



Operacja CBA "Chryzantema" Co zeznał prezydent Żuk?

■ Agnieszka Mazuś, Krzysztof Wiejak

Krzysztof Żuk przekonywał przed sądem, że spotkanie z inwestorem ze Słowacji nie było niczym nadzwyczajnym. Przesłuchana została też główna urbanistka miasta, której mąż był zatrudniony w spółce oskarżonych. – Mąż wspominał, że była taka sytuacja nieprzyjemna w pracy – mówiła o wejściu do biura agentów CBA.



Proces trójki lubelskich przedsiębiorców ruszył w grudniu 2022 r., trzy lata po głośnej akcji CBA o kryptonimie „Chryzantema”. Agenci weszli do pracowni projektowej w chwili gdy ci podpisywali umowę na zaprojektowanie pierwszego w Lublinie drapacza chmur z inwestorem ze Słowacji (w tej roli agent CBA pod przykrywką).

Wszyscy zostali zatrzymani i oskarżeni o powoływanie się na wpływy m.in. w Urzędzie Miasta Lublin. Od udającego biznesmena agenta CBA mieli żądać 1 mln zł łapówki.

Pośrednik nieruchomości Maciej Sz. – już dobrowolnie poddał się karze. Przed sądem odpowiadają Piotr Kowalczyk, były przewodniczący Rady Miasta, obecnie wspólnik kilku spółek z branży deweloperskiej, Adam M. oraz Mariusz P. (patrz ramka).

Jednym z wielu świadków w tej sprawie jest Krzysztof Żuk, prezydent Lublina. Przed sądem zeznawał długo – godzinę i 40 min. O szczegóły spotkania, do którego doszło w ratuszu 10 października 2019, pytała sędzia, prokurator, dwójka obrońców Piotra Kowalczyka oraz sam oskarżony.

Prezydent przekonywał, że tamto spotkanie „nie było ani wyjątkowe, ani nadzwyczajne”. Nie zapadły też na nim żadne wiążące decyzje.

– Każdy inwestor, który chce się ze mną spotkać, takie spotkanie ma zorganizowane. Dlatego udało nam się tyle w Lublinie zrobić – przekonywał Krzysztof Żuk. Jak wyliczył, takich spotkań rocznie odbywa od 3 do 4 tysięcy, a ich celem jest „potrzeba rozwoju Lublina, nowych

czytaj dalej na str. 2

Spółka z udziałem skarbu państwa i rodzin polityków PiS

Żona posła PiS, syn senatora PiS, miejski radny PiS – nowo powołana spółka przysparza crème de la crème Białej Podlaskiej i okolic. Kapitał zakładowy – 45 mln zł z publicznych pieniędzy.

► Strona 3

Szukamy szklanych domów z drewna w Lublinie

Państwowa spółka Polskie Domy Drewniane miała wybudować niemal 12 tysięcy mieszkań i 950 domów jednorodzinnych. Ktoś je widział? Na pewno nie w Lublinie, gdzie firma kupiła ziemię pod bloki.

► Strona 6

Co dalej z Instytutem Stomatologii?

Deweloper chce przerobić budynek po Instytucie Stomatologii na apartamentowiec, a obok postawić dwa podobne. Przeciwko takiej inwestycji są sąsiedzi, przeor pobliskiego klasztoru, urbaniści i Fundacja Wolności.

► Strona 8

miejsz pracy i wpływów z podatków do budżetu miasta”.

– Mój sekretariat jest dwuzmianowy, od godz. 7 do 20. Ja pracuję powyżej dziesięciu godzin. Nie mam również wolnych sobót i niedziel – mówił Żuk. Tłumaczył, że spotkania planuje mu Kancelaria Prezydenta, ale on sam również wpisuje je do kalendarza. – Wielu zna mój numer telefonu: przedsiębiorcy, organizacje, o studentach nie wspominając.

Z kim prezydent jeździ na narty

Żuk odniósł się też do swoich zeznań ze śledztwa, które odczytał w czwartek sąd. Uściślił, że dwójki pozostałych oskarżonych, Mariusza P. i Adama M., nigdy jednak na wspólnych wyjazdach na narty nie było. – Znam ich bardzo słabo. Moje kontakty z nimi były luźne i przypadkowe – przekonywał prezydent. Tłumaczył też, że w tamtym czasie, przed pandemią, miasto na gwalt potrzebowało nowych powierzchni biurowych najwyższej klasy. By w Lublinie powstała Lubelska Wyżyna IT, miasto musiało zapewnić informatykom i programistom odpowiednie warunki. – Nasze potrzeby szacowaliśmy na 300 tys. mkw., mieliśmy ok. 150 tys. mkw. Byliśmy zainteresowani każdą nową powierzchnią biurową – podkreślał.

Przyznał też, że budowa biurowca powyżej 100 metrów w mieście, gdzie żaden budynek nie jest wyższy niż 50 metrów, musiała być inwestycją kontrowersyjną, a plan zagospodarowania w tym miejscu (ul. Zana) „jest ułomny i nieprecyzyjny”.

– Określa, że budynek ma mieć nie mniej niż 12 metrów, ale nie określa górnej granicy wysokości. Dziś byśmy takiego planu nie uchwalili – przyznał prezydent Żuk. – Żadnej formalnej zgody na ten projekt na tym spotkaniu (10 października 2019 – red.) nie było, bo być nie mogło. Chcieliśmy dochować szczególnej staranności i transparentności, dlatego projekt miał trafić do opiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (MKUA). Tak samo jak postąpiliśmy przy Unia Art Residence.

Jak przetłamać opór społeczny

Prokurator i obrońcy oskarżonego Piotra Kowalczyka szczegółowo dopytywali też o kwestię przetamywania oporu społecznego (z akt sprawy wynika, że przy tej inwestycji takiej roli miał się podjąć właśnie były przewodniczący Rady Miasta). Żuk przyznał, że rzeczywiście Piotr Kowalczyk dysponuje „dużym doświadczeniem”, ale też podkreślał, że „każda zmiana w przestrzeni miasta wywołuje dziś opór”.

Jako przykłady takich silnych protestów



Od lewej: adw. Piotr Kryczka, adw. Marek Chótdziński, Piotr Kowalczyk, radca prawny Monika Drozd-Kowalczyk

społecznych podał przebudowę Ractawickich/ Lipowej i ulicy Pana Tadeusza (w obu tych inwestycjach mieszkańcy protestowali przeciwko nadmiernej wycince drzew). – Trzeba było z góry założyć, że potrzebna będzie lepsza komunikacja z mieszkańcami – przyznał prezydent.

Co mąż mówił żonie

W sądzie zeznawała też Małgorzata Żurkowska, zastępczyni dyrektora Wydziału Planowania w Urzędzie Miasta Lublin i jednocześnie główna urbanistka miasta. W 2019 roku również pełniła tę funkcję.

