

**PROTOKÓŁ z I spotkania mediacyjnego
W SPRAWIE PARKINGU PODZIEMNEGO OLIMPIJKA
21 kwietnia 2010 roku**

Dnia 20 kwietnia 2010 roku od godziny 16.00 do 17.30 w siedzibie Rady Dzielnicy I przy ul. Rynek Kleparski 4 w Krakowie miało miejsce spotkanie przedstawicieli Wspólnoty Mieszkańców przy ul. Dietla 80-82 z przedstawicielami Wydziału Inwestycji, który realizuje zadanie budowy wielopoziomowych parkingów kubaturowych „Korona”, „Plac Biskupi” „Olimpijka”.

W spotkaniu uczestniczyli:

1. Tomasz Doros – członek Zarządu Dzielnicy I Stare Miasto
2. Michał Speruda – członek Zarządu Dzielnicy I Stare Miasto
3. ██████████ – Przewodnicząca Zarządu Wspólnoty Mieszkańców przy ul. Dietla 80-82
4. ██████████ – przedstawiciel Wspólnoty Mieszkańców przy ul. Dietla 80-82
5. Wacław Skubida – Dyrektor Wydziału Inwestycji
6. Janina Pokrywa – Zastępca Dyrektora Wydziału Inwestycji
7. Marta Chechelska – Dziepak – mediator społeczny
8. Agnieszka Ślusarczyk-Motyka – spec. ds. komunikacji społecznej Wydziału Inwestycji

Spotkanie rozpoczął Tomasz Doros, który w imieniu Zarządu Dzielnicy przywitał gości. Następnie głos zabrała mediator Marta Chechelska - Dziepak, która jako prowadząca spotkanie wyjaśniła swoją rolę i przedstawiła planowany przebieg spotkania.

Następnie głos zabrał Wacław Skubida, który podziękował przedstawicielom Wspólnoty za przybycie na spotkanie oraz poinformował krótko o procedurze konsultacji społecznych, jaka obowiązuje w Gminie Miejskiej Kraków (tzw. Katalog Inwestycji Miejskich przeznaczonych do konsultacji społecznych pełnych). Wyjaśnił, że spotkania konsultacyjne i mediacyjne mają charakter informacyjny, a zadaniem konsultacji jest zebranie opinii i postulatów mieszkańców oraz opracowanie ich w raporcie, który zostanie przedłożony Prezydentowi i Radzie Miasta Krakowa po zakończeniu konsultacji.

Dyrektor Wydziału Inwestycji przedstawił na jakim etapie procesu inwestycyjnego znajduje się obecnie inwestycja budowy parkingu „Olimpijka”. Poinformował że w oparciu o opracowaną wstępną koncepcję funkcjonalno-użytkową złożony został wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja ta jest w toku procedowania. Wydana została opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i sporządzony został wstępny projekt decyzji o warunkach zabudowy. Poinformował, że z chwilą wydania w/w decyzji strony postępowania otrzymają pisemne powiadomienia i treść decyzji.

Kolejno przybliżył także temat koncesji na roboty budowlane jako planowanego sposobu finansowania inwestycji budowy parkingów będących przedmiotem konsultacji. Na dzień dzisiejszy, ze względu na brak środków własnych Gminy, wykorzystanie środków pochodzących od partnera prywatnego zostało uznane za jedyny sposób realizacji parkingów wielokondygnacyjnych na terenie Krakowa.

Dyrektor przybliżył także warunki opłacalności budowy parkingu przez partnera prywatnego, trudności jakie napotyka Miasto przy poszukiwaniu firm, które gotowe są ponieść koszt budowy obiektu w zamian za jego użytkowanie (potencjalnych koncesjonariuszy) oraz aktualną sytuację w której znajduje się Miasto prowadząc z jednej strony postępowanie przetargowe i negocjacje z potencjalnym koncesjonariuszem, a z drugiej strony konsultacje z mieszkańcami.

Następnie głos zabrała mediator Marta Chechelska, która zaproponowała, aby przedstawiciele Wspólnoty przeszli do zadawania pytań przedstawicielom Wydziału Inwestycji, celem wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości związanych z planowaną inwestycją.

