

Mieszkańcy Segmentu  
ul. Wagnera 4  
96-100 Skierniewice



Skierniewice, 03.01.2025r

**Rada Miasta Skierniewice**  
za pośrednictwem  
**Prezydenta Miasta**  
**Skierniewice**

W odpowiedzi na zawiadomienie Prezydenta z dn. 16.12.2024r zgłaszamy nasze uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji z dn. 25.11.2024r wraz z jego uzupełnieniem w trybie art. 7, ust. 9 ustawy z dn. 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

### **Uwagi**

Odpowiadając na 5-te już zaproszenie do składania uwag do wniosku dewelopera o lokalizację inwestycji mieszkaniowej na działce nr 739, należy we wstępie wskazać przyczyny tak wydłużonej procedury.

Deweloper zakupił od Miasta 3 działki po byłych kotłowniach osiedlowych, celem wybudowania na każdej z nich wieżowca. Oczywistym jest, że motywem działania było i jest maksymalizowanie efektywności biznesowej z prowadzonej działalności. Najprostszym, a jednocześnie najsilniejszym wektorem tej efektywności jest atrakcyjna lokalizacja i działanie umożliwiające pozyskanie maksymalnie dużej powierzchni mieszkaniowej i usługowej z każdego metra kwadratowego działki. Warunki takie zaistniały w niniejszym przypadku. Miasto decyzyjnym było zarówno jako sprzedający działkę, jak też sternikiem procesu udzielania pozwolenia na budowę wieżowca – tak w procedurze zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, jak też na podstawie ustawy z dn. 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018r poz. 1496, t.j. Dz. U z 2024 r poz.195) - zwanej dalej „specustawą”. Korzystając z przychylności Miasta, po zakupie działki zostały wszczęte czynności przygotowawcze do budowy wieżowca. Polegały one na oczyszczeniu działki z czynnej infrastruktury przesyłowej (c.o, c.w.u, z.w.u) poprzez przeniesienie jej wraz z węzłem cieplnym na sąsiednią działkę nr 1008. Jednocześnie Deweloper złożył do

planu zagospodarowania przestrzennego wniosek o dopuszczenie na działce nr 739 możliwości posadowienia budynku o 9 kondygnacjach nadziemnych, jak też kolejnych 3 budynków wysokościowych na działce nr 736/5 tj. na parkingu miejskim. Złożone przez nas wnioski do planu i uwagi do projektu planu Prezydent odrzucił, zarekomendował natomiast Radzie Miasta akceptację wniosków Dewelopera w zakresie posadowienia 4 budynków wysokościowych, w tym jeden na działce nr 739. Rada Miasta uchwałą nr LVIII/71/2023 z 29 czerwca 2023 przyjęła ten plan zagospodarowania przestrzennego ze wskazanymi przez Dewelopera wieżowcami. **Wojewoda Łódzki w rozstrzygnięciu nadzorczym NR PNIK-I.4131.692.2023 stwierdził nieważność tej uchwały w części dotyczącej terenów o symbolach 5MW,U; 6MW,U (dz. nr 739); 7MW,U (dz. nr 736/5) w zakresie treści uchwały jak i załącznika graficznego, z uwagi na istotne naruszenie prawa. Przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego parametry wysokości wieżowców na dz. nr 739 i dz. nr 736/5, kolidują bowiem z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja (dalej – „Studium”), które dopuszcza na tym obszarze funkcjonalnym maksymalną wysokość zabudowy do 5 kondygnacji.**