– W jaki sposób zetknęła się pani z tą sprawą? – zapytała Żurkowską sędzia Bożena Dzimira-Rzepakowska.

– Artykuły prasowe, a jeszcze wcześniej zdaje się, że mąż wspominał że była taka sytuacja nieprzyjemna w pracy.

– Co konkretnie mówił? – dopytywała sędzia.

– Że wkroczyło CBA – odpowiedziała dyrektorka.

Mąż dyrektor Żurkowskiej w chwili, gdy do biura Piotra Kowalczyka weszli agenci CBA, był zatrudniony w spółce Helvetia Investment na stanowisku doradcy technicznego. Wcześniej pracował w spółce projektowej innego oskarżonego – Adama M. Dziś jest urzędnikiem. Od grudnia 2022 pracuje w Urzędzie Miasta Lublin.

– Czy w związku z tą inwestycją oskarżony Adam M. kontaktował się z panią za pośrednictwem pani męża albo umawiał spotkania? – pytał Żurkowską prokurator Norbert Kudyk.

– Nie umawiał spotkania – odpowiedziała.

– Mąż mnie zapytał któregoś dnia, czy w tym tygodniu będę jeszcze w pracy, bo ktoś ze znajomych go pytał. To udzieliłam odpowiedzi, że będę – zeznała.

KTO JEST KIM?

Maciej Sz.

– pośrednik nieruchomości.

Mariusz P.

– wspólnik Adama M. w spółce architektonicznej. Prywatnie wujek ministra edukacji Przemysław Czarnka.

Adam M.

– współwłaściciel pracowni architektonicznej.

Piotr Kowalczyk

– wieloletni przewodniczący Rady Miasta Lublin, jeden z najbardziej zaufanych ludzi prezydenta Krzysztofa Żuka. Z polityki zrezygnował jesienią 2018 r., dziś działa w branży reklamowej (sieć billboardów Medialny 24 i portal lubelski.pl) i dewelopereskiej.

Cztery karty SIM

Z akt śledztwa wiemy też, że na swoje nazwisko mąż dyrektor Żurkowskiej miał zarejestrowane cztery karty SIM. Jest o tym mowa w obszernej analizie połączeń telefonicznych m.in. pomiędzy oskarżonymi, jaką przeprowadziła CBA. Jedną z tych kart SIM używała Żurkowska.

– Pozostałych numerów nie pamiętam. Używam ich do nawigacji, tableta i jako telefon domowy – tłumaczył jej mąż podczas przesłuchania przy Glinianej. Pytany o to, czy był pośrednikiem w kontaktach między swoją żoną a innymi osobami, opisał jedną taką sytuację. O to, kiedy żona będzie przyjmować interesantów, w sierpniu 2019 zapytał przez telefon Adam M. „Odszukałem żonę i zapytałem. Odpowiedziała, że będzie i prosi, żeby przez sekretariat umówić. Wtedy zadzwoniłem do pana Adama i przekazałem mu informację” – tłumaczył prokura-torowi mąż Żurkowskiej.

Zeznając przed sądem Żurkowska przyznała również, że o wysokościowce pytał ją też Krzysztof Żuk.

– Pan prezydent pytał mnie, wydaje mi się, że osobiście gdzieś na korytarzu, czy plan na LSM przewiduje wysokie budynki. Odpowiedziałam, że mogę jedynie sprawdzić w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania – mówiła główna urbanistka miasta.

– Czy postawienie wysokościowca mogłoby spowodować opór społeczny? – dopytywał jeszcze prokurator Kudyk.

– Przypuszczam, że każdy budynek na LSM wywoła opór społeczny, nawet parterowy – oceniła dyrektorka.

W nowej spółce sami swoi

■ Krzysztof Wiejak

Żona posła PiS, syn senatora PiS, miejski radny PiS – nowo powołana spółka przygarnęła crème de la crème Białej Podlaskiej i okolic. Jest swojsko, bo wiele osób ma powiązania rodzinne, towarzyskie i polityczne. Kapitał zakładowy - 45 mln zł z publicznych pieniędzy.

W 2021 roku, na fali społecznej krytyki, PiS przyjął uchwałę, która miała ukrócić nepotyzm w spółkach Skarbu Państwa. Ale zakaz zasiadania w zarządach i radach nadzorczych rodzin parlamentarzystów ugrupowania w przypadku spółki SIM KZN Południowe Podlasie, obowiązuje jakby mniej. Albo wcale.

Spółkę SIM KZN Południowe Podlasie w sierpniu do życia powołało 15 gmin z okolic Białej Podlaskiej oraz – reprezentujący Skarb Państwa – Krajowy Zespół Nieruchomości (KZN), który – jako posiadacz państwowych gruntów – ma wspierać budownictwo mieszkaniowe.

Ważne są w niej nazwiska – m.in. Bierecki, Stefaniuk czy Litwiniuk – bo kryją się za nimi osoby blisko związane z partią rządzącą i z tymi, którzy mają w mieście duże wpływy i możliwości. Ważny też jest adres – ul. Francuska 136. Bo właśnie tu, w niepozornym parterowym pawilonie na obrzeżach Białej Podlaskiej przy obwodnicy – swoje centrum polityczne i medialne na Południowe Podlasie mają lokalni członkowie PiS.

Mały może więcej

Akt notarialny w sprawie powołania SIM KZN Południowe Podlasie podpisano uroczysto 23 czerwca w 3-gwiazdkowym Pajero Hotel&Karczma w Horbowie Kolonii. W wydarzeniu uczestniczyli m.in. prezes Krajowego Zespołu Nieruchomości Arkadiusz Urban i senator Grzegorz Bierecki. Byli także wójtowie 15 gmin z regionu, które – jako udziałowcy – przystąpiły do spółki.

KNZ ma najmniej udziałów – według aktu notarialnego tylko 10 o nominalnej wartości 500 złotych. Ale ma za to dużo do powiedzenia, bo może mianować aż trzech (z maksymalnie ośmiu) członków rady nadzorczej, a to ona powołuje i odwołuje członków zarządu.

Poza tym KZN wskazuje również przewodniczącego rady nadzorczej oraz kandydata na prezesa zarządu. Pozostałych pięciu członków RN powołują gminy w ten sposób, że jednego kandydata wskazują jednocześnie trzy gminy.

