewianka (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 7 lutego 2022 r., poz. 650), sformułował jednoznaczne zastrzeżenia dotyczące terenu 18a.MS. W przedmiocie miejsc parkingowych Wojewoda stwierdził: *„Biorąc pod uwagę, zarówno szeroki katalog funkcji, jakie mogą być realizowane na terenie 18a.MS jak również fakt, iż działka nr 874/1 położona w ścisłym centrum miasta pozostaje terenem dotychczas niezainwestowanym, wskazanie obowiązku realizacji jednego tylko miejsca parkingowego dla obsługi tej działki nie wypełnia upoważnienia ustawowego z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (...) obowiązek określenia w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania stosownie do dopuszczonych w planie funkcji usługowych spoczywa na organie planistycznym, tj. Burmistrzu Kazimierz Dolnego”*.

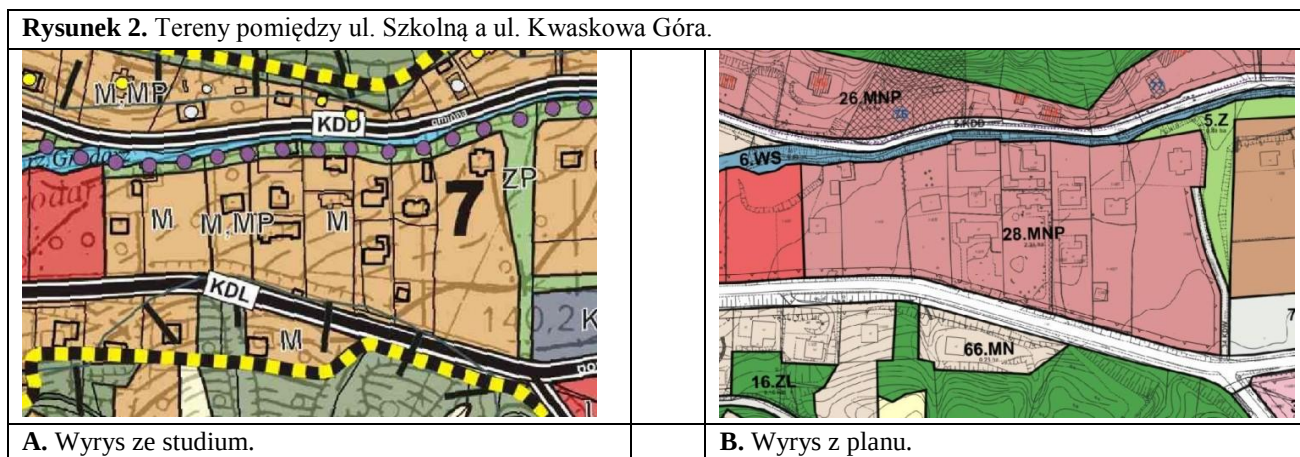
Ponadto zgodnie z § 4 pkt 9 lit. c) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w tekście planu należy określić ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Tym samym niedopuszczalne jest zastosowanie wskaźnika w przeliczeniu na pokój hotelowy – w przypadku obiektów usługowych ilość miejsc postojowych przelicza się na ich powierzchnię.

Wojewoda Lubelski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym podkreślił, że zgodnie ze studium plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy śródmiejskiej powinien uwzględnić istniejące wskaźniki przestrzenne i skalę zabudowy. Z tego względu należy istotnie ograniczyć wskaźniki intensywności zabudowy. W obrębie działki 874/1 nigdy nie funkcjonowała zabudowa, która uprawniałaby do określenia wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego 2,7. Niezależnie od tego wzorowanie się na dawnym Hotelu Polskim, przy formułowaniu zapisów planu jest niewłaściwe, bowiem budynek ten nie przystawał swoją formą do zabudowy Rynku (pierzeje kamienic, domy podcieniowe).

