

Wojewoda Łódzki blokuje wysokie bloki w Skierniewicach. "To naruszenie prawa i interesu mieszkańców"

data aktualizacji: 2025.03.17 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



Zdjęcie poglądowe. (fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

Wojewoda Łódzki Dorota Ryl unieważniła zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Skierniewic. Decyzja dotyczy terenu przy ulicach Nowobielańskiej, Szarych Szeregów, gen. Łuczyńskiego i Armii Krajowej, gdzie miasto planowało dopuścić budowę bloków o wysokości 24 metrów. *„To rażące naruszenie prawa, które ignoruje zarówno właściwe przepisy planistyczne, jak i głos lokalnej społeczności”* - czytamy w uzasadnieniu decyzji wydanej 12 marca.

Spór dotyczył fundamentalnej niezgodności między dwoma kluczowymi dokumentami planistycznymi. Rada Miasta Skierniewice w styczniu 2025 roku zatwierdziła plan pozwalający na budowę bloków sięgających 24 metrów wysokości na terenie oznaczonym jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinno-usługowa. Problem w tym, że obowiązujące od sierpnia 2023 roku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta jednoznacznie ogranicza zabudowę w tym miejscu do zaledwie trzech kondygnacji.

„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych” – podkreśla wojewoda, cytując art. 9 ustawy o planowaniu przestrzennym. **„Plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę”** – dodaje, powołując się na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z marca 2024 roku.

Szczególnie istotnym aspektem sprawy jest sprzeciw lokalnej społeczności. **„Na etapie składania wniosków do planu miejscowego wpłynął wniosek zawierający podpisy 115 mieszkańców Osiedla Widok”** – czytamy w rozstrzygnięciu. Mieszkańcy domagali się zakazu zabudowy powyżej 5 kondygnacji i 15 metrów wysokości, argumentując, że wyższe budynki zaburzają charakter osiedla, zasłaniają światło i pogorszą warunki życia.

„Treść złożonych wniosków i uwag w toku procedury planistycznej wskazuje na sprzeciw mieszkańców wobec ustalonej w planie miejscowym wysokości zabudowy” – zauważyła wojewoda, sugerując, że rada miasta zignorowała głos obywateli.

Wojewoda Ryl zwraca uwagę na charakter zabudowy w sąsiedztwie spornego terenu. **„W otoczeniu zdecydowanie dominują budynki o wysokości ok. 17 m (budynki wielorodzinne o pięciu kondygnacjach) oraz o wysokości ok. 10 m (budynki jednorodzinne o dwóch kondygnacjach)”**.

Choć w dalszej części osiedla znajdują się wyższe, 12-kondygnacyjne wieżowce z wielkiej płyty z lat 70. i 90., są one oddalone od analizowanego obszaru. **„Budynki, które mają wysokość ok. 30 m, są w znacznej mniejszości i nie graniczą w bezpośrednim sąsiedztwie z analizowanym obszarem”** – stwierdza wojewoda, podważając argumentację miejskich urbanistów.

„Dokonując ustaleń w planie miejscowym, rada gminy zobowiązana jest do dokonania autointerpretacji uchwalonego uprzednio studium, bacząc, by projekt planu miejscowego odpowiadał określonej w studium polityce przestrzennej gminy” – stoi na stanowisku wojewoda, cytując wyrok WSA w Gdańsku z kwietnia 2024 roku. **„Związanie ustaleniami studium polega na kształtowaniu postanowień planu w sposób uwzględniający i wręcz wynikający z określonych w studium ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego”**.

Miasto ma 30 dni na zaskarżenie decyzji wojewody do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi. Jeśli tego nie zrobi lub sąd oddali skargę, dla terenu przy skrzyżowaniu ulic Nowobielańskiej, Szarych Szeregów, gen. Łuczyńskiego i Armii Krajowej będą obowiązywać restrykcyjne zapisy ze studium – zabudowa maksymalnie trzykondygnacyjna.

„Ustalenia planu miejscowego muszą być konsekwencją ustaleń studium” – podsumowuje wojewoda, cytując wyroki WSA w Białymstoku i Rzeszowie z 2024 roku. Wojewoda Dorota Ryl stanęła na stanowisku -- studium to nie katalog sugestii, lecz nieprzekraczalne ramy dla planowania miejscowego.

Na marginesie wojewoda wskazała również błąd techniczny w dokumentacji planu – w tabeli atrybutów wskazano nieprawidłowy numer licencji mapy zasadniczej. To dodatkowy argument za wadliwością przyjętej procedury.

Decyzja wojewody Ryl może stanowić ważny precedens dla innych miast województwa łódzkiego. Pokazuje, że władze nie mogą swobodnie interpretować zapisów studium, a interes deweloperów nie może przeważać nad interesem mieszkańców i ładem przestrzennym.

„Określony w ustawie warunek zachowania braku sprzeczności ustaleń planu z kierunkami

zagospodarowania przestrzennego ustanowionymi w studium tworzy zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie wywołuje skutek w postaci nieważności planu w całości lub w części” – brzmi kluczowy fragment rozstrzygnięcia.

Dariusz Boguszewski, naczelnik wydziału planowania przestrzennego w miejskim ratuszu, wyjaśniał, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i przeszedł odpowiednie konsultacje, w tym także uzgodnienia ze Strażą Pożarną. **„Zdajemy sobie sprawę z emocji, jakie wzbudza ten projekt, jednak jego przyjęcie jest kluczowe dla dalszego rozwoju miasta”** – powiedział.

Radni swoją decyzją umożliwili rozpoczęcie budowy nowych budynków mieszkalnych na placu przy ul. Nowobielańskiej.

Wojewoda Dorota Ryl anulowała część planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Widok w Skierniewicach. Decyzja dotyczy terenu pomiędzy ulicami Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Łuczyńskiego i Armii Krajowej, gdzie radni dopuścili budowę 8-piętrowych bloków. Powód? Naruszenie zasad ochrony przestrzennego charakteru miasta.

Źródło:

<https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/44902-wojewoda-lodzki-blokuje-wysokie-bloki-w-skierniewicach-to-naruszenie-prawa-i-interesu-mieszkancow>