Kapitał założycielski SIM KZN Południowe Podlasie to 45 mln 500 zł. Wszystkie gminy zrzuciły się po równo, czyli po 3 mln złotych. W tym gronie są miasto Radzyń Podlaski oraz gminy: Tucznia, Kodeń, Parczew, Sosnówka, Stawiatycze, Rossosz, Rokitno, Radzyń Podlaski, Piszczac, Łomazy,



W Zalesiu koło Białej Podlaskiej przedstawiciele KZN i gmin z okolic Białej Podlaskiej podpisali akt notarialny powołania spółki SIM KZN Południowe Podlasie. Na zdjęciu m.in.: prezes KZN Arkadiusz Urban, senator Grzegorz Bierecki (w środku), żona posła Dariusza Stefaniuka Renata (pierwsza z prawej) oraz prezes spółki Dariusz Litwiniuk. Fot. KZN

Konstantynów, Komarówka Podlaska, Janów Podlaski i Leśna Podlaska. Skąd takie duże pieniędzy często skromnych budżetach samorządowych? Otóż gminy mogą pozyskać właśnie do 3 mln zł wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa m.in. na objęcie udziałów w spółkach SIM.

Fundacja, portal, żona

O podpisaniu aktu notarialnego entuzjastycznie informuje Tygodnik Podlaski za pośrednictwem swojej strony internetowej podlaski.info. Siedziba redakcji – wspomniana już Francuska 136. Wydawca – spółka Apella SA z Gdyni. Przewodniczącym rady nadzorczej w spółce jest nie kto inny jak Grzegorz Bierecki, wpływowy polityk PiS z Białej Podlaskiej, od lat jeden z najbogatszych senatorów (według oświadczenia majątkowego za 2022 na kontach ma 3,89 mln zł i 1,85 mln euro). Bierecki to współtwórca słynnych SKOK-ów, który dorobił się też fundacji własnego imienia „Kocham Podlasie” (adres: Francuska 136, prezes zarządu – Marzena Bierecka, prywatnie żona senatora). Choć na co dzień mieszka w rodzinnej Gdyni, to – po raz kolejny – jest kandydatem PiS na senatora.

Podlaski.info w hurraoptymistycznym tonie informuje: „Na tę wiadomość mieszkańcy Południowego Podlasia czekali od dawna. Dziś w Białej Podlaskiej oficjalnie powołano do życia Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Południowe Podlasie. W naszym regionie powstaną setki nowych mieszkań!” W relacji z wydarzenia nie mogło zabraknąć wypowiedzi senatora Biereckiego:

– To bardzo cenna inicjatywa, która mam nadzieję sprawi, że wiele osób z naszego regionu zdecyduje się tu pozostać i pracować na rzecz lokalnej społeczności.

Na pamiątkowym zdjęciu stoi zaraz obok prezesa KZN. Są wójtowie gmin – udziałowców, jest Renata Stefaniuk, żona innego wpływowego polityka PiS na Podlasiu Dariusza Stefaniuka, byłego prezydenta Białej Podlaskiej, byłego wicemarszałka województwa, dziś kandydata do Sejmu z listy PiS. Stefaniuk jest też pełnomocnikiem PiS na powiaty: bialski, parczewski, radzyński i miasto Biła Podlaska. Na innym, bliższym kadrze: Grzegorz Bierecki, prezes KZN Arkadiusz Urban oraz syn senatora Dominik Bierecki.

Wśród współników pełna zgoda

Cel powołania spółki SIM KZN Południowe Podlasie, przynajmniej na papierze, idealnie wpisuje się w kryzys mieszkaniowy w Polsce spowodowany inflacją, wysokimi ratami kredytów hipotecznych i niebotycznymi cenami mieszkań. Spółka plany ma ambitne: do końca 2033 roku chce wybudować 535 lokali mieszkalnych. Zobowiązuje się też, że „co najmniej 80 proc. powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem”. Mają być przeznaczone dla rodzin, które mają zbyt niskie dochody na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, ale wystarczające, by opłacać czynsz.

Już podczas pierwszego nadzwyczajnego zgromadzenia wśród współników (a jest ich 16), panuje pełna zgoda. Wszystkie decyzje personalne związane z wyborem członków

czytaj dalej na str. 4

Projekt finansowany z dotacji programu Aktywni Obywatele – Fundusz Krajowy finansowanego przez Islandię, Liechtenstein i Norwegię w ramach Funduszy EOG

JAWNY LUBLIN

Lublin, nr 3(12) 2023 · NAKŁAD 12 000 EGZ.

REDAKTOR NACZELNA: Agnieszka Mazuś
REDAKCJA: Krzysztof Wiejak, Stawomir Skomra, Joanna Gierak, Klaudia Kowalczyk, Krzysztof Jakubowski, Krzysztof Kowalik

DTP: Bart Wolniewicz
DRUK: Drukarnia Alf-Graf

WYDAWCA

Fundacja Wolności

ul. Krakowskie Przedmieście 13/5a,
20-002 Lublin, tel. 513 97 95 97
KRS: 0000428743
kontakt@fundacjawolnosci.org

jawnylublin.pl
redakcja@jawnylublin.pl

radę nadzorczą zapadają jednogłośnie. Zgodnie z aktem notarialnym grupa trzech gmin ma prawo zgłosić swojego członka RN. I tak Renatę Stefaniuk, żonę pośta Stefaniuka, wskazali wójt gminy Sosnówka Marcin Babkiewicz (Stefaniuk jest w urzędzie tej gminy naczelniczką), gminy Tucza i gminy Piszczac. Z oświadczenia Renaty Stefaniuk jako kandydatki do RN można się dowiedzieć, że ukończyła studia podyplomowe MBA i że przeszła ministerialny egzamin na członków RN. Bo nie jest to pierwsza jej posada w spółce z udziałami Skarbu Państwa. Za czasów „dobrej zmiany” zasiadała w radach nadzorczych Jelcza i Enei Elektrownia Połaniec. Ale w wyniku tzw. uchwały sanacyjnej, która miała ukrócić nepotyzm w spółkach, w 2021 roku musiała poddać się politycznej woli rządzącej partii.

– *Moja żona dobrowolnie złożyła rezygnację* – mówił wówczas Dziennikowi Wschodniemu jej mąż poseł Dariusz Stefaniuk. – *Pomimo tego, iż w tych gremiach zasiadała na długo przed tym, jak zostałem pośtem* – podkreślał.

Bo rzeczywiście Renata Stefaniuk posadę w Jelczu i Enei dostała w latach, gdy Stefaniuk był jeszcze prezydentem Białej Podlaskiej. Po rezygnacji z tych funkcji została jej jeszcze rada nadzorcza w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów MZC we Włodawie. To międzygminna spółka zajmująca się obróbką i usuwaniem odpadów. No i oczywiście teraz w SIM KZN Południowe Podlasie.

Syn senatora, dyrektorka żłobków i były wójt

W radzie nadzorczej znalazł się też **Dominik Bierecki**, syn senatora Biereckiego. Jego z kolei wskazali: burmistrz Radzyna Podlaskiego, wójt gminy Radzyń Podlaski oraz wójt Komarówki Podlaskiej.