Głos zabrał Pan ██████████, który sformułował następujące pytania:

- 1. Jaki jest planowany sposób zagospodarowania terenu na powierzchni parkingu podziemnego?**
- 2. Jakie są plany budowy domu handlowego na stropie parkingu, jego wymiary, liczbę kondygnacji, wysokość?**
- 3. Jakie są planowane rozwiązania dotyczące wentylacji parkingu i odprowadzenia spalin?**
- 4. Jaka będzie głębokość wykopu przy realizacji parkingu?**
- 5. Jaka będzie odległość od ściany parkingu od budynku przy ul. Dietla 80-82 w projekcie budowlanym.**
- 6. Jakie będą zabezpieczenia budynku Dietla 80-82, który jest zbudowany na palach żelbetowych na starym korycie Wisły.**

W odpowiedzi na pierwsze i drugie pytanie głos zabrał Waclaw Skubida. Wyjaśnił, że zgodnie z aktualnym projektem decyzji wz nie ma możliwości wybudowania na powierzchni parkingu dużego obiektu handlowego ani hotelowego. W grę wchodzi jedynie mały parterowy obiekt usługowy, który pomieściłby obecnie istniejące na tym terenie dwa kioski oraz obsługę parkingu z windami.

Dyrektor Janina Pokrywa przeczytała zawarte w projekcie decyzji wz parametry budynku, które stanowią wyjaśnienie sformułowania tytułowego „Budowa parkingu wraz z budynkiem handlowym”: maksymalna szerokość elewacji budynku części technicznej do 15 metrów od ul. Starowiślnej, do 20 metrów od strony ulicy Dietla, przy czym powierzchnia handlowa maksymalnie do 40 m². Wysokość budynku do 4 metrów, z miejscowymi przewyższeniami do 0,5 metra, czyli 1 kondygnacja. W projekcie decyzji wz opisane są maksymalne dopuszczalne gabaryty parkingu oraz maksymalne dopuszczalne gabaryty budynku usługowego, dopuszczalne wjazdy.

Przedstawiciele Wspólnoty zgodnie wyrazili konieczność otrzymania powyższych wyjaśnień na piśmie w postaci oficjalnego dokumentu.

Przedstawiciele Wydziału Inwestycji przypomnieli, że po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, zostanie ona przesłana do stron postępowania pocztą. Poinformowali, że strony będą miały prawo nie tylko od tej decyzji się odwołać, ale również zażądać pisemnej interpretacji czyli wyjaśnienia lub uzupełnienia zawartych w niej zapisów.

Na wniosek mediatora doprecyzowano przewidywany termin wydania decyzji o warunkach zabudowy: Ustalono, że 24 marca wydana została opinia konserwatora zabytków, która na

chwilę obecną może być już prawomocna, więc decyzja powinna ukazać się do końca maja. Ustalono, że po upływie tego przewidywanego terminu, a w przypadku nie otrzymania decyzji wz pocztą, przedstawiciele Wspólnoty będą zwracać się do Wydziału Architektury lub Wydziału Inwestycji po informacje, na temat aktualnego stanu sprawy.

Pan Stefan Grecki poprosił o wyjaśnienie z której strony będzie znajdował się planowany budynek usługowo-handlowy.

Janina Pokrywa na mapie stanowiącej zał. Nr 1 do projektu decyzji o warunkach zabudowy pokazała możliwe usytuowania budynku handlowego i wyjaśniła, że decyzja o warunkach zabudowy nie precyzuje tego usytuowania dokładnie. Z przepisów prawa budowlanego natomiast wynika, że budynek ten nie może być ustawiony w linii światła, nie może też być usytuowany na drodze przeciwpożarowej oraz że ze względu na przebieg mediów prawdopodobnie nie będzie usytuowany bliżej niż 5 metrów od elewacji budynku Dietla. Wejścia do budynku usługowego znajdować się będą najprawdopodobniej od strony ulicy Starowiślnej lub Dietla, a nie od strony budynków mieszkalnych.

Kolejno przystąpiono do udzielenia odpowiedzi na pytanie 3 dotyczące emisji spalin i urządzeń wentylacyjnych planowanego parkingu.

Głos zabrał Wacław Skubida, który poinformował, że Ustawa Prawo Ochrony Środowiska nie obliguje inwestora do sporządzenia raportu o wpływie na środowisko w przypadku parkingu Olimpijka, ze względu na niewielkie rozmiary planowanego obiektu. Dokładne usytuowanie urządzeń wentylacji będzie znane dopiero na etapie projektu budowlanego, natomiast Wydział Inwestycji, jako nadzorujący przebieg projektowania i budowy obiektu zobowiązuje się dopilnować, aby urządzenia te zostały zlokalizowane maksymalnie daleko od mieszkań, czyli od strony ulicy Dietla. Wyraził także opinię, że jego zdaniem obiekt parkingu podziemnego zmniejszy hałas, ze względu na to, że moment zapalania silnika przez samochody wyjeżdżające z parkingu będzie zlokalizowany pod ziemią.