Postuluję, aby dla wskazanego terenu wprowadzić zapisy odpowiadające innym terenom o podobnych uwarunkowaniach przestrzennych, tj. terenu 9a.MS, który położony jest po przeciwnej stronie drogi i jest podobnie eksponowany z perspektywy Rynku. Z uwagi na aktualny sposób zagospodarowania terenu (brak zabudowy na działce 874/1) zaproponowane zapisy są zbyt liberalne. Dopuszczenie w ustaleniach planistycznych możliwości zabudowy ww. nieruchomości w oparciu o zaproponowane zapisy planu, bez poszanowania istniejących walorów kulturowych i

krajobrazowych, które w przypadku Kazimierza Dolnego powinny być traktowane priorytetowo przy urbanizowaniu i przekształcaniu terenu, stanowi swojego rodzaju precedens i jest krzywdzące w stosunku do innych mieszkańców i inwestorów.

6. Mając na uwadze obowiązek zapewnienia zgodności planu ze studium, należy zwrócić uwagę na szereg sprzeczności pomiędzy zapisami studium a planem. Co do istoty, terenom oznaczonym w studium symbolem *M – tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej*, w planie odpowiadają tereny oznaczone symbolem *MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*. Niemniej w kilku przypadkach wyłożony projekt planu w sposób nieuprawniony rozszerza możliwe funkcje, dopuszczając także lokalizowanie pensjonatów, co jest istotnym naruszeniem zapisów studium. Dotyczy to m.in. terenów położonych w rejonie rejonu ul. Kwaskowa Góra i Szkolnej.



Zakładając teoretyczną możliwość rozszerzenia funkcji mieszkaniowych o funkcje pensjonatowe, należy zadać pytanie, dlaczego analogicznych rozwiązań nie zastosowano w przypadku pozostałych terenów, w obrębie, których studium dopuszcza wyłącznie zabudowę mieszkaniową?

Innym przykładem wskazującym na niedochowanie zgodności pomiędzy studium a planem, są tereny oznaczone symbolami 31.MN i 43.MN. Pomimo zachowania zgodności pomiędzy częściami graficznymi planu i studium, część tekstowa planu dopuszcza funkcje pensjonatowe i komercyjne na wybranych działkach. Indywidualne potraktowanie wybranych nieruchomości, położonych w obrębie terenów o zabudowie mieszkaniowej, stoi w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego, o którym mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozszerzenie zapisów dla wybranych działek stwarza ponadto wrażenie, iż mieszkańcy, właściciele działek oraz podmioty gospodarcze, są nierówno traktowani.

7. Należy dostosować zapisy planu do aktualnego sposobu zagospodarowania terenu. Na przykład teren 9a.MS obejmuje m.in. fragment północno-zachodniej pierzei Rynku, gdzie funkcjonuje zabudowa wielorodzinna. Z uwagi na aktualny sposób zagospodarowania tego terenu, nie jest możliwe zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny. Z tego względu należy zmodyfikować zapis dotyczący liczby miejsc parkingowych przypadających na lokal mieszkalny. Proponowane zmiany dotyczą działki nr 869. Z uwagi na sposób zagospodarowania ww. nieruchomości należy wprowadzić zmiany we wskaźnikach urbanistycznych, tak by uwzględniały obecny sposób jej zagospodarowania.

8. Istotnym mankamentem planu, wskazującym wprost na niską jego jakość, jest nieuwzględnienie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu, w tym także w odniesieniu do obiektów zabytkowych. W przypadku terenu 22a.MS proponowana powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej. Tymczasem na tym terenie

funkcjonują działki, które są całkowicie zabudowane (Kamienica Gdańska). Podobnie niewłaściwie określono wartości innych wskaźników urbanistycznych. Podobnych przypadków jest mnóstwo. Wnioskuje zatem o wyeliminowanie ww. nieprawidłowości. Dla niektórych działek wprowadzono indywidualne zapisy (np. dla działki nr 1268 położonej w terenie 27a.MS). Nie ma zatem przeszkód, aby podobne rozwiązanie zastosować dla pozostałych terenów, gdzie aktualny sposób ich zagospodarowania uniemożliwia zachowanie wskaźników urbanistycznych.

9. Należy skorygować granice terenu 2a.UP, tak by obejmował również Kamienicę Górskich położoną przy ul. Senatorskiej 5, w której znajduje się siedziba Urzędu Miasta w Kazimierzu Dolnym. Zgodnie z rysunkiem planu, Urząd znajduje się w terenie 21a.MS, natomiast w terenie 2a.UP znajduje się zabudowa wielorodzinna z usługami w przyziemiu. Zgodnie z projektem planu dla terenu 2a.UP przewidziano wyłącznie usługi publiczne i usługi komercyjne, natomiast nie ma mowy o funkcjach mieszkaniowych.

