



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-1059-07

Kraków,

08. 11. 2007

**Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie budowy hipermarketu na Woli Justowskiej, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 18 października 2007 r., uprzejmie informuję:

W dniu 31 sierpnia 2007 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. *„Rewitalizacja kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie, na działkach nr 205/18, 204/11, 205/1, 205/6, 204/13, 205/16, 205/17 obr. 10 Krowodrza”*, polegającej na remoncie i adaptacji na cele usługowo-handlowe istniejącego budynku starej strzelnicy wraz z podpiwniczeniem, budowie nowoprojektowanego budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi oraz układem drogowym wewnętrznym w oparciu o istniejący wjazd (sygnatura sprawy: AU-01-1-JLO.73532-1256/07).

W dniu 7 listopada 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję odmawiającą zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę dla ww. zamierzenia inwestycyjnego.

Do powyższego wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę inwestor przedłożył odpowiednie pozwolenia konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. MKZ przejął prowadzenie sprawy ww. inwestycji rozpoczętej przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na mocy *Porozumienia pomiędzy Wojewodą Małopolskim a Gminą Miejską Kraków reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie powierzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*.

Informuję uprzejmie, że zespół dawnej strzelnicy garnizonowej został wpisany do rejestru zabytków w dniu 2 grudnia 1993 r. pod numerem A-965. Zabytkowy budynek strzelnicy od lat znajduje się w złym stanie technicznym. Od 1993 r., kiedy Skarb Państwa przekazał w wieczyste użytkowanie teren i sprzedał budynek Strzelnicy Fundacji na Rzecz Rozwoju Sportu i Turystyki „Wawel-Sport”, kolejni, zmieniający się inwestorzy (pomimo ciążącego na nich zobowiązania) nie podejmowali działań, zmierzających do kompleksowego remontu zagrożonego zabytku, uzgadniając u Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków coraz to nowe koncepcje rewitalizacji obszaru i przeciągając prace projektowe. Za kadencji poprzedniego Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działka Strzelnicy została podzielona, a wydzielone od południa części dawnego założenia zostały zainwestowane obiektami kubaturowymi, co wpłynęło na degradację otoczenia pawilonu, tak pod względem wartości historycznych, jak i krajobrazowych. Ponawiane przez MWKZ interwencje i kontrole skutkowały jedynie realizacją doraźnych zabezpieczeń obiektu Strzelnicy. Wielotomowa dokumentacja sprawy, prowadzona od 1993 r. znajduje się

w archiwum Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W 2004 r. MWKZ na podstawie swoich wcześniejszych opinii uzgodnił koncepcję programowo-przestrzenną rewitalizacji zespołu zabudowań starej Strzelnicy, obejmującą remont i adaptację zabytku. W efekcie zawnioskowanego przez Prokuraturę i wszczętego przez MWKZ postępowania w sprawie stwierdzenia czy zabytek jest należycie utrzymywany, w styczniu 2006 r. MWKZ wydał wieczystemu użytkownikowi wpisanego do rejestru terenu decyzję nakazu wykonania kompleksowego zabezpieczenia technicznego i konstrukcyjnego pawilonu Strzelnicy w terminie do 31 sierpnia 2006 r. W uzasadnieniu wskazano, iż pomimo zaleceń konserwatorskich dotyczących priorytetowości remontu zagrożonego zabytku w kontekście całości inwestycji, dotychczasowi inwestorzy nie przystąpili do prac remontowych, poprzestając na fazie koncepcyjnej.

Aktualny inwestor w uzgodnieniu z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Miejskim Konserwatorem Zabytków opracował projekt techniczny wzmocnienia konstrukcji obiektu, zaopiniowany pozytywnie w lutym 2006 r. W swojej opinii Miejski Konserwator Zabytków jako następny krok wskazał konieczność przedłożenia programu robót konserwatorskich, niezbędnych dla wydania pozwolenia konserwatorskiego przed przystąpieniem do prac remontowych przy pawilonie. W dalszej korespondencji z inwestorem, wnioskującym o kontynuację uzgodnień całościowej koncepcji zagospodarowania obszaru, zapoczątkowanych przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejski Konserwator Zabytków wskazywał, że remont budynku wpisanego do rejestru i zagrożonego zniszczeniem jest sprawą nadrzędną wobec realizacji procesu projektowego całości inwestycji i uzależnił ostateczne uzgodnienie koncepcji zagospodarowania od złożenia wniosku na wydanie pozwolenia konserwatorskiego dla budynku starej strzelnicy i akceptacji dokumentacji programu robót konserwatorskich.