Kontynuowanie próby zalegalizowania budowy wieżowca na działce nr 739, podjęte w oparciu o specustawę, także koliduje z zapisem w Studium. Ponadto zabudowa działki o pow. 2168 m<sup>2</sup> wieżowcem o wysokości 30 m i kubaturze nadziemnej 29519 m<sup>3</sup>, w którym miałyby powstać min 80 - max 92 lokali mieszkalnych i lokale usługowo-handlowe o powierzchni min 310,7m<sup>2</sup> – max 710,7m<sup>2</sup>, znacząco obciążą ten teren, prowadząc do powstania konfliktów przestrzennych na tym obszarze. Deweloper, przy istotnym wsparciu Miasta, próbuje w ten sposób osiągnąć swój cel biznesowy wbrew prawu i kosztem okolicznych mieszkańców. Złożenie w okresie 6 miesięcy czwartego już wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji z pewnością było podyktowane faktem, iż w następstwie wnoszonych uwag inwestor nie był w stanie wykazać zgodności tej inwestycji z prawem. Wszystkie wniesione przez Inwestora wnioski miały na celu jedynie pozyskanie zgody Rady Miasta na lokalizację planowanej inwestycji. **Celem nie było natomiast wykazanie, że lokalizacja ta jest rzeczywiście zgodna z prawem.** Potwierdzeniem tej tezy jest zarówno treść jak i sposób jej prezentacji we wnioskach: dobór lub pomijanie informacji, niejednoznaczność prezentowanych parametrów, czy zróżnicowane ich wielkości w zależności od kontekstu, kłamstwo, sugestia i narzucona interpretacja, to celowo dobrane narzędzia retuszu rzeczywistości dla poprawy wizerunku kolejnych wniosków, celem pozyskania korzystnej ich oceny (patrz: Uwagi przesłane pismem z dn. 28.10.2024r do 3

wersji wniosku z dn. 30 września 2024r). W bieżącym wniosku (z 25.11.2024r) Deweloper ostatecznie poszerzył swój obszar działalności o część działki Gminy Miasta Skierniewice - nr 736/5 (parking miejski).

To kuglarstwo prezentowane we wnioskach Dewelopera stanowi, że nie jest wiarygodny, ignoruje prawo, zakłada bierność i naiwność mieszkańców, a wierzy jedynie w przychylność sprawczą Miasta.

**W nawiązaniu do zawiadomień Prezydenta z dn. 2.12.2024r oraz dn. 16.12.2024r wnosimy poniższe uwagi:**

#### **1. Planowana wysokość budynku istotnie niezgodna z prawem**

**Deklarowana przez dewelopera w złożonym wniosku zgodność inwestycji ze studium, stanowiąca wymóg art. 7, ust. 7, pkt 12 „specustawy” jest wskazaniem nieprawdziwym.** Powołując się na studium wskazano, iż „inwestycja znajduje się na terenie o symbolu 39MW – jest to obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.....„W obszarze w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie miasta Skierniewice”. Zacytowane określenie funkcji terenu, zaczerpnięte ze studium, nie wnosi praktycznie żadnej istotności w kwestii zgodności planowanej inwestycji ze studium. Informacja ta stanowi być może celowo przywołany substytut dla brakujących elementów poszukiwanej zgodności. Potwierdzeniem tego jest przywołanie zapisu, że maksymalna wysokość nowych budynków to 5 kondygnacji nadziemnych (niezgodność z wnioskiem). **Pominięto natomiast szczególnie istotne wskazanie, że jest to graniczny parametr odnoszący się do zabudowy. Przemilczano również zapis, że kierunkową zasadą zabudowy i zagospodarowania terenów obszaru funkcjonalnego 39MW jest wskazanie na nie zwiększanie intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie.** Deweloper powołuje się natomiast na zapis w studium, wskazujący na możliwość zastosowania warunkowych odstępstw od ustaleń. Taką przesłanką wg niego jest „potrzeba ukształtowania w zabudowie i zagospodarowaniu terenu elementów stanowiących pożądane dominanty architektoniczne i krajobrazowe” w lokalizacji działki nr 739 obszaru funkcjonalnego o symbolu 39MW. Dla prawnego uzasadnienia możliwości realizacji tej potrzeby, inwestor dodatkowo przywołuje art. 17, ust. 7 „specustawy”, który wg niego wskazuje, że zwiększenie parametrów wysokościowych przyjęte we wniosku o lokalizacji inwestycji jest