Bierecki junior jest jednym ze współników zarządzających i filarów działającej w Gdyni, Warszawie i Białej Podlaskiej kancelarii prawnej „Jedliński, Bierecki i wspólnicy”. Prezes KZN Arkadiusz Urban, „realizując osobiste uprawnienie” wynikające z umowy spółki, wskazał Dominika Biereckiego na przewodniczącego RN.

W RN jest też były dyrektor biura parlamentarzystów PiS w Białej Podlaskiej **Kamil Paszkowski**. Szeferował on jednocześnie – mieszczącym się przy Francuskiej 136 – biurom europostanki Beaty Mazurek, senatora Grzegorza Biereckiego, byłego wicepremiera i obecnego ministra aktywów państwowych Jacka Sasina i pośta Dariusza Stefaniuka.

Do RN spółki weszła także **Agnieszka Kulicka**, była dyrektorka Zespołu Żłobków Miejskich w Białej Podlaskiej. Jej odejście z pracy (za porozumieniem stron) wiązano z tym, że w wyborach na prezydenta miasta w 2018 roku popierała Dariusza Stefaniuka, a nie obecnego prezydenta Michała

Litwiniuka (PO). Ostatnim członkiem RN jest **Radostaw Kozak** z Parczewa, były wójt gminy Dębowa Kłoda. Co ciekawe, w umowie spółki zapisano, że do obowiązków rady nadzorczej należy m.in. wyrażanie zgody na zawarcie przez spółkę umowy na usługi prawne, marketingowe, w zakresie public relations i komunikacji społecznej.

Stefaniuk: Moja żona ma kompetencje

Tak utworzona rada nadzorcza na stanowisko prezesa spółki SIM KZN Południowe Podlasie – również jedno-myślnie – wybrała **Dariusza Litwiniuka**. To miejski radny PiS w Białej Podlaskiej, a także kierownik filii Urzędu Marszałkowskiego w tym mieście (podlega marszałkowi województwa Jarostawowi Stawiarskiemu z PiS).

Jego kandydaturę zgłosił prezes KZN Arkadiusz Urban. Chcieliśmy porozmawiać z nowym prezesem m.in. o tym, jak zamierza łączyć pracę kierownika filii z pełnieniem funkcji prezesa spółki, ile zarobi jako prezes oraz o pełnomocnictwie jakiego udzielił radcy prawnemu Wojciechowi Pałce działającemu w ramach Kancelarii Prawnej Jedliński Bierecki i Wspólnicy. Nie zdążyliśmy jednak zadać pytań, bo Litwiniuk stwierdził, że jest w pracy, po czym się rozłączył. Na pytanie wysłane SMS-em, kiedy możemy zadzwonić – nie odpowiedział.

Z kolei poseł Dariusz Stefaniuk nie widzi nic nieestosownego ani nieetycznego w tym, że jego żona znów pojawia się w spółce z udziałem Skarbu Państwa.

– *Gdyby była zgłoszona do rady nadzorczej tej spółki przez Skarb Państwa, czyli KZN, to rzeczywiście tamatoby to naszą wewnętrzną uchwałę sanacyjną PiS* – komentuje poseł Stefaniuk. – *Ale została wskazana do RN przez trzy gminy i widocznie jej osoba, zdaniem tych wójtów, gwarantuje, że będzie dobrze reprezentowała ich interesy w tej spółce*.

Gdy pytamy, czy przed powołaniem żony Stefaniukowie odbyli małżeńską naradę na ten temat, poseł Stefaniuk przyznaje, że oczywiście rozmawiali, jak zawsze to mają w zwyczaju w podobnych przypadkach.

– *Powiedziałem Renacie, że jeżeli taka jest wola samorządowców i widzą ciebie, żebyś była w tej spółce, to nie będę blokował twojego rozwoju zawodowego* – relacjonuje parlamentarzysta. I dodaje: – *Moja żona ma odpowiednie kompetencje do takiej roli. Będąc mamą trojga dzieci kończy doktorat z ekonomii. Ja mogę się tylko cieszyć, że chce się edukować, dbać o samorozwój i jako mąż będę ją w tym wspierał*. Telefonu do żony nie chciał podać. Powołując się na zarządzenie wójta gminy Sosnówka o tym, że pracownicy urzędu nie mogą się wypowiadać do mediów, odesłał nas do samego wójta.

Przy Peowiaków ruszyła budowa apartamentowca. Ale nie zakończyła sporu

■ Krzysztof Wiejak

Zmieniła się koncepcja zagospodarowania budynku, zmieniła elewacja, zmienił się nawet inwestor. Jedna rzecz w tej sprawie jest stała – sąsiedzki konflikt o to, czy budynek stanie w miejscu, w którym stać powinien.

Sprawa dotyczy niewielkiej (344 m²) działki u zbiegu ul. Peowiaków i Kołtątaja. Parcela jest mała, ale położona w niezwykle atrakcyjnym miejscu, w ścisłym centrum Lublina. W 2004 roku, za czasów gdy Lublinem rządził **Andrzej Pruszkowski**, nieruchomości w miejskim przetargu kupił **Jacek Wysokiński**. Obecnie to jeden z największych lubelskich deweloperów, którego najbardziej rozpoznawalną marką jest firma LUK. Za parcelę Wysokiński zapłacił 0,5 mln złotych. Przez lata jej wartość wzrosła wielokrotnie, a wzrosło jeszcze bardziej, gdy stanie na niej 5-piętrowy budynek o charakterze usługowo-mieszkalnym, z biurami i sklepami na parterze i I piętrze. Na pozostałych kondygnacjach będą mieszkania. Choć sprzedaż jeszcze nie ruszyła, to już dziś wiadomo, że ceny będą adekwatne do prestiżowej lokalizacji – mają się zaczynać od 15 tys. zł za mkw., a cały budynek będzie mieć 1700 mkw. powierzchni.

Okna na świat

W przyszłym roku minie dokładnie 20 lat od chwili zakupu działki przez Jacka Wysokińskiego. Przez większość tego czasu na placu budowy nie działo się nic. Wszystko przez ciągnący się latami sądowy spór o okna i drzwi w ścianie sąsiadującej z parcelą kamienicy przy Kołtątaja 6. O to, czy projektowany budynek może bezpośrednio graniczyć z nową kamienicą. I o to, czy otwory zostały wykute legalnie. Okna i drzwi do dziś można dostrzec przez płot od strony Peowiaków. Z jednego z wejść do niedawna korzystał legendarny pub „Bila”, który w sezonie letnim zapraszał gości do



Tak ma wyglądać elewacja budynku przy ul. Peowiaków 13a. Jej autorem jest lubelski architekt Paweł Wojtkiewicz

zeńtrznego ogródka; z drugiego – „Winiarnia u Krokodyla”. Ten pierwszy lokal w styczniu tego roku ogłosił, że kończy działalność „Przez 30 lat gościliśmy Was, przelaliśmy tony piwai innych trunków. Nieustannie walczyliśmy o przetrwanie, choć prąd bardzo drogi” – tak właściciel lokalu zegnał się ze swoimi stałymi klientami. Broni nie złożyła do dziś **Bożena Bożewska**, współwłaścicielka drugiego lokalu. Nie chce pogodzić się z tym, że wkrótce okna i drzwi do jej winiarni zostaną zastąpione przez ścianę nowo wznoszonego biurowca.

