Inwestor sięga po „lex deweloper”. Skierniewice w przeddzień kolejnej debaty o rozwoju miasta

data aktualizacji: 2025.01.08 autor: Anna Wójcik-Brzezińska

Mieszkańcy sąsiadujących z działką przy ul. Wagnera stanęli przed radnymi, mówiąc – nie chcemy blokować inwestora, nie pozwólcie mu budować tak wysoko, i tak blisko naszych okien. „Nie można czynić lokalnym prawem rozwiązań mających na uwadze maksymalizację zysków tylko jednej strony. W tym wypadku chcecie państwo widzieć jedynie dobro spółki deweloperskiej, a to ma miejsce kosztem dotychczasowych mieszkańców” – Jarosław Kowalski (z prawej) z ulicy Wagnera. (fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

- **Deweloper zwrócił się za pośrednictwem prezydenta Skierniewic do rady miasta z wnioskiem o ustalenie lokalizacji budowy dziewięciopiętrowego bloku z usługami i powierzchnią handlowo-usługową na parterze oraz parkingiem podziemnym na działce po dawnej kotłowni przy ulicy Wagnera.**
- **2 grudnia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta prezydent poinformował o wniosku spółki Nowe Widoki 3.0, informując, że uwagi do wniosku można wnosić w postaci papierowej lub elektronicznej w terminie 21 dni, licząc od 2 grudnia.**

Temat planowanej przez dewelopera budowy wieżowca przy ulicy Wagnera pojawił się po raz pierwszy w 2021 roku, przy okazji prac nad zamianą planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części osiedla. Samorząd – prezydent i rada miasta – większością głosów odrzucili wnioski właścicieli, którzy wyrazili sprzeciw wobec zapisów umożliwiających na działce po byłej kotłowni

miejskiej budowę wieżowca. Urzędnicy przekonywali, że umożliwienie budowy na osiedlu budynków wyższych niż istniejące w bezpośrednim otoczeniu przejętych przez inwestorów nieruchomości jest uzasadnione przestrzennie i nie stoi w sprzeczności z postulatami zawartymi w studium uwarunkowań i zagospodarowania miasta. Urzędnicy z Biura Planowania Przestrzennego i Planowania Inwestycji UM argumentowali: „Fragment osiedla, gdzie zaniechano dotychczasowego zagospodarowania, można i warto wskazać do przekształcenia ich zabudowy w kierunku realizacji zabudowy wielorodzinnej o charakterze dominant, których w tej części osiedla brakuje". Krócej mówiąc, wieżowce będą wyglądały dobrze, wkomponują się w krajobraz osiedla, a miejsca po dawnych kotłowniach (ul. Wagnera i Szarych Szeregów) zyskają dzięki powstaniu nowoczesnych budynków. Większość uznała tę argumentację, jak i zapewnienie, że na powstaniu wieżowców nikt nie straci. Pozwalano planistom pracować nad „rewolucją" na Widoku. Przed wyborami samorządowymi projekt planu był gotowy, miasto dało właścicielowi działki przy ul. Wagnera zielone światło, by budować wysoko. Mieszkańcy sąsiadujących z działką przy ul. Wagnera stanęli przed radnymi, mówiąc: „Nie chcemy blokować inwestora, nie pozwólcie mu budować tak wysoko, i tak blisko naszych okien". „Nie można czynić lokalnym prawem rozwiązań mających na uwadze maksymalizację zysków tylko jednej strony. W tym wypadku chcecie państwo widzieć jedynie dobro spółki deweloperskiej, a to ma miejsce kosztem dotychczasowych mieszkańców" – mówił Jarosław Kowalski z ulicy Wagnera. Jak wielu innych skierniewiczan, w proponowanych przez urzędników zmianach w lokalnym prawie nie widział blasku nowoczesności, lecz zagrożenia.

Ukłon w stronę inwestora

W projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru znalazły się bowiem zapisy umożliwiające budowę przy ul. Wagnera 30-metrowego budynku. Dodatkowo deweloperowi umożliwiono dobudowanie wieżowca do istniejących segmentów, bez zachowania odległości dwóch budynków murowanych ustalonej przepisami odrębnymi. Następnym „ukłonem w stronę dewelopera" był zapis o możliwości budowania garażu podziemnego w granicy działki, a jednocześnie zapis, że deweloper ma zachować min. 25 proc. powierzchni zielonej na działce – argumentuje Jarosław Kowalski, reprezentujący protestujących.

W sytuacji narastającego społecznego niezadowolenia, tuż przed wyborami samorządowymi, inwestorowi przyszło czekać i szukać sposobu, by rozpocząć budowę. Korzystając ze specustawy, nazywanej „lex deweloper", złożył wniosek o ustalenie lokalizacji budowy bloku na 80 do 92 mieszkań, dziewięć pięter. „Lex deweloper" to potoczna nazwa ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z ustawą, na którą inwestor powołał się we wniosku, niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ma konieczności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a więc nie jest prowadzone postępowanie administracyjne, w którym sąsiedzi planowanej inwestycji mogliby brać udział. Czytaj – skutecznie oprotestowywać realizację inwestycji sprzecznej z postanowieniami obowiązującego planu.