w tej sytuacji dozwolone. Przyjęto założenie, że do wybudowania wieżowca o 9 kondygnacjach nadziemnych wystarczającym argumentem prawnym jest, aby w odległości do 500m był wcześniej już posadowiony budynek nie mniejszej wysokości. Taka koncepcja interpretacyjna oparta wyłącznie na zapisie art. 17, ust.7 „specustawy” prezentowana przez inwestora pozwala praktycznie całe osiedle Widok pokryć wieżowcami tej wysokości. Jak widać świadomie zapomniano, że wysokość budynku nie może kolidować ze studium i powodować konfliktów przestrzennych. Powołanie się na wybudowany już wieżowiec przez tego samego dewelopera przy ul. Szarych Szeregów, to powołanie się na **przykład bezprawia**, dla którego w tym terenie (zamieszkałym przez starszych mieszkańców) nie było sprawczej siły sprzeciwu obywatelskiego dla wyrażenia w procedurze formalnej swojego stanowiska. Wieżowiec ten karykaturalnie wpisał się w istniejącą zabudowę i wpasował się w pas drogowy ul. Szarych Szeregów. Temu bezprawiu Wojewoda Łódzki w sposób pośredni dał wyraz w rozstrzygnięciu nadzorczym dla sąsiedniego terenu tj. niniejszej inwestycji. Należy też wskazać, iż w analogicznym bezprawiu, deweloper ten wybudował wieżowiec przy ulicy Nowobielańskiej (działki nr 686/1 i 686/2). Usilne dążenie dewelopera do wybudowania kolejnego wieżowca o 9 kondygnacjach nadziemnych, tym razem na działce nr 739 stanowi, iż przyjęta procedura postępowania we wskazanych przypadkach przyjęła już charakter systemowy.

Planowana inwestycja – jak już wcześniej 3-krotnie wskazywaliśmy w uwagach składanych do wniosków, naruszy w sposób istotny ład przestrzenny tego obszaru oraz obowiązujące przepisy prawa. Spowoduje to bowiem bardzo istotne obciążenie terenu nie tylko bryłą wieżowca (zagęszczenie, zacienienie), ale też wygenerowanym ruchem ponad 180 jego mieszkańców, których obszar ten nie będzie w stanie płynnie przejść. Powstaną konflikty nie tylko przestrzenne ale i ludzkie oraz dodatkowe uciążliwości dla mieszkańców, które będą **ich kosztem** a jednocześnie źródłem efektywności biznesowej dewelopera. Należy podkreślić, że osiedle Widok zbudowane zostało na gruntach rolnych w latach 70-tych i 80-tych ub. wieku. Jest to stosunkowo młode osiedle. Zostało ono zbudowane w oparciu o kompleksowo opracowany plan architektoniczny ze strefą zabudowy do 5 kondygnacji i strefą wyższej zabudowy. Posadowienie nowej wysokiej zabudowy w obszarze zabudowy niskiej jest brutalną ingerencją w dotychczasowy układ osiedla, kolidując zarówno z koncepcją planu, prawem i z potrzebami dotychczasowych mieszkańców. Nawet dla obszaru oznaczonego symbolem 33MW, gdzie znajdują się wieżowce (ul. Tetmajera) studium przewiduje maksymalną wysokość nowych budynków 5 kondygnacji, aby nie powodować konfliktów przestrzennych. Wysokość zabudowy w

uwarunkowaniach osiedla Widok jest wiodącym i sprawczym czynnikiem zachowania ładu przestrzennego. Dotychczasowe doświadczenie wskazuje, iż zwiększenie parametru wysokości w połączeniu z kubaturą budynku, **ma silny destrukcyjny wpływ na ukształtowaną już przestrzeń architektoniczną – burzy logikę tej przestrzeni.**