– *Nie mam nic przeciwko, żeby inwestor budował, ale zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Bo jak nie ma zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków (kamienica przy ul. Kołtątaja 6 jest pod jego nadzorem – red.), to budynek można stawiać, ale 4 metry od sąsiedniej kamienicy* – przekonuje Bożewska.

Projekt zakłada, że stary i nowy budynek będą do siebie praktycznie przylegać. Oddzielać je będzie tylko warstwa izolacji.

Swój lokal w kamienicy przy Kołtątaja Bożewska prowadzi od 29 lat. – *Gdy okna zostaną zastąpione, nie będę mogła prowadzić działalności gospodarczej, gdyż przepisy przeciwpożarowe wykluczą wówczas mój lokal z działalności gastronomicznej* – zaznacza.

Oczekiwania kontra prawomocne decyzje

Jednak **Dariusz Kopciowski**, wojewódzki konserwator zabytków w Lublinie, rozwiewa nadzieje Bożewskiej. – *Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków nie prowadzi obecnie żadnego postępowania w sprawie kamienicy przy ul. Kołtątaja 6* – mówi Dariusz Kopciowski. – *Z dokumentów wynika, że postępowanie w sprawie otworów okiennych w „ślepej” ścianie tej kamienicy prowadziły służby nadzoru budowlanego. Z orzeczeń sądowych i stanowiska służb wynikało, że sporne otwory w ścianie kamienicy od strony ul. Peowiaków zostały wykonane niezgodnie z prawem i zachodziła konieczność doprowadzenia budynku do stanu poprzedniego – poprzez ich likwidację*.

W podobnym tonie wypowiada się także dr Hubert Mącik, miejski konserwator zabytków w Lublinie, którego opiece podlega z kolei sama działka przy Peowiaków 13a. – *Przez lata rzeczywiście toczył się spór w sądach administracyjnych o wydanie zgody konserwatorskiej na nowy budynek* – mówi nam **Hubert Mącik**. Ostatecznie minister kultury utrzymał decyzję w mocy.

Bożewska kierowała także skargi do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Lublinie. – *Z naszego punktu widzenia sprawa została prawomocnie zakończona i nie toczy się*

żadne postępowanie – stwierdza **Paweł Kwiecień**, rzecznik prasowy PINB w Lublinie.

Inny inwestor, nowa elewacja

Prawomocne jest również wydane przez Urząd Miasta pozwolenie na budowę budynku o charakterze usługowo-mieszkaniowym. Jednak pod koniec lipca tego roku doszło do zmiany inwestora i przeniesienia tego pozwolenia na nowy podmiot. Początkowo była to spółka **Północna Lublin Wysokiński Stelmach**.

Bo to właśnie **Bolesław Stelmach**, jeden z najbardziej rozpoznawalnych architektów w Lublinie, autor m.in. Centrum Spotkania Kultur, stał za pierwotnym projektem biurowca o nazwie Sky Garden przy Peowiaków. Teraz nowym inwestorem jest firma **GP Paszkowski i Wspólnicy**. To powołana w 2021 roku spółka, w której współnikami są **Jarostaw Paszkowski** i **Jacek Wysokiński**. W gronie inwestorów nie ma już Bolesława Stelmacha. Zmieniła się również elewacja budynku. W miejsce szkła i aluminium pojawiły się duże powierzchnie w kolorze złotym i szarym (wizualizacja).

– *Do charakteru miejsca i okolicznej zabudowy bardziej przystaje obecna koncepcja Pawła Wojtkiewicza, niemniej obie koncepcje, także pierwotną Bolesława Stelmacha, oceniam pozytywnie* – komentuje miejski konserwator zabytków dr Hubert Mącik. Po kilkumiesięcznym przestoju spowodowanym zmianą inwestora, prace na budowie zostały wznowione we wrześniu. – *Zmiany organizacyjne i niewielkie zmiany w środku dotyczące aranżacji wnętrza wymagały uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, a dodatkowo nastąpiła zmiana inwestora* – tłumaczy ten przestój Jacek Wysokiński. – *Nieznaczne różnice pojawiły się też w elewacji budynku. Teraz jest bardziej przystający do okolicznych XIX-wiecznych kamienic, co spotkało się z akceptacją miejskiego konserwatora zabytków*.

Według wcześniejszych zapowiedzi inwestora, budowa ma potrwać około półtora roku.

Szukamy szklanych domów z drewna.

W Lublinie miała je postawić państwowa spółka

■ Sławomir Skomra

Państwowa spółka Polskie Domy Drewniane miała wybudować niemal 12 tysięcy mieszkań i 950 domów jednorodzinnych. Ktoś je widział? Na pewno nie w Lublinie, gdzie firma kupiła ziemię pod bloki.



W Lublinie bloki miałyby stanąć na Czechowie, przy planowanej ul. Kwitnącej w pobliżu ul. Poligonowej i Bohaterów Września

Sprawa od początku wyglądała na zastanawiającą. Kiedy w Lublinie zaczyna się budowa bloku, to zwykle jest o tym dość głośno. Kiedy inwestycję ma prowadzić państwowa instytucja, to jest jeszcze głośniejsze. Zwykle organizowana jest konferencja prasowa, stawiają się politycy opcji rządzącej i mówią o tym, jak sprawnie władza zaspakaja mieszkaniowe potrzeby obywateli. Ale w przypadku Polskich Domów Drewnianych była cisza. Nawet gdy spółka kupiła ziemię w Lublinie, żeby wybudować tu bloki.

To, że inwestycja w Lublinie jest w planach, wyszło na jaw na koniec lipca 2022 roku. Wówczas na interpelację grupy posłów odpowiedział Piotr Uściński, wiceminister rozwoju i technologii. Jedną z pytających o budownictwo mieszkaniowe była lubelska posłanka Polski 2050 Joanna Mucha. „W przygotowaniu są kolejne inwestycje na około 2195 lokali mieszkalnych. Dodatkowo, cały czas trwa proces pozyskiwania kolejnych gruntów pod przyszłe inwestycje” – odpisał wiceminister. I wyliczył, że na lata 2023-2024 planowana jest

„budowa w Lublinie dwóch budynków mieszkalnych, obejmująca 57 lokali mieszkalnych”. Zaskoczenie, ale może to prawda, że po cichu, bez zgietku państwo postawi w Lublinie dwa bloki.

