

Skuteczny opór mieszkańców z ul. Pilotów!

Wielkie brawa dla mieszkańców bloku przy ul. Pilotów, którzy zdecydowaną postawą uniemożliwili budowę w swoim sąsiedztwie komercyjnego budynku wysokiego na 48 m. Biurowiec miał powstać przy rondzie Młyńskim u zbiegu ulic Pilotów i Meissnera pośród... niskiej zabudowy. Decyzja urzędników o wydaniu pozwolenia na budowę była tym bardziej zaskakująca, że wydano ją dosyć ekspresowym tempie – dokładnie na dzień przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ugorek-Fiołkowa. Dopuszcza on w tym miejscu zabudowę w wysokości maksymalnie 16 m. Wspólnie z mieszkańcami postanowiliśmy działać.

Zaskakująca koincydencja czasowa

W przypadku decyzji urzędowych wydawanych na „dzień przed” warto zachować szczególną czujność i w miarę możliwości uruchomić mechanizm społecznej kontroli. Tak stało się z inwestycją, która miała powstać przy rondzie Młyńskim. Inwestor uzyskał pozwolenie budowlane na realizację prawie 50 metrowego biurowca 27 marca 2017 r. Dzień później wchodził w życie plan miejscowy, który określał diametralnie różne parametry zabudowy w tym miejscu... trzykrotnie niższe. Przypadek?

Nawet, jeśli nie do końca, to decyzję wydano zgodnie z prawem i trudno byłoby ją na tej podstawie podważyć. Można byłoby co najwyżej zdumiewać się i oburzać, że nie była ona wydana z uwzględnieniem interesu mieszkańców. Tym bardziej, że plan miejscowy był przedmiotem publicznej debaty przez ostatnie kilka miesięcy, a 1 marca Rada Miasta Krakowa uchwaliła jego ostateczną wersję i od tego czasu oczekiwał on już tylko na uprawomocnienie się. Urzędnicy musieli o nim wiedzieć. Na wydanie decyzji mieli 65 dni licząc od połowy stycznia, mogli zatem zgodnie z prawem wstrzymać się z działaniami, ale tego nie uczynili. Sprawę podchwyciły lokalne media i służby.

Dlaczego nie poinformowano mieszkańców?

W przypadku nowopowstających inwestycji, szczególnie na początkowym etapie procedury starania się o pozwolenia, mieszkańcy działek sąsiadujących mają możliwość korygowania negatywnych dla siebie skutków projektu. W przypadku inwestycji przy rondzie Młyńskim mieszkańcy nie zostali poinformowani o sprawie, ponieważ... nie zostali uznani za stronę postępowania.

Zadziałał tu sprytny mechanizm zastosowany przez inwestora, który skupił również działki przylegające do tej, na której miała stanąć inwestycja. Urząd ma obowiąz-



Miejsce, gdzie planowano kontrowersyjną inwestycję. Fot. Marek Zborowski

zek poinformować mieszkańców właśnie z działek przyległych, tych dalszych już nie, chociaż mógłby. Również i na tej podstawie nie udałoby się skutecznie oprotostować pozwolenia na budowę wydanego dla inwestycji przy rondzie Młyńskim.

Obrona mieszkańców

Wraz z wiceprzewodniczącym Rady Miasta Krakowa Dominikiem Jaśkowcem, który od początku osobiście zaangażował się w tę sprawę, przygotowaliśmy i złożyliśmy pismo z odwołaniem od decyzji skierowane do wojewody małopolskiego. W dokumencie podnieśliśmy przede wszystkim argument oddziaływania inwestycji na budynek przy ul. Pilotów 71b, poprzez jego zacielenie i przestąpienie (tzw. linijka słońca).

Ponadto wskazaliśmy, że planowany w projekcie wielopoziomowy garaż podziemny stanowi niebezpieczeństwo podtapiania oraz naruszenia konstrukcji budynków sąsiednich. Na koniec podnieśliśmy kwestię znaczącego zwiększenia natężenia ruchu samochodowego w okolicach ronda Młyńskiego po zakończeniu inwestycji, podczas gdy już teraz w godzinach szczytu tworzą się gigantyczne korki w tej okolicy.

Co dalej z inwestycją przy rondzie Młyńskim?

Pozwolenie budowlane powinno zostać uchylone, a plan miejscowy, który wszedł w życie 28 marca, będzie stanowił skuteczną ochronę przed wysoką zabudową na tym terenie w przyszłości. Właśnie po to się je uchwała, aby chronić istniejący ład i regulować powstawanie nowej za-

budowy. Miejscowymi planami objęte jest już blisko 50 proc. Krakowa, kolejne są w trakcie opracowywania.

Ostatecznie inwestycja przy rondzie Młyńskim, o którą od lat w najróżniejszych wariantach stara się inwestor – zapewne powstanie, choć będzie znacznie niższa – sięgnie maksymalnie 16 m. Nowa budowla zmniejszy ilość zieleni w tym miejscu, ale nie spowoduje zacielenia okolicznych bloków oraz szeregu negatywnych skutków opisanych we wniosku mieszkańców.

Na koniec szczerze podziękowania należą się mieszkańcom budynku przy ul. Pilotów, którzy od lat skutecznie walczą z zabudowywaniem ich najbliższego otoczenia, także na drodze postępowania sądowych. Także i tym razem wykazali się czujnością oraz gotowością do działania. Dzięki ich determinacji mogliśmy złożyć odwołanie od decyzji i potwierdzić sens oddolnych inicjatyw obywatelskich.

Tymczasem prokuratura bada sprawę kontrowersyjnej decyzji urzędników, a w Wydziale Architektury trwa kontrola mająca na celu sprawdzenie, czy nie doszło do podobnych przypadków przy uchwalaniu innych planów miejscowych...

Anna Gapys