10. Należy wykluczyć możliwość lokalizowania nowej zabudowy w terenie 1a.UT. Pozwoli to na zapewnienie należytej ekspozycji zabytkowemu budynkowi dawnej łaźni miejskiej. Aktualnie proponowane zapisy umożliwiają budowę 11 metrowego obiektu. Dla terenu 4a.MSp, bezpośrednio przylegającego do terenu 1a.UT, dopuszczono lokalizowanie obiektu o wysokości do 9 m, przy powierzchni zabudowy nie mogącej stanowić więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej i przy intensywności zabudowy nie większej niż 0,4 (dla terenu 1a.UT dopuszczono powierzchnię zabudowy niemogącą stanowić więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej przy intensywności zabudowy nie większej niż 0,6). Aby ograniczyć możliwość wprowadzania nowej zabudowy, proponuję wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy także od strony południowo-zachodniej ww. terenu, po granicy działek 922 i 921. Dopuszczenie w ustaleniach planistycznych możliwości zabudowy działki nr 922 w oparciu o zaproponowane zapisy planu, bez poszanowania istniejących walorów kulturowych i krajobrazowych, które w przypadku Kazimierza Dolnego powinny być traktowane priorytetowo przy urbanizowaniu i przekształcaniu terenu – stanowi swojego rodzaju precedens i jest krzywdzące w stosunku do innych inwestorów.

11. Z rysunku planu należy usunąć zdublowane punkty widokowe np. punkt widokowy 2 (wzgórze zamkowe) został powielony w rejonie cmentarza, punkt widokowy 1 (Góra Trzech Krzyży) został powielony w rejonie planowanego cmentarza – obecnie terenu wyłączanego z planu, itd.

12. W § 9 należy jednoznacznie wskazać wąwozy/głębocznicę, które powinny pozostać w stanie seminaturalnym (bez możliwości utwardzania nawierzchni). Z pewnością nie należy utwardzać wąwozu cmentarnego, wąwozu „Zimny Dół”, wąwozu „Chałajowy Dół”, wąwozu „Podmularskie”, wąwozu łączącego ul. Nadedworce z ul. Puławską, i in. Ewentualne utwardzenie może obejmować wyłącznie rozwiązania w zakresie turystyki pieszej i rowerowej, z wykluczeniem ruchu samochodowego. Jednoznaczne określenie wąwozów pozostawionych bez ingerencji, pozwoli w przyszłości uniknąć skandali podobnych do tych, jakie miały miejsce w związku z planami utwardzenia Korzeniowego Dołu oraz zniszczeniem Wąwozu Czarnego.

13. W § 9 należy także jednoznacznie wprowadzić zakaz utwardzania nawierzchni dróg z wykorzystaniem gruzu budowlanego. Jest rzeczą niebywałą, że teren gminy ciągle jest niszczone przez tego typu działania. Jako przykład tego skandalicznego działania można wskazać jeden z najbardziej malowniczych traktów, łączącego Mięćmierz z Podgórzem.

