

UWAGI

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

Krajobraz Kazimierza Dolnego jest dobrem wspólnym, wartością wyznaczaną przez ład i porządek, oparte 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 wąwozów. Zabudowa wokół Łażni zniszczy tożsamość tego miejsca, podobnie zbyt intensywna budowla w miejscu dawnego Hotelu Polskiego (tzw. Esterka). Wnioskujemy do Burmistrza by odpowiedzialnie i poważnie potraktował uwagi, które przedstawiamy poniżej:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1a.MS – 36a.MS należy jednoznacznie określić dopuszczalny udział funkcji uzupełniających poprzez podanie procentowego udziału funkcji uzupełniających w ogólnej powierzchni użytkowej budynku usytuowanego na działce budowlanej.
2. W przypadku terenów, na których możliwe jest sytuowanie funkcji usługowych służących obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji, należy wskazać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 30,0 m² powierzchni funkcji usługowych.
3. W przypadku usług uzupełniających dla terenów 1a.MS – 36a.MS należy jednoznacznie wskazać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na każde 30,0 m² powierzchni funkcji usługowych służących obsłudze ruchu turystycznego i rekreacji.

4. 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. Nie jest zatem możliwe zapewnienie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na jeden lokal mieszkalny. W tym przypadku należy dopuścić lokalizowanie miejsc postojowych poza terenem 9a.MS, w terenach dróg gminnych (publicznych). Proponowany powyżej zapis powinien dotyczyć wyłącznie działki nr 869.
5. Podobny zapis należy zastosować w przypadku terenu 22a.MS, gdzie także funkcjonuje zabudowa wielorodzinna – Kamienica Gdańska, i nie ma możliwości zapewnienia w jej obrębie miejsc parkingowych.
6. Należy zmienić zapisy dla terenu 18a.MS, tak by odpowiadały innym terenom o podobnych uwarunkowaniach przestrzennych. Proponuję, aby dla terenu 18a.MS uwzględnić zapisy tożsame jak w przypadku terenu 9a.MS, który położony jest po przeciwnej stronie drogi i jest podobnie eksponowany z perspektywy Rynku. Aktualnie proponowane parametry zabudowy istotnie odbiegają od zapisów przewidzianych w stosunku do innych terenów (wskaźnik intensywności zabudowy 3,2, wysokość 12,7). 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 inwestorów.
7. Zastrzeżenia budzi powierzchnia zabudowy określana w stosunku do powierzchni działki budowlanej. W przypadku terenu 22a.MS proponowana powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej. Niemniej w tym terenie funkcjonują działki, które są całkowicie zabudowane. Podobnych przypadków jest mnóstwo. Wnioskuje zatem o wyeliminowanie ww. nieprawidłowości. Dla niektórych działek wprowadzono indywidualne zapisy, odbiegające od generalnie obowiązujących w danych terenie (np. dla działki nr 1268 położonej w terenie 27a.MS). Nie ma zatem przeszkód, aby podobne rozwiązanie zastosować dla pozostałych terenów, gdzie aktualna powierzchnia zabudowy przekracza wartość dopuszczoną w danej strefie).
8. 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.
9. 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 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). 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.

10. 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, itd.
11. Należy jednocześnie określić 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. 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 Czernego.
12. Należy przywrócić zgodność z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazań dotyczących 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). 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 codo istoty tożsame usługi, działają na różnych warunkach wbrew poszanowania zasad konkurencyjności i równego traktowania.

13. 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.
14. Należy wykluczyć możliwość sytuowania w obrębie Rynku (teren 1a.KX), tymczasowych obiektów budowlanych na stałe. 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”.
15. 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.
16. 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.
17. Zapisy § 8 ust. 2 pkt 4 należy uzupełnić o wykluczenie możliwości stosowania form awangardowych oraz wprowadzenie wymogu odbudowy historycznych obiektów w
18. sytuacji zachowania materiałów ikonograficznych i innych, dokumentujących dawną ich formę.
19. Należy wykluczyć możliwość zabudowy terenu 135.MN. Proponowany zapis pozostaje w sprzeczności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenu, które przewiduje na tym terenie ustanowienie rezerwatu przyrody. Zgodnie z przepisami nie jest możliwe funkcjonowanie obiektów budowlanych na terenie rezerwatów przyrody. Ponadto zabudowa terenu 135.MN stanowi element dysharmonijny w krajobrazie kulturowym.

Prezes Stowarzyszenia Genius Loci