Jak wykazano powyżej wysokość lokalizowanego wieżowca na działce nr 739 w obszarze funkcjonalnym 39MW jest niezgodna ze studium. Rozbieżność ta stanowi naruszenie art. 5, ust. 3 „specustawy”. Przepis ten o charakterze warunkowym jednoznacznie stanowi, że „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy”. Przepisy prawa nie pozwalają więc na modyfikację, we wniosku o lokalizację, wskaźników zagospodarowania przestrzennego przyjętych w studium w przypadku, gdy w studium przyjęto określone wskaźniki jako sztywne, to wówczas wniosek winien być z nimi zgodny. Jeśli natomiast w studium gmina przyjmuje wskaźniki określone przedziałem zmienności (od – do), to wówczas posiada możliwość kształtowania tych wskaźników w przyjętych granicach. W obowiązującym studium dla wskazanego terenu wskaźnik wysokości ustalono na poziomie 5 kondygnacji, jako wskaźnik graniczny, co wyklucza możliwość przekroczenia parametru wysokości w procedurze legalizacji inwestycji dewelopera. **Przekroczenie wielkości parametrów przyjętych w studium, dotyczących kształtowania zabudowy, należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że istotne naruszenie prawa to uchybienie prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Do takich zalicza się m.in. naruszenie przepisów prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedury podejmowania uchwał, powodujące powstanie uchwały w sprzeczności z określonym przepisem prawnym.**

Na istotną niezgodność planowanej inwestycji ze studium wskazał Wojewoda Łódzki w uzasadnieniu do Rozstrzygnięcia Nadzorczego nr PNIK – I.4131.692.2023 z 3 sierpnia 2023r skierowanym do Rady Miasta Skierniewice i wiadomości Prezydenta Miasta Skierniewice (Dz. Urz. Woj. Łódź z 8 sierpnia 2023r poz. 6563).

## 2. Brak zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zgodnie z prawem

Specustawa określa precyzyjnie ilość miejsc postojowych dla planowanej inwestycji. Kwestię tę reguluje art. 17, ust. 4a., pkt. 2) wskazując „minimalną liczbę miejsc

postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej”. Oznacza to, że dla wskazanej we wniosku liczby mieszkań 80-92 wymagane jest zgodnie z prawem wybudowanie od 120-138 miejsc postojowych w ramach realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Uwzględniając fakt małej powierzchni działki w stosunku do kubatury planowanej zabudowy niemożliwym jest, przy zaproponowanym garażu, zabezpieczyć wymaganą prawem liczbę miejsc postojowych. Inwestor podejmuje próbę szukania obejścia tego wymogu poprzez wskazanie miejsc postojowych poza obszarem inwestycji mieszkaniowej czyli na działce miejskiej nr 736/5. Wskazywanie we wniosku działki miejskiej, której inwestor nie jest właścicielem i która nie graniczy z działką 739 jako terenu inwestycji mieszkaniowej jest błędne i niedopuszczalne. Specustawa nie przewiduje takiej możliwości. Zgodnie z art. 2 Ustawy z 5 lipca 2018 roku: "inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10". **Deweloper nie przedstawił jakiegokolwiek dokumentu uprawniającego go do dysponowania częścią działki 736/5.** Wykorzystanie innej działki niż działka 739 może mieć miejsce zgodnie ze specustawą w przypadku inwestycji towarzyszącej np. obiektów sportu i rekreacji czy obszarów zieleni publicznej. Inwestycja towarzysząca nie obejmuje miejsc postojowych a deweloper nie wystąpił z wnioskiem o ustalenie takiego rodzaju inwestycji. W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (dalej: koncepcja) stanowiącej załącznik do wniosku dewelopera zawarta jest informacja, że teren planowanej inwestycji będzie zaopatrzonej w media według warunków podanych przez poszczególnych gestorów sieci. Załączone pisma dotyczą jedynie działki 739. Potwierdza to fakt, że **tylko działka 739 jest terenem inwestycji mieszkaniowej**, skoro tylko dla niej takie uzgodnienia są przedstawione. W tej samej koncepcji znajduje się zapis, że „**Oddzielnym opracowaniem zostaną objęte – parking naziemny oraz teren rekreacji w ramach terenu ogólnodostępnej rekreacji na części działki 736/5**”. Z zapisu tego wynika, że wybudowanie parkingu a także terenu rekreacji na działce miejskiej nie jest przedmiotem tego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, co potwierdza zapis w punkcie II.4. koncepcji mówiący, że „nie przewiduje się etapowania proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu...”. **Wnioskodawca sam dowodzi, że działka 736/5 nie jest objęta niniejszym wnioskiem**, twierdząc, że „Inwestycja nie będzie lokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na