NIK i drewniane domy

Minął rok od interpelacji Joanny Muchy, a działanie Polskich Domów Drewnianych opisała obszernie Najwyższa Izba Kontroli. Firma powstała w 2019 roku w celu zwiększenia dostępności tanich mieszkań „oraz wspierania energooszczędnego budownictwa drewnianego”. NIK w swoim raporcie punktuje, że miało powstać 11 950 mieszkań w blokach oraz 950 domów jednorodzinnych. To był plan do realizacji do końca 2022 roku. Tymczasem udało się (do połowy 2022 r.) oddać do użytku 31 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe. Chociaż na realizację tego pomysłu szły gigantyczne pieniądze. Kontrolerzy ustalili, że koszty pozyskania nieruchomości wyniosły 49,6 mln zł, a realizacja projektów

inwestycyjnych pochłonęła 17,0 mln zł. Tu trzeba zaznaczyć, że 50,3 proc. kosztów spółka pochłaniało wynagrodzenie jej pracowników. W 2019 roku dwuosobowy zarząd PDD zarobił 224642 zł, a rok później już 356533 zł. Prezesem był Tomasz Szlązak (w przeszłości powiązany z Jarosławem Gowinem), a członkiem zarządu Andrzej Schleser. Od września 2022 roku prezesem firmy jest Mariusz Nowak. Firmie zaszkodziło także to, że kupując ziemię pod budowę wypłacała bardzo wysokie zaliczki sięgające nawet 70 proc. ceny gruntu. 440 tys. zł poszło także na budowę strony internetowej, która miała „wspomóc sprzedaż autorskich projektów domów i zapewnić pełną obsługę klientów chcących wybudować dom na swoich działkach”.

Gdzie te domy?

NIK w swoim niedawnym raporcie sporo miejsca poświęca Lublinowi. To przykład inwestycji, która nie doszła do skutku. Ale kosztowała. Zgodnie z ustaleniami kontrolerów PDD kupiły w Lublinie ziemię pod bloki.

NIK ustalił, że spółka kupiła jedną działkę z założeniem, że zaraz dokupi się kolejne – sąsiednie. Zakładano, że w taki sposób powstanie 4431,88 mkw. powierzchni użytkowej mieszkalnej. Jednak kontrolerzy ocenili, że były to zawyżone wartości. Dla Lublina o 19,8 proc. A to mogło się przełożyć na rentowność inwestycji. Cemu budowa się nie rozpoczęła? „(...) nierozpoczęcie inwestycji w Lublinie wynikało z faktu, że Spółka nie otrzymała niezbędnego dokapitalizowania w takim terminie, który pozwoliłby w odpowiednio krótkim czasie przeprowadzić zakup wszystkich działek. Sytuacja uległa znacznej komplikacji w momencie, w którym jedna z kluczowych działek planowanych do zakupu została sprzedana lokalnemu deweloperowi zanim Spółka mogła uzyskać odpowiednie środki. Wymusiło to zmianę strategii wobec tego projektu”

– ustaliła NIK. Długa procedura dokapitalizowania spółki spowodowała też „wyhamowanie akcji marketingowo-reklamowej budowanych osiedli oraz zakup działek przeznaczonych pod budowę osiedla w Lublinie, co negatywnie wpłynęło na przyszłą sprzedaż budowanych osiedli w Łodzi i Choroszczy” – tak problemy kontrolerom tłumaczyły PDD.

Ziemia na sprzedaż

Nadal jednak nie wiadomo, gdzie te bloki w Lublinie miały stanąć. Lokalizacji nie ma podanej ani w odpowiedzi na interpelację Joanny Muchy, ani w raporcie NIK. Zapytaliśmy o to PDD. Anna Wętczak, asystentka zarządu spółki informuje, że chodzi o działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 19 obręb 0003 (Czechów I), która znajduje się przy planowanej ul. Kwitnącej

w pobliżu ul. Poligonowej i Bohaterów Września. Na pytanie o cenę zakupu, od kogo nabyto ziemię i od kogo chciano kupić kolejne grunty Wętczak nie odpowiada. Co teraz dzieje się z działką? – Właścicielem zakupionej przez PDD S.A. działki jest PDD S.A. Spółka rozważa sprzedaż nieruchomości – po otrzymaniu od oferenta najkorzystniejszej oferty cenowej oraz uzyskaniu stosownych zgód korporacyjnych – albo zagospodarowanie poprzez realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, samodzielnie lub z kooperantem – informuje asystentka zarządu.

Joanna Mucha ma podejrzenia, że w działalności PDD wcale nie chodzi o budowę domów. – Mam wrażenie, że to kolejna już spółka, która powstała dla swoich. Ale ta władza już nas do takich rzeczy przyzwyczaiła – mówi Jawnemu Lublinowi.

AUTOPROMOCJA

DOŁOŻ IM
CZYTASZ? WSPIERAJ!

 **Jawny Lublin**



WEJDŹ NA STRONĘ



JAWNYLUBLIN.PL/WSPIERAM

PRZELEW TRADYCYJNY

ODBIORCA: FUNDACJA WOLNOŚCI

ADRES: UL. KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 13/5A,
20-002 LUBLIN

NR KONTA:
71 1090 2590 0000 0001 4947 2615

TYTUŁEM: DAROWIZNA

NA CEL POŻYTKU PUBLICZNEGO – JAWNY LUBLIN

Plomba czy może jednak próchnica?

Krzysztof Kowalik

Deweloper chce przerobić budynek po Instytucie Stomatologii na apartamentowiec, a obok postawić dwa podobne. Przeciwno takiej inwestycji są sąsiedzi, przeor pobliskiego klasztoru, Towarzystwo Urbanistów Polskich i Fundacja Wolności.



Instytut Stomatologii przy ul. Karmelickiej wzniesiono w latach 70. Od początku górował nad historyczną zabudową. Do okolicznej staromiejskiej zabudowy nie pasował także stylem. Spółka Helvetia Centrum* kupiła budynek od Uniwersytetu Medycznego w 2021 r. Dla dewelopera to wyjątkowo atrakcyjna działka – w ścisłym centrum miasta, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego.

Kością niezgody stały się wnioski dewelopera o nadbudowę istniejącego obiektu i budowę nowych – o podobnych parametrach – na wolnej części działki. Spotkało się to ze sprzeciwem sąsiadów z pobliskiej kamienicy. Na planowaną przez dewelopera zabudowę nie zgodził się też przeor klasztoru (również sąsiaduje z inwestycją). W działania włączyła się Fundacja Wolności. Aktualnie w sprawie decyzji o warunkach zabudowy przy Karmelickiej toczą się aż cztery postępowania.