Dyrektor zaprosił mieszkańców Wspólnoty do odwiedzenia parkingu podziemnego pod placem Na Groblach w celu zapoznania się z zastosowanymi tam rozwiązaniami technicznymi dotyczącymi odprowadzania spalin.

Głos zabrała Pani mediator Marta Chechelska kierując pytanie do przedstawicieli mieszkańców, czy otrzymane wyjaśnienia są dla nich wystarczające.

Przedstawiciele Wspólnoty zgodnie oświadczyli, że przedstawione wyjaśnienia nie są wystarczające, gdyż nie wyczerpują tematu oraz że nie są one poparte żadnymi symulacjami, ani analizami specjalistycznymi. Zdaniem mieszkańców wywiew spalin z parkingu podziemnego na 172 stanowiska będzie bardzo duży, a istniejący w pobliżu nasyp kolejowy zablokuje swobodny przewiew powietrza, i w konsekwencji wszystkie spaliny będą zawracać w kierunku ulicy Starowiślnej i Dietla.

Dyrektor Skubida zwrócił uwagę na fakt, że nie będzie wywiewu spalin ze 172 stanowisk postojowych, gdyż nawet w przypadku całkowitego zapełnienia parkingu nigdy wszystkie samochody nie wyjeżdżają i nie zapalają silnika jednocześnie. Jego zdaniem po wybudowaniu parkingu parametry dotyczące emisji spalin w tym rejonie nie pogorsza się, gdyż zostanie ograniczone zjawisko krążenia samochodów w poszukiwaniu miejsca do parkowania.

Dyrektor zadeklarował, że w sytuacji gdyby mieszkańcy uznali wykonanie badania wpływu na środowisko za bezwzględnie konieczne, jest gotowy rozważyć możliwość zamówienia przez Wydział Inwestycji takiego raportu. Podkreślił jednak, że koszt wykonania takiego raportu wynosi kilkadziesiąt tysięcy złotych, i że w przypadku obiektu tej kategorii, co planowany parking Olimpijka, byłby to wydatek nie wymagany przepisami prawa polskiego ani unijnego. Przeprowadzenie jakichkolwiek tego typu analiz będzie jednak możliwe dopiero w przypadku pozytywnego zakończenia toczącego się obecnie postępowania przetargowego, i wyłonienia koncesjonariusza.

Janina Pokrywa zwróciła uwagę na fakt, że nowe zagospodarowanie terenu może nawet polepszyć stan środowiska w tym rejonie, dzięki zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej na tym terenie. Zgodnie z projektem decyzji wz udział powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić nie mniej niż 30%, a może być również większy.

Dyrektor Skubida wskazał na fakt, że ostateczna decyzja dotycząca sposobu zagospodarowania terenu na powierzchni parkingu (czy będzie to tak jak do tej pory płatna strefa parkowania, czy też zieleń) zostanie podjęta z uwzględnieniem opinii mieszkańców.

Przedstawiciele Wspólnoty oświadczyli, że nie są zainteresowani zwiększaniem miejsc parkingowych na powierzchni, gdyż na terenie podwórka Wspólnoty znajduje się 12 miejsc postojowych, które nawet w tej chwili nie są wykorzystywane w 100%, ze względu na to, że duża część mieszkańców budynku to ludzie starsi, nie posiadający samochodów.

Przedstawiciele Wspólnoty Mieszkańców zadali pytanie o to jaką kontrolę będzie miało miasto nad obiektem budowanym przez firmę prywatną.

Odpowiedzi udzieliła Janina Pokrywa informując, że zarówno teren jak i sam obiekt po wybudowaniu pozostanie przez cały czas własnością gminy. Pozwolenie na budowę wydane będzie na Gminę Miejską Kraków. Po wybudowaniu parkingu przekazany zostanie jako środek trwały Gminie. Zarządzającym parkingiem będzie Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu, który będzie odpowiedzialny za prawidłową jego eksploatację. Z kolei firma prywatna (koncesjonariusz) będzie jego użytkownikiem (eksploatatorem), mającym prawo pobierania korzyści z tytułu jego użytkowania przez określony w umowie czas. Umowa ta będzie ogólnodostępna, a jej warunki wynikają z przepisów ustawy o koncesji na roboty budowlane.