podstawie odrębnych przepisów”. Terenem z takimi ograniczeniami jest działka 736/5, co potwierdza wprost obowiązujący na tej działce plan miejscowy (§ 6 pkt. 1) Uchwały Nr XLVIII/33/2018 Rady Miasta Skierniewice) w brzmieniu: „W zagospodarowaniu tej części obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych...” Potwierdzeniem, że działka 736/5 nie jest przedmiotem wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej jest pkt. 11.1 wniosku dewelopera, który ogranicza wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do zapisów jedynie Uchwał RM Skierniewice Nr 56/2000/25 i LVIII/71/2023, pomijając Uchwałę Nr XLVIII/33/2018, która stanowi plan miejscowy dla działki 736/5. Dopiero po wezwaniu przez Urząd Miasta Skierniewice, spółka Nowe Widoki 3.0 uzupełniła informację, że również z tą uchwałą wniosek nie jest zgodny. Dodatkowo wykazywanie niezgodności z planem miejscowym (Uchwała LVIII/71/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego) jest nieuprawnione, ponieważ zapisy tej uchwały nie obowiązują na działkach nr 739 i 736/5.

W punkcie 4a wniosku deweloper próbuje manipulować faktami i zapisami specustawy twierdząc, że „na części nr ew. **736/52**) Minimalną liczbę miejsc postojowych dla mieszkańca przyjęto zgodnie z Ustawą:- Wskaźnik miejsc postojowych **max** 1,5mp/1mieszkanie, co daje **124min/142max** miejsc parkingowych”. Tyle przekłamań w jednym zdaniu świadczy o arogancji albo ignorancji wnioskodawcy. Wymagane prawem i określone w art. 17, ust. 4a., pkt 2) specustawy, jak już zostało powiedziane wcześniej, jest zapewnienie „minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącą **co najmniej** 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej”, czyli **120-138** miejsc postojowych na działce objętej inwestycją mieszkaniową nr **739** dla wskazanej we wniosku minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań (działka nr 736/52 w ogóle nie istnieje w Skierniewicach).

Lokalizacja miejsc postojowych w środkowej części działki nr 736/5 jest zapewne nieprzypadkowa i pokrywa się ze „strefą podwyższonej wysokości zabudowy” załącznika nr 1 do Uchwały Rady Miasta Skierniewice nr LVIII/71/2023. Zarówno miejsca postojowe jak i teren zielony rekreacji i sportu to fikcja stworzona na potrzeby tego wniosku. Jeśli nawet założyć, że powstaną, to jest niemal pewne, że w niedługim czasie zostaną zastąpione kolejnymi wieżowcami a działka sprzedana temu konkretnemu deweloperowi