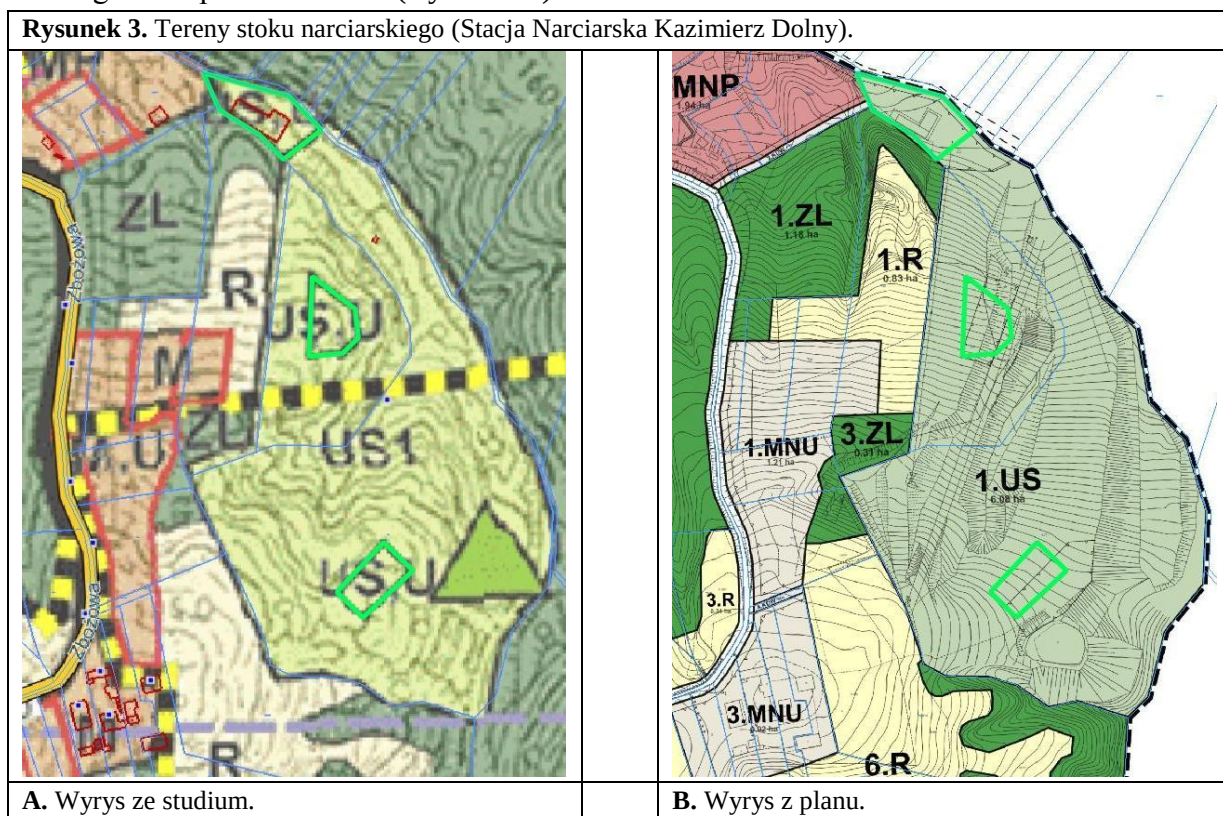
14. Należy skorygować przebieg drogi wewnętrznej 48.KDW. Z uwagi na aktualny sposób zagospodarowania terenu 33.MNP, dojazd do niego powinien zostać zapewniony poprzez działki 1974/5 oraz 1791/1.

Ponadto w celu zapewnienia swobodnego dojazdu do cmentarza oraz terenu 32.MNP, droga 9.KDD powinna obejmować także fragmenty działek 1783, 1784, 1785 i północny fragment działki 1786. Podział ww. działek wskazuje na drogowe ich przeznaczenie, w celu ochrony głębocznicy łączącej ul. Słoneczną z Dębowymi Górami.

15. Za niewłaściwe należy uznać poprowadzenie drogi wewnętrznej 50.KDW. Zapewnienie dojazdu powinno opierać się na obecnie użytkowanej drodze, nieuwzględnionej w projekcie planu, przebiegającej od ul. Słonecznej przez działki 1841 i 1330.

16. Należy zapewnić zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zapisów dla terenu 1.US. Studium uwarunkowań jednoznacznie określa obszary, w obrębie których można lokalizować zabudowę (tereny US, U). Tymczasem proponowane zapisy planu dla terenu 1.US dopuszczają dowolne sytuowanie zabudowy na powierzchni ponad 6 hektarów (także w obrębie terenu określonego w studium symbolem US1, dla którego studium wprowadza zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych na trwale związanych z gruntem, nie związanych bezpośrednio z urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania wyciągu narciarskiego i obsługi tras narciarskich).

Pomimo tego, że w stosunku do planu przyjętego uchwałą Nr XXXVI/261/21 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 30 grudnia 2021 r., i uchylonego przez Wojewodę, wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, to należy stwierdzić, że określony teren zabudowy istotnie odbiega od zapisów studium (Rysunek 3).