W czasie trwania ww. uzgodnień Miejski Konserwator Zabytków dokonał w obiekcie Strzelnicy kontroli pod kątem wykonania powyższej decyzji nakazu MWKZ (w jej wyniku nakazano wykonanie doraźnych prac zabezpieczających i wyznaczono termin przedłożenia przez inwestora projektu budowlanego remontu pawilonu i programu prac konserwatorskich). Wykonanie nakazanej likwidacji usterek technicznych potwierdzono komisyjnie. Stan sprawy i realizacja zobowiązań inwestora były kontrolowane przez Prokuraturę Okręgową w Krakowie oraz Wydział Skarbu Miasta UMK, które wnioskowały w korespondencji z MKZ o informacje dotyczące faktu ewentualnego wydania pozwolenia konserwatorskiego dla prac remontowych przy pawilonie Strzelnicy.

W dniu 1 lutego 2007 r. inwestor złożył wniosek do Miejskiego Konserwatora Zabytków o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na rozpoczęcie prac przy zabytkowym obiekcie wraz z programem konserwatorskim i projektem budowlanym. Po analizie złożonych materiałów oraz przeprowadzeniu konsultacji MKZ przed wydaniem decyzji zażądał złożenia dodatkowych, niezbędnych opracowań. Po dostarczeniu przez inwestora wymaganej dokumentacji, w dniu 24 maja 2007 r. zostało wydane pozwolenie konserwatorskie Nr 58/07 na prace budowlane przy zabytkowym pawilonie. Pozwolenie obejmowało wzmocnienie drewnianej konstrukcji ścian poprzez wymianę profili słupów frontowych, rozwiązanie ścian osłonowych z konserwacją elementów drewnianych i dekoracyjnej szyberki, remont i ocieplenie dachu, podpiwniczenie pawilonu oraz pełen zakres prac konserwatorskich, zgodnie z programem, opracowanym przez konserwatora dzieł sztuki.

W sierpniu br. na podstawie uzgodnień koncepcji rewitalizacji zabudowań zespołu, rozpoczętych przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opiniowanych

następnie przez Miejskiego Konserwatora Zabytków inwestor zwrócił się o wydanie pozwolenia konserwatorskiego na budowę nowoprojektowanego budynku handlowo-usługowego w ramach całości inwestycji pn. „*Rewitalizacja obszaru Strzelnicy na Woli Justowskiej przy ul. Królowej Jadwigi w Krakowie*”. W tej sytuacji Miejski Konserwator Zabytków wydał wnioskowane pozwolenie konserwatorskie w dniu 23 sierpnia 2007 r. Nr 135/07.

Historyczne założenie strzelnicy garnizonowej w granicach niezabudowanego dawniej terenu zostało zdegradowane przez opisany powyżej podział terenu i jego zainwestowanie. Obowiązkiem służb konserwatorskich jest ratowanie drewnianego pawilonu, wpisanego do rejestru zabytków. W zaistniałej sytuacji nie było przesłanek, które obligowałyby Miejskiego Konserwatora Zabytków do odmowy wydania inwestorowi pozwolenia konserwatorskiego dla projektowanej inwestycji. W przedstawionym kontekście realizacja planowanego zamierzenia byłaby szansą na uratowanie i rewitalizację budynku starej Strzelnicy.

Uchwała Nr XIX/249/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie *ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących przygotowania zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Kraków przy realizacji inwestycji miejskich* dotyczy przygotowania zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Kraków przy realizacji inwestycji miejskich.

Niezależnie od powyższego uprzejmie informuję, iż w związku z kontrowersjami zgłaszanymi przez mieszkańców oraz ustaleniami dokonanymi na posiedzeniu Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska w dniu 22 października 2007 r., Pani Maria Huk, Zastępca Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta skierowała w dniu 26 października 2007 r. pismo do inwestora ww. zamierzenia w sprawie złożenia wyjaśnień dotyczących szczegółowego opisu planowanej inwestycji. W korespondencji tej zostało podkreślone również, iż *„zgodnie z przepisami prawa oraz orzecznictwem użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym w granicach określonych przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, a postanowienia umowy wiążą również następców prawnych pierwszego użytkownika wieczystego gruntu, będącego stroną umowy [...] Korzystanie zaś przez użytkownika wieczystego w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie (w tym realizacja inwestycji niezgodnej z celem oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste) może skutkować wystąpieniem na drogę postępowania sądowego o rozwiązanie użytkowania wieczystego”*.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Architektury i Urbanistyki
3. Wydział Strategii i Rozwoju Miasta
4. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego (Miejski Konserwator Zabytków)
5. Krakowski Zarząd Komunalny
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. A a