po cenie niższej niż miałyby to miejsce w przetargu nieograniczonym lub przejęta w inny sposób przez tego dewelopera. Dodatkowo w dyskusji nad zagospodarowaniem terenu parkingu przy uchwalaniu MPZP w latach 2014-2023 padały propozycje, żeby teren parkingu przy ulicy Widok bezpłatnie udostępnić mieszkańcom lub wybudować tam teren zielony. Propozycje te nie znalazły uznania u decydentów, a teraz chce się przekazać teren wyłącznie na potrzeby dewelopera? W poprzednich wnioskach deweloper dążył do obniżenia ilości miejsc postojowych, wskazując, że jest to teren śródmiejski, co jest oczywistą nieprawdą. W podobnym celu rozszerza przedział zmienności planowanej liczby mieszkań 80 – 92, gdy wcześniej wskazywał 90 - 92. Jednocześnie deklaruje, że na parterze będą miejsca postojowe **w ilości mniejszej niż 25** (w tym dla osób z niepełnosprawnością). Zapis taki interpretować należy jako przedział od 2 do 24 miejsc postojowych. Niejednoznaczność zapisu jest typową manipulacją danymi, mającą wywołać sugestię większej liczby miejsc postojowych od rzeczywiście planowanej. Prawdopodobnie dotyczy to 2 -3 miejsc wymaganych prawem dla osób z niepełnosprawnością. W dalszej części wniosku i koncepcji urbanistyczno-architektonicznej inwestor posługuje się maksymalną powierzchnią użytkową mieszkań - 5086m<sup>2</sup> odpowiadającą maksymalnej liczbie mieszkań czyli 92, chociażby wyliczając ilość mieszkańców, miejsc w przedszkolach i szkołach. W każdym z tych przypadków należałoby zabezpieczyć liczbę miejsc postojowych pochodną górnej granicy przedziałów liczby mieszkań t.j 92. Z uwagi na fakt posadowienia wniosku na podstawie prawnej ustawy z 2018r, brak jest uzasadnienia, aby posługiwać się wskaźnikiem miejsc postojowych z planu zagospodarowania przestrzennego wg Uchwały nr 56/2000/25 § 2, pkt 3) lit j, tym bardziej, iż określa on **maksymalnie** 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Taki zapis w planie oznacza, że każdy ułamek z przedziału od 0 do 1 spełnia ten wymóg. Nielogiczność tego zapisu świadczy prawdopodobnie o błędzie pisarskim. **Reasumując należy przyjąć, że dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należałoby uwzględnić 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie tj.  $92 \times 1,5 = 138$  miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej (działce 739) oraz dodatkowe miejsca dla powierzchni usługowej i handlowej – takiej ilości miejsc postojowych wniosek nie zabezpiecza. Wskazuje to sam wnioskodawca pisząc, że miejsc postojowych w garażu podziemnym i w części parteru będzie 74, co też jest informacją wątpliwą ponieważ w Uchwale nr LVIII/71/2023 RM Skierniewice, przygotowywanej na potrzeby tego dewelopera, wskaźnik miejsc parkingowych dla obszaru 6MW,U(działka 739) wynosił 0,7 miejsca postojowego na każde mieszkanie. Czyli jak łatwo policzyć  $92 \times 0,7 = 64,4$**

**(64) miejsca postojowe, które maksymalnie jest w stanie i planuje wybudować.**

3. Niezgodność wniosku w zakresie zagospodarowania inwestycyjnego na części działki nr 736/5 z wymogiem specustawy

Art. 5. ust. 1 Ustawy z 5 lipca 2018 roku wskazuje, że **„Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.”**

Zgodnie z § 6 Uchwały Nr XLVIII/33/2018 Rady Miasta Skierniewice dla całego obszaru objętego planem (m.in. działka nr 736/5) „W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) na obszarze objętym niniejszym planem, występuje udokumentowane złożo kopalin – „Wody Termalne”. **W zagospodarowaniu tej części obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego”**

**Inwestor nie przedstawił żadnego dokumentu zgody na lokalizację jakiegokolwiek inwestycji na działce nr 736/5 w trybie przepisów przewidujących tę ochronę. W związku z powyższym wniosek o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na działce nr 736/5 jest sprzeczny ze specustawą.**

4. Niezgodność wniosku z wymogami art. 17, ust. 4a, pkt 1 specustawy

Zgodnie ze wskazaną podstawą prawną dla inwestycji mieszkaniowej, określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. **Oznacza to, że na działce nr 739 o powierzchni 2168m<sup>2</sup> należałoby zapewnić 542m<sup>2</sup> powierzchni biologicznie czynnej, w tym minimum 271m<sup>2</sup> urządzonego terenu rekreacji i wypoczynku.** Inwestor nie wskazuje wprost, że taką ogólnodostępną powierzchnię terenu inwestycji mieszkaniowej przeznacza na „rekreację”. Deklaruje natomiast „minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach

powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej: 691,56m<sup>2</sup> ” wskazując, że będzie realizowany w ramach części terenu działki nr 736/5. **Działka ta nie posiada statusu terenu inwestycji mieszkaniowej , co wykazano w punkcie 2 uwag niniejszego pisma, a złożony przez Inwestora wniosek nie dotyczy inwestycji towarzyszącej. Tym samym należy przyjąć, że na działce nr 739 nie zabezpieczono obligatoryjnego minimum terenu na „rekreację”, co jest niezgodne z prawem.** Ocena ta jest prawdziwa również przy założeniu, że teren wypoczynku i rekreacji wskazany w planie zagospodarowania działki nr 736/5 nie jest pomyłką i wyniesie jedynie 549,12m<sup>2</sup>. Wówczas przypisując nawet różnicę w prezentowanych wielkościach 691,56m<sup>2</sup> a 549,12m<sup>2</sup> wynoszącą 142,44m<sup>2</sup> na rzecz działki nr 739, to i tak nie zabezpiecza ona minimum terenu wypoczynku i rekreacji wymaganego prawem na terenie inwestycji mieszkaniowej.

5. Nieuwzględnienie i ignorowanie postanowienia Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 20 października 2021 r. w sprawie zabezpieczenia przejścia i przejazdu przez dz. nr 739

Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody aktualna jest treść uchwały 56/2000/25 R.M z 13 lipca 2000r w części dotyczącej terenu o symbolu 6MW,U (dz. nr 739) wraz z załącznikiem graficznym nr 12. Załącznik ten stanowi, iż na działce nr 739 linią podziału wewnętrznego wydzielono teren o funkcji usługowej (kotłownia) i teren o funkcji uzupełniającej, który stanowi fragment ulicy dojazdowej określony rysunkiem planu. Ulica ta pełni funkcję obsługi bezpośredniej terenów zabudowy oraz funkcję nawiązania ciągu pieszo-jezdnego do systemu komunikacji miejskiej ( uchwała R.M z 13 lipca 2000 r § 2. ust 3 pkt 1, litera f). Poprzez ten ciąg pieszo-jezdny mieszkańcy segmentów komunikują się w sposób ciągły od 1981r z drogą publiczną ul. Wagnera. Jednocześnie pełni on funkcję drogi p.poż., mimo to w piśmie inwestora z dn. 25.11.2024r. ten ciąg komunikacyjny nazwany został „dziką drogą”.

Spółka komunalna – będąca aktywem miasta Skierniewice – ogłaszając sprzedaż nieruchomości – działki nr 739 (nabytej przez dewelopera), w ogłoszeniu o sprzedaży wskazała, iż dojazd do niej realizowany jest od ul. Wagnera. Jest to jednocześnie jedyny dojazd do segmentów przy ul. Wagnera 4. W księdze wieczystej KW LD1H/00025986/5 nakazem Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 10 kwietnia 2017r wpisana została treść, że przed Sądem Rejonowym w Skierniewicach toczy się pod sygnaturą akt I Ns

174/17 sprawa o ustanowienie prawa przejścia i przejazdu na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 739. Ponadto postanowieniem sądu z 20 października 2021r udzielono zabezpieczenia służebności drogi koniecznej stanowiącej szlak drogowy o szerokości 5m na działce nr 739 celem przejścia i przejazdu do segmentów Wagnera 4. Klauzulę wykonalności tego postanowienia Sąd nadał w dniu 22.05.2023: „**Sąd Rejonowy w Skierniewicach stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w całości oraz poleca wszystkim organom, urządowi oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy. Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne od dnia 24.05.2023**”.

Z wniosku dewelopera z części graficznej zagospodarowania terenu wynika, że część planowanego budynku od strony północnej posadowiona ma być na szlaku drogowym prowadzącym do segmentów w pasie ok. 2m szerokości i 30m długości wzdłuż drogi dojazdowej. Przyjęcie przez Radę Miasta Skierniewice lokalizacji inwestycji wnioskowanej przez Dewelopera byłoby zignorowaniem postanowienia sądu z dnia 20 października 2021r, a także działaniem wbrew prawu.