Pomimo tego, że rysunek projektu planu zawiera nieprzekraczalne linie zabudowy, to zaproponowane zapisy części tekstowej umożliwiają sytuowanie zabudowy w obrębie całego terenu 1.US. W skali gminy tak duży teren inwestycyjny, należący do jednego właściciela jest przypadkiem wyjątkowym.

Ponadto obowiązujące studium dopuszcza sytuowanie zabudowy o wysokości 9 m, z warunkowym zwiększeniem wysokości do 11 m. Tym samym niedopuszczalne jest, aby w terenie 1.US sytuować budynki o wysokości 11 m, bez analizy projektowej terenu pod względem

krajobrazowym, o której mowa w studium. Dopuszczenie w ustaleniach planistycznych możliwości zabudowy terenu 1.US w oparciu o zaproponowane zapisy planu, 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 krzywdzące w stosunku do innych inwestorów. Tym bardziej, że zapisy planu dotyczące terenu 2.US (także przewidzianego pod stok narciarski), są nieporównywalnie bardziej restrykcyjnie. Stwarza to wrażenie, iż podmioty świadczące co do istoty tożsame usługi, działają na różnych warunkach wbrew poszanowania zasad konkurencyjności i równego traktowania.

Niezrozumiałym jest, że Burmistrz nie zastosował się do uwag Wojewody Lubelskiego, który w rozstrzygnięciu nadzorczym jednoznacznie stwierdził, że *„Zapisy planu umożliwiają zatem lokalizowanie zabudowy w sposób dowolny, na całym terenie 1.US włącznie z dopuszczeniem zabudowy hotelowej – czego studium nie przewiduje. Ustalenia dla terenu 1.US ewidentnie naruszają ustalenia zawarte w studium uwarunkowań, które precyzyjnie wskazało zarówno lokalizację zabudowy kubaturowej jak również jej funkcje i rodzaje”*. Za kuriozalne, a wręcz śmieszne należy uznać zastąpienie usług hotelarskich usługami turystycznymi, podobnie jak zmniejszenie powierzchni zabudowy z 5% do 2%, bowiem na terenie oznaczonym w studium symbolem US1, tego typu zabudowa nie może być w ogóle lokalizowana.

17. Należy wykluczyć możliwość sytuowania ogródków gastronomicznych przy południowo-zachodniej pierzei Rynku (teren 1a.KX). Postępujące w ostatnich latach zawłaszczanie powierzchni Rynku pod usługi, negatywnie odbija się na wizerunku miasteczka. Należy dążyć do ograniczenia powierzchni ogródków, nie zaś umożliwiać ich rozbudowę. Przestrzeń publiczna powinna zostać zwrócona Mieszkańcom, stanowi dobro wspólne. Nadmierna komercjalizacja powierzchni Rynku prowadzi do eksterminacji krajobrazu miasteczka i jego tożsamości. Zgodnie z treścią studium *„Należy utrzymać odpowiednie proporcje powierzchni placu do powierzchni „ogródków gastronomicznych” wystawianych na terenie Rynku, które nie mogą dominować w przestrzeni placu”*. W momencie uchwalania studium południowo-zachodnia pierzeja Rynku była pozbawiona ogródków. Nie sposób przyjąć, że wyznaczenie nowych powierzchni stanowi utrzymanie odpowiednich proporcji.