W listopadzie sprawa stała się pilna – „lex deweloper" wygasa 31 stycznia 2025 r., a zastąpią ją Zintegrowane Plany Inwestycyjne. Inwestor po raz kolejny złożył i wycofał w listopadzie swój wniosek, a ostatnia złożona wersja datowana jest na 25 listopada. Z tą samą datą prezydent poinformował, że inwestor wycofał wniosek. Żonglerka miała zmylić „przeciwnika"?

Dziewięć pięter

Deweloper po raz kolejny zwrócił się (28.11) za pośrednictwem prezydenta Skierniewic do rady miasta o ustalenie lokalizacji budowy dziewięciopiętrowego bloku z usługami i powierzchnią handlowo-usługową na parterze oraz parkingiem podziemnym na działce po dawnej kotłowni przy ulicy Wagnera. 2 grudnia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta prezydent poinformował

o wniosku spółki Nowe Widoki 3.0, informując, że uwagi do wniosku można wnosić w postaci papierowej lub elektronicznej w terminie 21 dni, licząc od 2 grudnia.

We wniosku czytamy m.in.: „Projektowana zabudowa nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu (sąsiednich działek) i nie wprowadza uciążliwości, tak na etapie realizacji inwestycji, jak i użytkowania zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą". Inwestor pisze także, że „okolica jest doskonale skomunikowana zarówno z historycznym śródmieściem miasta, jak i z dworcem kolejowym".

Dla niezorientowanego brzmi to przekonująco, jak i opis skomunikowania tej części osiedla. Inwestor oświadcza, że projektowany blok „posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Wańkowicza i Widok". We wniosku pisze również o drodze, która dziś komunikuje budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej. Drogę tę należy przebudować.

Była kotłownia, będzie wieżowiec

Inwestor pisze, że teren, którym dysponuje, a na którym ma powstać blok, jest „terenem porozbiórkowym po budynku nieczynnej kotłowni osiedlowej". Dojazd do bloku odbywać się będzie drogą wzdłuż bloku przy ul. Wańkowicza. Wniosek mówi, że wysokość planowanej inwestycji „pozwala na prawidłowe nasłonecznienie i oświetlenie mieszkań na działce własnej i sąsiednich".

Uzasadnieniem dla inwestycji – 9 pięter – ma być fakt, że w „odległości nie większej niż 500 metrów od budynku objętym inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do 10-14 kondygnacji". Inwestor deklaruje, że przy budynku zorganizuje przestrzeń rekreacyjną oraz dodatkowe miejsca parkingowe, które zamierza stworzyć na działce, która dziś należy do miasta.

Zainteresowani mieszkańcy komentują: „Niestety prezydent i jego radni nie liczą się zupełnie ze zdaniem mieszkańców i obawiam się, że uchwalą w styczniu lokalizację tej inwestycji, mimo że wniosek dewelopera nie spełnia wielu podstawowych wymogów Ustawy z 5 lipca 2018 roku. Mają też możliwość podjęcia uchwały o odmowie lokalizacji tej inwestycji".

Choć ustawa działa niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to inwestycja musi być zgodna z planem ogólnym, a jeśli tego jeszcze nie ma – ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Przemilczeć?

Studium ogranicza budowę do maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych w tym obszarze, co próbuje „przemilczeć".

Dowodem na ograniczenie wysokości zabudowy jest, chociażby Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego z dnia 3 sierpnia 2023 r., stwierdzające nieważność uchwały rady miasta z 2023 r., wskazując, że została podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. Wojewoda napisał, że wskazana w Studium w obszarze 39MW (m.in. działki 739 i 736/5) maksymalna wysokość nowych budynków – 5 kondygnacji nadziemnych – jest granicznym parametrem odnoszącym się do zabudowy i zagospodarowania tego terenu (https://www.bip.um.skierniewice.pl/artykuly/2576).

Kolejną przeszkodą dla dewelopera jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w liczbie 1,5 razy liczba mieszkań, co przy chęci wybudowania 80-92 lokali mieszkalnych jest warunkiem nie do spełnienia. Dlatego, chcąc obniżyć ten wskaźnik do 1 miejsca parkingowego na 1

mieszkanie, w poprzednim wniosku deweloper próbował wmawiać, że osiedle Widok i jego działka 739 to śródmieście Skierniewic.