Konserwator swoje, urzędnicy swoje

– Pozostawienie budynku dawnej Stomatologii – od początku dysharmonijnego w krajobrazie tej części Lublina, [...] przytłaczającego wizualnie jeden z najcenniejszych zabytków sakralnych Lublina, kościół św. Józefa – jest jednoznacznie niewłaściwe – tak o budynku Instytutu Stomatologii wypowiada się miejski konserwator zabytków Hubert Mącik. Przyznaje przy tym, że budynek nie zagraża zabytkom, więc nie może nakazać jego rozbiórki.

W 2021 roku MKZ określił ogólne wytyczne konserwatorskie dla nowej inwestycji przy Karmelickiej. Po przeanalizowaniu przez Fundację Wolności pierwszych wydanych przez Ratusz wuzetek okazało się, że pomiędzy wytycznymi a decyzjami o warunkach zabudowy jest sporo rozbieżności.

- MKZ zalecał stosowanie dachów stromych o pochyleniu do 30 stopni, a urzędnicy dopuszczają dachy płaskie i bardziej strome.
- MKZ wymagał, by określone przez niego maksymalne wysokości odnosić nie tylko do dachu, ale także do wszelkich innych elementów. Wydane decyzje nie gwarantowały jednak spełnienia tych warunków.
- MKZ wskazywał, że należy nawiązywać do tradycyjnego kształtu zabudowy kwartatu ulic Świętoduska-Zielona-Staszica oraz inspirować się parametrami historycznej parcelacji zachodniej części ul. Karmelickiej. Decyzje WZ dopuszczają zabudowę skrajnie wysoką, o dużej szerokości elewacji frontowej.

Staromiejska panorama i wysokościowce

W swoich stanowiskach konserwator zwraca uwagę, że istotna jest ochrona ekspozycji z ul. Lubartowskiej. Rozważania te odnoszą się jednak tylko do górnej części tej ulicy. Z tej perspektywy nowa zabudowa rzeczywiście byłaby schowana za bryłą Instytutu Stomatologii. Brak jest natomiast odniesienia do dolnej części ul. Lubartowskiej, np. skrzyżowania z ulicą Kowalską. Z tej perspektywy planowany nowy budynek górowałby nad bryłą kościoła.

Choć konserwator zwraca uwagę, że równie ważny jest punkt widokowy ze Wzgórza Czwartek, to w wydawanych wuzetkach kompletnie tego nie uwzględniono. Wydając takie dokumenty urzędnicy powinni kierować się „zasadą dobrego sąsiedztwa”. Ciężko jednak oprzeć się wrażeniu, że Ratusz niczego deweloperowi nie odmawia. Urzędnicy dopuszczają tu budynki o wysokości ponad 20 m choć w najbliższym otoczeniu próżno szukać tak wysokich obiektów. Po nieparzystej stronie Karmelickiej, gdzie znajduje się Instytut Stomatologii, istniejąca zabudowa ma 14-17,6 m wysokości.

Deweloper idzie do sądu

Pomiędzy urzędnikami, deweloperem a sąsiadami inwestycji trwa prawny ping-pong. Mieszkańcy skutecznie zaskarżają do Samorządowego Kolegium Odwoławczego kolejne wuzetki wydawane przez miasto. Inwestor jednak nie składa bronii i odwołuje się do sądu administracyjnego. W jednej sprawie niekorzystny dla dewelopera wyrok jest już prawomocny. W innej Helvetia złożyła skargę kasacyjną na niekorzystne dla siebie rozstrzygnięcie. Ale nie są to nie jedyne sprawy, dotyczące tej inwestycji, jakimi zajmują się lubelskie sądy. W sądowych aktach znajduje się m.in. Opinia urbanistyczna przygotowana przez Towarzystwo Urbanistów Polskich. Dokument zamówił sąsiad inwestycji z ul. Świętoduskiej – Roman Grzybek. Opinia na planach dewelopera nie zostawia suchej nitki, więc ten zdecydował się pozwać TUP o naruszenie dóbr. Termin pierwszej rozprawy lubelski sąd wyznaczył na początek października. Helvetia żąda też ukarania autorki opinii – dr Małgorzaty Strzyż. W pismach adresowanych m.in. do rektora Uniwersytetu w Kielcach domaga się dla niej kary dyscyplinarnej.

KIM JEST DEWELOPER?

Helvetia Centrum

to kilku współników: Robert Siejka (prezes), Wojciech Lutek (prokurent), Piotr Kowalczyk (prokurent), Konrad Burdziński. W sprawozdaniu finansowym za 2022 rok podaje przychód w wysokości 1,3 mln zł, przy kosztach, które w zeszłym roku wyniosły 1,5 mln zł. Siedziba spółki to Aleje Racławickie 8/30 – pod tym adresem mieszczą się też inne firmy Kowalczyka m.in. agencja reklamowa Medialny24 (właściciel portalu lifestylowego lubelski.pl i ponad setki billboardów w Lublinie i okolicach). Do 2018 r. Kowalczyk był przewodniczącym Rady Miasta Lublin. Po odejściu z polityki zajął się biznesem deweloperskim.



▲ Tak obecnie wygląda budynek Instytutu Stomatologii

▲ Tak ma wyglądać nowa inwestycja przy ul. Karmelickiej (wizualizacja)

Jeszcze wyżej. Jeszcze gęściej

Krzysztof Kowalik

Fundacja Wolności interweniowała ws. dopuszczenia zbyt wysokiej zabudowy przy ulicach Wojennej i Nowym Świecie. Ale zdaniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego nie przemawia za tym interes społeczny.



Nowe bloki przy ul. Nowy Świat są sporo wyższe niż okoliczna zabudowa

W tej części miasta nie ma planu miejscowego, nie trwają nawet prace nad jego opracowaniem. W efekcie zabudowa mieszkalna w kwartale ulic Nowy Świat – Wojenna – Wyścigowa powstała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Formalnie urzędnicy ograniczeni są przez zasadę „dobrego sąsiedztwa” i przepisy. W Ratuszu zezwolono jednak, by wybrani deweloperzy mogli budować wyżej i gęściej. Chodzi o dwie spółki – Inwestor Dom oraz MD-LNS2 należącą do grupy deweloperskiej Mak-Dom.