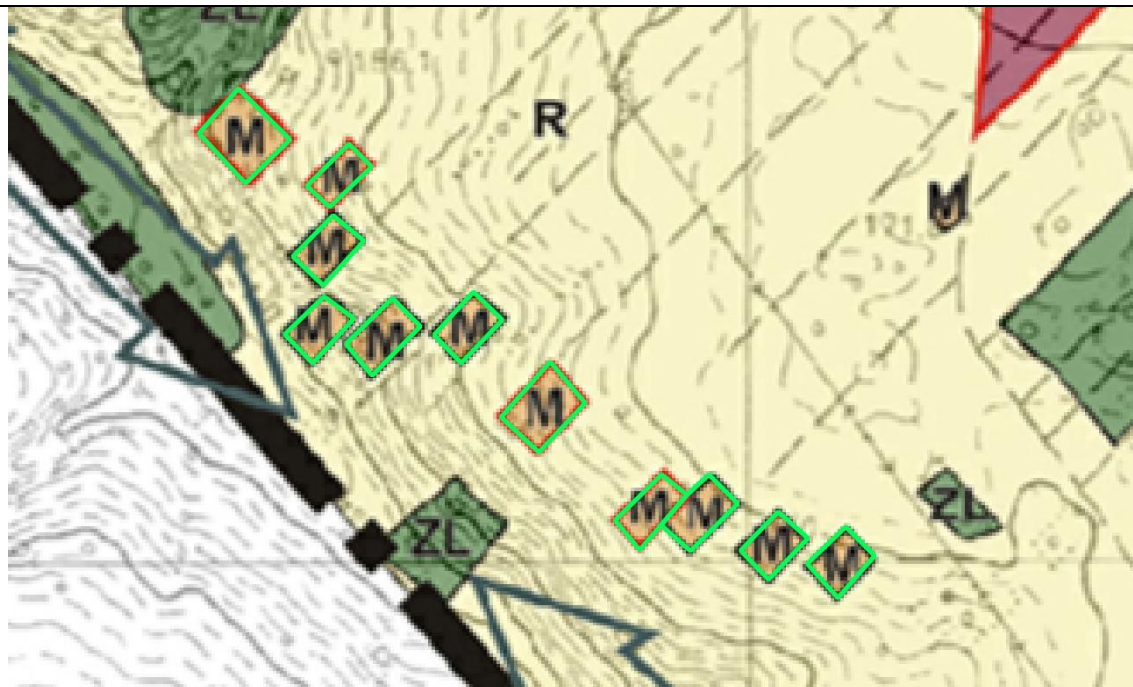
18. Należy wykluczyć możliwość sytuowania w obrębie Rynku (teren 1a.KX), tymczasowych obiektów budowlanych. Wprowadzone ograniczenie sezonowe jest zbyt szerokie. Zatem konieczne jest uściślenie przytoczonego zapisu, tak by jednoznacznie określić „czasowość” ww. obiektów. Proponuję zatem, aby § 100 ust. 3. pkt 2 otrzymał brzmienie: *„pawilony wystawowe, obiekty estradowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne) sytuowane w wyznaczonych przez zarządcę terenu miejscach na Rynku, wyłącznie w trakcie trwania imprez o charakterze masowym bądź mniejszych wydarzeń mających charakter cykliczny”*.

19. Proponuję, aby lokalizacja i forma obiektów wymienionych w § 100 ust. 5 i 6 oraz § 101 ust. 5 i 6, w przypadku gdyby miały funkcjonować dłużej niż tydzień, wymagały uzyskania pozytywnej opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wymóg uzyskania zgody LWKZ powinien przede wszystkim dotyczyć ogródków gastronomicznych, które co do zasady powinny być sytuowane bezpośrednio na nawierzchni Rynku, z wykluczeniem budowy podestów i barier.