Mieszkańcy mówią o "fikcji"

„Deweloper wskazuje, że część miejsc parkingowych wybuduje na działce miejskiej, co też nie jest zgodne z ustawą „lex deweloper”, ale rozpisuje się szeroko w swoim wniosku na ten temat. Według mnie to i tak jest fikcja. Miejsca postojowe na działce 736/5 nigdy nie powstaną, a jeśli nawet, to na chwilę, by potem wybudować na nich kolejny wieżowiec, wcześniej przejmując/kupując działkę od miasta. Co z mieszkańcami, którzy teraz tam parkują odpłatnie swoje samochody w tym w 19 garażach? Tego nie bierze się pod uwagę, bo pieniądze są ważniejsze niż ludzie. W latach poprzednich pojawiały się głosy mieszkańców, żeby oddać parking przy ulicy Widok nieodpłatnie dla skierniewiczan lub urządzić teren zielony, ale nie było na to zgody włodarza miasta” – komentują nasi Czytelnicy.

Decyzją prezydenta maksymalna wysokość budynków usługowych została ustalona na 15 metrów.

Z perspektywy miasta inwestycja ta to szansa na zwiększenie atrakcyjności handlowej Skierniewic, ale także wyzwanie w kontekście organizacji przestrzeni miejskiej. Jak podkreślają władze – „projekt musi być realizowany w taki sposób, by zapewnić równowagę między potrzebami inwestora a komfortem życia mieszkańców”.

Przy okazji powstającego obiektu handlowego, urząd wyraźnie próbuje jednak ułatwić „ruch” innym inwestycjom.

Opinie negatywne

W grudniu (2.12) prezydent miasta rozstrzygnął uwagi wniesione do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru między ul. Szarych Szeregów, Melchiora Wańkowicza, Tadeusza Wagnera, Widok oraz ks. Kardynała St. Wyszyńskiego.

Odrzucił wniosek mieszkańca, by na tym obszarze budynki nie były wyższe niż 10 m (3 kondygnacje naziemne), i przyjął maksymalną wysokość – 15 m. Argumentując decyzję, prezydent wskazał, że tzw. zabudowa usługowa „z uwagi na swoją specyfikę, często wymaga wyższych kondygnacji, których wysokość może wynosić 3,5 do 5 m, a w przypadku obiektów handlowych nawet do 9 m”. Wskazał również, że na tym obszarze znajdują się budynki, które sięgają 17 m (bloki), a przy ul. Szarych Szeregów nawet 32 m. Dalej w uwagach prezydenta do wniosku obywatela czytamy:

„Warto zwrócić uwagę na to, że takie wysokie bloki pełnią rolę istotnych punktów orientacyjnych w przestrzeni miejskiej, tworząc jednocześnie charakterystyczną strukturę tej części miasta.

Dominantą architektoniczną w krajobrazie tej okolicy jest również budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa, którego wieża wyróżnia się na tle otoczenia, dodatkowo podkreślając wertykalny charakter tej części miasta”.

Inwestycja jako impuls rozwojowy

Zasadniczym problemem pozostaje infrastruktura na poziomie gruntu – parkingi, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń. Prezydent odrzucił też wniosek, by w sytuacji, gdyby rzecz faktycznie chodziła o wysokość sklepu wielkopowierzchniowego (inwestycja po dawnym Tesco), wysokość zabudowy powinna wynosić max. 12m. Wniosek do planu obywatel podpiera stanowiskiem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (posiedzenie 3 lutego 2023 r.). Eksperci wskazali wówczas, że

gdyby pozwolić na tym obszarze budować wyżej, istnieje „możliwość wystąpienia problemów komunikacyjnych wynikających ze wzmożonego ruchu komunikacyjnego”.

Prezydent informuje, że „obecność tak znaczących wysokościowo obiektów, zarówno mieszkalnych, jak i sakralnych, wpłynęła na decyzję o ustaleniu wysokości zabudowy usługowej na poziomie 15m”.

Planowane zmiany infrastrukturalne

Prezydent miasta Krzysztof Jażdżyk zapowiedział natomiast rewolucję drogową na osiedlu Widok. Optymalnym rozwiązaniem ma być budowa czteroprzęsłowego wiaduktu.

W jednym z wariantów w ciągu ul. Wyszyńskiego zaproponowano wiadukt umożliwiający bezkolizyjną realizację relacji na wprost na skrzyżowaniu z ul. Szarych Szeregów. Ruch związany z obsługą okolicznej zabudowy usługowej i mieszkaniowej ma być realizowany przez drogi serwisowe.

Koszty realizacji zmiany organizacji ruchu, to w zależności od wariantu – budowa wiaduktu, czy próba szukania rozwiązań w ramach istniejących rozwiązań - 38-50 mln zł.

Niepokój mieszkańców budzi jednak brak rozwiązań dla problematycznego skrzyżowania z ul. Widok, które w godzinach szczytu generuje znaczne zatory. Zakres projektowanych prac na razie nie obejmuje tego miejsca. Ratusz odpowiada – widzimy problem, szukamy sposobu sfinansowania inwestycji.

Źródło:
https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/44684-inwestor-siega-po-lex-deweloper-skierniewice-w-przeddzien-kolejnej-debaty-o-rozwoju-miasta