- Przy Nowym Świecie i Wojennej urzędnicy wyznaczyli dla nowych budynków wielorodzinnych maksymalną wysokość 20 m. Z analizy urbanistycznej wynika jednak, że okoliczna zabudowa ma wysokość do 16,95 m, średnio zaś 13,5 m.
- Urzędnicy zezwolili na bardzo gęstą zabudowę – aż 46,9 proc. Tymczasem punktem wyjścia powinna być wartość średnia w obszarze analizowanym. Ta wynosi tylko 23,7 proc. Wydając decyzję urzędnicy odwołali się do jednej z działek o największej powierzchni zabudowy – wynoszącej 54,9 proc. (działka ta jest prawie 10 razy mniejsza niż ta objęta decyzją o warunkach zabudowy). Na 37 działek, które uwzględniono w analizie urbanistycznej tylko 5 wykazało powierzchnię zabudowy powyżej 40 proc.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji nowej zabudowy to również 20 m. Tymczasem zgodnie z przepisami wartość ta powinna odpowiadać wysokości elewacji sąsiednich budynków bądź stanowić średnią tego wskaźnika w danym obszarze. Dla okolicznej zabudowy to wysokości od 7,5 m do 14,38 m, a średnia to ok. 12,9 m.

Fundacja Wolności wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o wszczęcie postępowań ws. unieważnienia tych decyzji. Zdaniem FW doszło do rażącego złamania przepisów dot. określania warunków zabudowy. SKO nie przychyliło się jednak do stanowiska Fundacji. SKO uznało, że choć wniosek jest zbieżny z celami statutowymi Fundacji, to za wszczęciem postępowań nie przemawia interes społeczny. A przynajmniej takiego Fundacja Wolności miała nie wykazać.

Dobre sąsiedztwo czyli za płotem będzie blok

Krzysztof Kowalik

Tu, gdzie dziś jest otoczone polami gospodarstwo, deweloper zaplanował osiedle. Ratusz problemów nie robił. Bloków jeszcze nie ma tylko dlatego, że w porę zareagowali sąsiedzi. Nie zgodzili się na takie pojmowanie „zasady dobrego sąsiedztwa”.

Gdy na danym terenie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor może starać się o decyzję o warunkach zabudowy. Dokument ten szczegółowo określa co w danym miejscu można wybudować. Właśnie w ten sposób jeden z deweloperów dostał zgodę na budowę blokowiska na miejscu gospodarstwa rolnego. Ulica Goździkowa to boczna Dożynkowej. Są tam głównie pola uprawne, gdzieś tam wyrósł okazały domy jednorodzinne. Inwestycję mieszkaniową w tym miejscu zaplanował sobie jeden z deweloperów – GP Paszkowski i Wspólnicy Sp. J. Ratusz problemów nie robił – na początku 2022 urzędnicy zgodzili się na budowę czterech budynków wielorodzinnych. Nie spodobało się to sąsiadom przyszłego osiedla, którzy poprosili o pomoc Fundację Wolności.

Polu, łąki i... osiedle

Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (tzw. wuzetki), urzędnicy powinni kierować się zasadą „dobrego sąsiedztwa”. Przepisy szczegółowo regulują jak należy ustalać parametry zabudowy. Określa się je na podstawie analizy urbanistycznej. Taką analizę przeprowadza się w pewnej odległości od działki – minimum jest to trzykrotna jej szerokość (ale nie mniej niż 50 metrów i nie więcej niż 200 m). W wuzetce określa się też m.in. wskaźnik powierzchni nowej zabudowy (jaki procent działki można zabudować), szerokość elewacji frontowej czy wysokość jej górnej krawędzi. Wartości te urzędnicy powinni wyznaczyć na podstawie wartości średnich. Przepisy pozwalają jednak na indywidualne wyznaczenie tych wartości, np. gdy planowana inwestycja znajduje się na styku bloków i domków jednorodzinnych.

Za blisko, za duże, zbyt wiele

W przypadku ul. Goździkowej urzędnicy tak poszerzali obszar analizy, by móc wydać deweloperowi decyzję pozytywną. Wcale nie kierowali się zasadą



Na ul. Goździkowej w otoczeniu pól i domków miały wyrosnąć wysokie bloki

„dobrego sąsiedztwa”. Minimalny obszar analizy poszerzyli aż do 600 m, głównie w jednym kierunku – bloków przy ulicy Dożynkowej. Jednak nawet takie poszerzenie nie pozwoliło osiągnąć zadowalających średnich np. w zakresie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy. Fundacja Wolności przeanalizowała wytyczne z korzystnej dla dewelopera wuzetki (odnosząc je do minimalnego obszaru analizy). Co się okazało?

- Wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 35 proc. o ponad 2/5 przekraczał wskaźniki maksymalne;
- Szerokość elewacji frontowej (25 m) o prawie 2/3 przekraczała wskaźniki maksymalne
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (11,3 m) ponad dwukrotnie przekraczała wartości średnie w tym obszarze.

SKO unieważnia wuzetkę

Swoje zastrzeżenia Fundacja Wolności zgłosiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. To stało się podstawą do unieważnienia przez SKO decyzji o warunkach zabudowy. W uzasadnieniu SKO stwierdza, że „dla terenu inwestycji w pobliżu ul. Goździkowej obejmującego budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie

można znaleźć działki sąsiedniej [...] która odpowiada parametrami planowanej inwestycji”. SKO podkreśla przy tym, że nie ma przeciwwskazań, by zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna ze sobą sąsiadowały, o ile będą one podobne pod względem gabarytów i formy architektonicznej. Tymczasem na ul. Goździkowej w otoczeniu pól i domków jednorodzinnych miały wyrosnąć zdecydowanie wyższe, szersze i gęściej upakowane bloki. Sprawa nie jest zakończona. Deweloper odwołał się do Sądu Administracyjnego.

KIM JEST DEWELOPER?

GP Paszkowski i Wspólnicy Sp. J.

zarejestrowana w 2021 r. W zeszłym roku spółka zanotowała 75 tys. straty (przy 3 mln zł przychodu). Obaj wspólnicy prowadzą też inne firmy deweloperskie. Jarosław Paszkowski – ImmoBilia, a Jacek Wysokiński to m.in. LUK i Global Property.

Dobre i złe praktyki deweloperów

#DEWELOWATCH



Na lubelskim Wrotkowie deweloper wybudował osiedlowe boisko



Czasem „place zabaw” nie zachęcają do zabawy



Na Sławinie powstał przyjazny dzieciom plac zabaw



Ławka „z widokiem”. Nie zachęca, by na niej siąść



Na Wrotkowie wjazdy do garaży obsadzono pnączami, co dało efekt zielonych ścian



Któż nie chciałby przywitać każdego dnia swoich sąsiadów z naprzeciwka?



Zielony parking mógłby dodać więcej uroku do nowego betonowego osiedla. Ale wykonanie pozostawia wiele do życzenia



Chciałoby się napisać, że nowoczesne osiedla tętniące życiem przypominają „miejską dżunglę”, ale wszechobecna kostka, niewielkie trawniki i brak drzew raczej dają wrażenie „miejskiej pustyni”