Wobec powyższego, przedstawiciele mieszkańców poprosili o zapewnienie na piśmie, że obiekt będzie własnością gminy i nie przejdzie w ręce prywatne.

Kolejno poruszony został temat związany z zadanymi wcześniej pytaniami od 4 do 6, czyli głębokością wykopu, jego odległością od budynku i sposobem zabezpieczenia budynku przed skutkami prowadzonych robót.

Dyrektor Skubida wyraził opinię, że obecne, nowoczesne technologie budowlane, dają możliwość budowania parkingów podziemnych nawet w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych budynków, czy zbiorników wodnych. Jeśli wszystko przeprowadzone zostanie zgodnie z prawem budowlanym oraz ze sztuką, nie powinno być żadnego zagrożenia dla istniejących budynków sąsiadujących. Projekt budowlany musi być sporządzony tak, aby zapewnić absolutne bezpieczeństwo dla otoczenia. Dokumentacja zostanie ponadto zweryfikowana przez inne biuro projektowe niezależne od autora projektu.

Dodatkowo budowa parkingu, jeśli dojdzie do skutku, będzie ubezpieczona od następstw nieszczęśliwych wypadków. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek szkód, poszkodowany może zwracać się bezpośrednio do inwestora (Gminy), a inwestor regresem do wykonawcy. Poinformował, że przed rozpoczęciem robót budowlanych zostanie przeprowadzona inwentaryzacja stanu technicznego lokali znajdujących się w budynkach sąsiadujących z inwestycją. Budowa będzie nadzorowana (nadzór inwestorski) przez Wydział Inwestycji UMK. W przypadku zgłoszenia przez mieszkańców jakichkolwiek zakłóceń, pęknięć ścian czy innych zarzysów na budynku, budowa może zostać przerwana do czasu rozwiązania problemu.

Przedstawiciele Wspólnoty zadali pytanie o wyniki badań geologicznych.

Dyrektor Skubida wyjaśnił, że badania takie będą przeprowadzone w przypadku podpisania umowy z koncesjonariuszem, na wstępnym etapie prac projektowych projektu budowlanego.

Przedstawiciele Wspólnoty zadali pytanie o czas realizacji inwestycji, przy założeniu, że Miastu uda się znaleźć inwestora.

Poinformowano, że czas realizacji inwestycji wynosić będzie od 2 do 3 lat, w tym czas projektowania około 1 roku.

Na zakończenie spotkania przedstawiciele Wspólnoty Mieszkańców ul. Dietla 80-82 podsumowali swoje oczekiwania wobec Gminy. Są to następujące postulaty:

1. Udostępnienia mieszkańcom posiadanej dokumentacji w zakresie projektu decyzji o warunkach zabudowy ze wszystkim opisami, wyjaśnieniami, załącznikami oraz dokładną informacją na temat dopuszczalnych parametrów budynku handlowego, jego wysokością, liczbą kondygnacji i maksymalną dopuszczalną powierzchnią.
2. Pisemnego zapewnienia ze strony Gminy, że zarówno teren jak i parking pozostanie własnością Gminy po zrealizowaniu inwestycji.
3. Pisemnego zagwarantowania przez Gminę, że ponosi ona odpowiedzialność materialną związaną z ewentualnym uszkodzeniem budynku przy ul. Dietla 80-82 w trakcie budowy parkingu.
4. Pisemnego zapewnienia ze strony Gminy o sporządzeniu badań geologicznych jak i ekspertyzy dotyczącej emisji spalin z projektowanych urządzeń wentylacji grawitacyjnej.
5. Przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami na etapie projektu budowlanego, kiedy znane będą już zarówno docelowy kształt, głębokość parkingu, usytuowanie i wielkość budynku usługowo handlowego, wyniki badań geologicznych jak i ekspertyzy dotyczące emisji spalin.

Przedstawiciele Wydziału Inwestycji ustosunkują się co do możliwości realizacji przedstawionych postulatów w dalszym przebiegu konsultacji społecznych.

Na tym zakończono pierwsze spotkanie mediacyjne, pan Tomasz Doros podziękował uczestnikom spotkania.