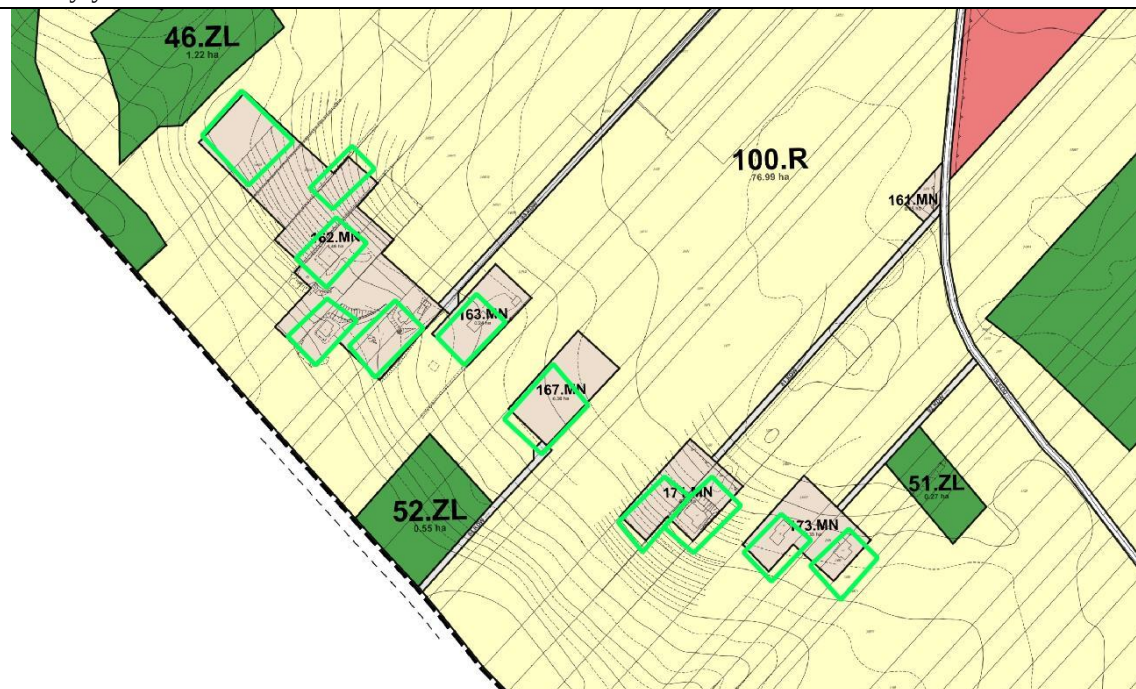
20. Należy ograniczyć zasięg terenów 162.MN, 173.MN i 151.MN (Rysunek 4), do powierzchni określonych w studium. Wojewoda Lubelski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym wskazał przykładowe tereny budowlane, których zasięgi zostały zwiększone kosztem terenów wyłączonych z zabudowy. Skoro zatem Burmistrz wprowadził modyfikacje w zasięgu terenów budowlanych na Górach i Dołach, niezrozumiałym jest brak korekt w przypadku obszarów 173.MN, 171.MN, 167.MN,

163.MN i 151.MN. Ponadto korekta granic terenu 162.MN jest niewystarczająca. Należy podkreślić, że zabudowa tzw. Wąwozu Okalskiego dokonana przed kilkoma laty, stanowi jednoznaczny dowód na nierówne traktowanie mieszkańców i inwestorów, bowiem zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, powstała w terenie RP,RZ,RZL,RL – pola uprawne i łąki, lasy gospodarcze, zadrzewienia i zarośla.

Rysunek 4. Wybrane tereny położone w rejonie tzw. Wąwozu Okalskiego



A. Wyrys ze studium.



B. Wyrys z planu.

21. Należy wprowadzić zapisy, które jednoznacznie określą zasady, na jakich można lokalizować stragany handlowe w podcieniach położonych wzdłuż pierzei Rynku, poprzez określenie ich formy oraz zajmowanej powierzchni.

22. Zapisy § 8 ust. 2 pkt 4 należy uzupełnić o wykluczenie możliwości stosowania form awangardowych oraz wprowadzenie wymogu odbudowy wartościowych obiektów zabytkowych w sytuacji zachowania materiałów ikonograficznych i innych, dokumentujących dawną ich formę.
23. Należy skorygować przebieg drogi wewnętrznej 16.KDW na odcinku dochodzącym do terenu 1.MNPz. Zaproponowany przebieg drogi istotnie ingeruje w naturalne ukształtowanie terenu.
24. Zapisy § 10 ust. 4 planu stanowią powielenie treści art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Orzecznictwo sądów administracyjnych jednoznacznie wskazuje, że akty prawa miejscowego nie mogą regulować kwestii określonych w ustawie (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 8 lutego 2017 r., sygnatura akt. III SA/Łd 35/17). Podobnie nieuprawniony jest zapis zawarty w § 10 ust. 9 planu, który nakłada obowiązek ochrony znalezisk archeologicznych, a w przypadku ich odkrycia nakłada obowiązek zgłaszania znaleziska do właściwych służb ochrony zabytków. Przytoczone zapisy bezprawnie modyfikują regulacje zawarte w art. 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który nakłada istotne obowiązki także na wójtów, burmistrzów i prezydentów miast. Ponadto plan przywołuje termin „służba ochrony zabytków”, który w obecnym prawodawstwie nie funkcjonuje, bowiem z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dotychczasowe wojewódzkie oddziały Służby Ochrony Zabytków i ich delegatury stały się odpowiednio wojewódzkimi urzędami ochrony zabytków i delegaturami tych urzędów.

dr Romana Rupiewicz



Prezes Stowarzyszenia Genius Loci