

Kraków, 28.03.2018 r.

Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

Szanowny Pan
Profesor Jacek Majchrowski
Prezydent Miasta Krakowa

INTERPELACJA

Proszę o informację odnośnie wydanej przez Wydział Architektury decyzji WZ AU-02.2.6730.6.40.2017.WWY. Zgłosiła się do mnie mieszkanka, która podważa powyższą decyzję. W załączniku przekazuję otrzymane przeze mnie pismo z prośbą o ustosunkowanie się do wszystkich wątpliwości.

Z poważaniem,



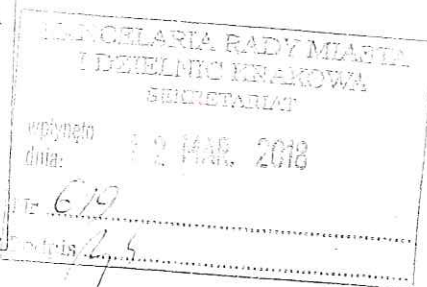
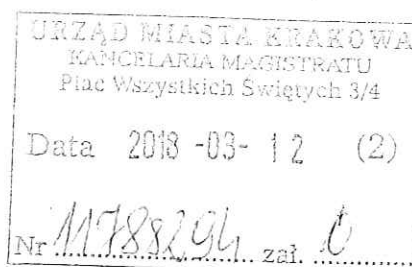
Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa

Kontakt:
Tel.: 505 98 36 86
E-mail: michal.drewnicki@gmail.com

Rada Miasta Krakowa
Plac Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków

Kraków, dnia 8 marca 2018 roku

Pan Michał Drewnicki
Radny Miasta Krakowa



Szanowny Panie,

W nawiązaniu do programu Alarm! emitowanego w TVP1 w dniu 5 marca 2018r.

Przesyłam uwagi, na temat tam poruszany, a dotyczy inwestycji przy ul. Strzelców i Reduty w Krakowie.

Uwagi dotyczące wydanej decyzji

Stan faktyczny:

Zostały wydane 2 decyzje dla PUK sp zoo na wieżowce

Znak:AU-02.2.6730.6.41.2017.ASM – bloki mieszkalne

Znak:AU-02.2.6730.6.40.2017.WWY - biurowce

„Budowa budynku usługowo biurowego”, ul. Strzelców 28 w Krakowie .

Mam zastrzeżenia w sprawie wydanej decyzji zabudowy dla „Budowa budynku usługowo biurowego składającego się z dwóch segmentów połączonych ze sobą garażem podziemnym, wjazdem na dz. 681/13, 681/15, 681/74, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną na dz. 814/5, 814/4, 814/3, 11, 821, 824/1 , 681/13, 681/15, 681/74, 879 obr. 22 Śródmieście przy ul. Strzelców 28 w Krakowie . Jak również mam zastrzeżenia do zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami handlowo-usługowymi na działce 814/1 obr.22,wraz z wjazdem drogami wewnętrznymi ,rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, elektrycznej niskiego napięcia i budową stacji transformatorowej na działkach nr 11,

680, 681/41,. 814/1, 821, 824/ obr. 22 Śródmieście oraz przyłączami na działce 814 obr.22 Śródmieście przy ul. Strzelców 28 w Krakowie

Zastrzeżenia są co do prawidłowości ustalenia wysokości nowej zabudowy na podstawie WZiZT do wysokości 21 m gdy Studium wyraźnie mówi, że można tylko do 11 metrów.

Decyzja wydana przez organ winna nawiązywać do istniejącej zabudowy przy uwzględnieniu obszaru analizowanego i gwarantować zachowanie ładu przestrzennego, który zapewni harmonijną całość. Jednocześnie teren będzie uporządkowany w taki sposób, że będzie uwzględniał wymagania funkcjonalne, estetyczne, uwarunkowania terenu. Trudno zrozumieć, że w najwyższym punkcie terenu wydaje się decyzję, która pozwala zabudować teren budynkiem do wysokości 21 metrów. To raczej w najwyższym punkcie wzniesienia terenu powinny powstawać odpowiednio niskie budynki, czyli takie jakie są aktualnie w sąsiedztwie zabudowy cmentarza. Zupełnie pozbawionym waloru estetyki jest praca czy mieszkanie w wieżowcu na 7 piętrze i obserwowanie co 45 minut pogrzebu na zlokalizowanym obok budynku cmentarza przy jednoczesnym dobieganiu dźwięku orkiestry. Po prostu nie można doprowadzić w imię interesów partykularnych jednostki, aby zeszły na dalszy plan warunki społeczno – gospodarcze oraz środowiskowe, tym samym doprowadzić do sytuacji, iż za ogrodzeniem cmentarza powstanie biurowiec. Taka zabudowa nie będzie stanowić kontynuacji dotychczasowej zabudowy. Teren bezpośrednio przylegający do cmentarza nie stanowi zamkniętej zabudowy mieszkaniowo usługowej, dlatego też, inne parametry zabudowy winny być w terenie gdzie zabudowy mieszkaniowej nie ma. Takie działania organu, który wiedząc, że w studium jest wyraźnie powiedziane, że zabudowa w rejonie cmentarza nie może przekraczać 11 metrów wydaje decyzję pozwalającą na zabudowę do wysokości 2 razy większej daje uzasadnione podejrzenie, iż organ wydając decyzję przekroczył swoje uprawnienia przy wydaniu decyzji, wydając swoją decyzję w sposób dowolny bez jakiegokolwiek prawnie wiążącego odniesienia dla przepisów prawa, wykazując się ignorancją dla zapisów, które były poczynione zapewne przez specjalistów (mowa o studium) i przy uwzględnieniu jakiś reguł prawnych, uwarunkowań historycznych miasta. Organ I

stopnia wydając decyzję prawdopodobnie przekroczył swoje uprawnienia, czy też nie dopełnił szeregu obowiązków, jak chociażby zasięgnięciu opinii specjalisty – z zakresu architektury.

Mam wątpliwości co do funkcji i parametrów zabudowy na przedmiotowej działce nr 814/1 obr. ustalonych na zasadzie odstępstw od zasad ogólnych. Z wyników analizy nie wynika na jakich podstawach analizator oparł funkcję mieszkalną oraz parametry zgoła odbiegające od parametrów bezpośrednio graniczącej z przedmiotową działką zabudowy usługowej przeważającej na obszarze analizowanym. Nie można twierdzić, że przedmiotowa zabudowa usługowo-mieszkalna stanowi kontynuację budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Inny charakter ma zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na osiedlach stanowiących zamkniętą całość kompozycyjną a inne parametry winna mieć zabudowa znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza komunalnego.

Przyjęta wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej została zawyżona tylko w interesie Inwestora, pomijając wszystkich sąsiadów dookoła, jakby nie istnieli, natomiast Organ powołuje się na wieżowce, w odległości 100 metrów i do tego poza szeroką drogą, która w naturalny sposób rozdziela osiedle wieżowców, (które stanowią zamkniętą całość) od zamierzonej inwestycji, w której bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się same niskie zabudowy i cmentarz. Powoływanie się na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną położoną na odległych działkach oraz usytuowaną poniżej omawianego terenu projektowanej inwestycji jest niezgodne z zasadą dobrego sąsiedztwa. Przeprowadzona analiza nie uwzględnia otaczającej zabudowy niskiej (usługi i zabudowa jednorodzinna), oraz specyfiki miejsca tj. bezpośredniego sąsiedztwa cmentarza komunalnego.

Powyższe działanie, winno również zostać ocenione przez prokuraturę, dlaczego akurat w miejscu otoczenia cmentarza organ tak odbiegł od wytycznych studium na korzyść inwestora?

Myślę, że na to pytanie odpowiedź tkwi w tym, iż PUK sp zoo – prezes Janusz Kwatera, ul. Strzelców 28 w Krakowie, w listopadzie 2017 roku sprzedała swoją działkę, 814/1 KW KR1P/00218700/3 bardzo drogo tj za kilkanaście milionów złotych w oparciu o w/w decyzję o warunkach zabudowy WZiZT na biurowce o

wysokości 21 metrów, deweloperowi z Kielc, co można sprawdzić w w/w Księdze Wieczystej.

Otrzymanie decyzji WZiZT Znak:AU-02.2.6730.6.40.2017.WWY przez PUK sp zoo powiększyło wartość działki PUK sp zoo wielokrotnie i ta decyzja stała się kartą przetargową do dobrej sprzedaży działki.

Ten teren można jeszcze uratować!

Poprzez zmianę niniejszej Decyzji WZiZT i wydanie jej zgodnie z prawem tj zgodnie z zagwarantowaniem ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt.1 cyt. ustawy, czyli takiego kształtowania przestrzeni, które zapewni harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.