6. Brak formalnego dostępu do klatki schodowej wieżowca i lokali handlowych od ulicy Wagnera.

Próba posadowienia wieżowca o 92 mieszkaniach i 2 lokalach usługowo-handlowych bez prawnego dostępu, od północy działki, do drogi publicznej ul. Wagnera, jednoznacznie wskazuje na świadome tworzenie **konfliktu przestrzennego i społecznego**. Dojście i dojazd szlakiem pieszo-jezdnym do klatek schodowych i punktów handlowych od ulicy Wagnera ma przebiegać po działce SSM nr 1218, w której udziały mają właściciele mieszkań bloku Wagnera 2. Drogę tę Deweloper określa jako „dziki przejazd wykorzystywany przez okolicznych mieszkańców”. Z tego jedyne szlaku komunikacyjnego do drogi publicznej ul. Wagnera od 43 lat korzystają też i mieszkańcy segmentów Wagnera 4 (1-7), mający aktualnie zabezpieczenie sądowe służebności przejścia i przejazdu szlakiem drogowym biegnącym przez działkę nr 739. Już dziś ten szlak drogowy przebiegający po działkach różnych właścicieli tworzy problemy komunikacyjne i społeczne. Problem spotęguje się poprzez dojście od ul. Wagnera – szlakiem „dzikiej drogi” do 2 lokali usługowo-handlowych oraz do klatki tego wieżowca. Ponadto teren ten obciążony zostanie „ruchem” ponad 180 mieszkańców i około 100

samochodów, z czego znaczna część z nich nie znajdzie miejsca w garażach budynku i będzie szukać miejsc postojowych blokując wąskie szlaki komunikacyjne. Jak wykazano – bezspornym chyba jest, że lokalizacja tego obiektu wygeneruje ruch pieszy i samochodowy, który nie będzie możliwy do odprowadzenia po zaprezentowanym we wniosku układzie drogowo - komunikacyjnym przyjętym do obsługi aktualnych naniesień i planowanej inwestycji. W związku z brakiem bezpośredniego zjazdu z drogi 10KDG (ul. Widok) do planowanej drogi dojazdowej (14KDD) istotnie też zwiększy się ruch na wąskich ulicach osiedlowych.

#### 7. Niezgodność wniosku z warunkami technicznymi odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej spółki WOD-KAN

Wskazany w piśmie z dnia 4 lipca 2024 roku przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji „WOD-KAN” sp. z o.o. w warunkach technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej **maksymalny dopuszczalny przepływ wód opadowych i roztopowych to 1,5l/s**. We wniosku deweloper wskazuje ilość odprowadzanej wody deszczowej na poziomie **23,1 dcm<sup>3</sup>/s** do kanalizacji deszczowej kd 400mm i do zbiornika wód deszczowych. Oprócz wskazania w tym punkcie informacji o zbiorniku wód deszczowych, taki zbiornik ani jego parametry nie występują. W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej pojawia się jedynie zapis, że „przewiduje” się zbiornik na wody deszczowe. Można zatem domniemywać, że taki zbiornik nigdy nie powstanie. Jest to kolejna próba zamazywania rzeczywistości i wskazywanie rozwiązań, które nie będą prawdopodobnie później zrealizowane, ponieważ jeśli miałyby powstać, we wniosku pojawiłyby się wyliczenia jak duży musiałby to być zbiornik, żeby odebrać różnicę w deklarowanej ilości odprowadzanej wody deszczowej dewelopera i maksymalnej dopuszczalnej przez WOD-KAN do kanalizacji miejskiej, czyli **21,6 dcm<sup>3</sup>/s**.

#### 8. Istotne przekłamania w treści wniosku

Deweloper w pogoni za maksymalizacją efektywności biznesowej, **nie bacząc na wskazania Studium**, planuje zwiększenie intensywności zabudowy obszaru funkcjonalnego 39MW, co prowadzi do kolizji z prawem. Zagęszczenie zabudowy wokół działki nr 739 spowoduje niezgodność w zakresie odległości między budynkami istniejącymi, a lokalizowanym wieżowcem, który z kolei spowoduje problemy dotyczące ich

przesłania i nasłonecznienia.

Prezentowana we wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna w punkcie dotyczącym „ danych projektowanego budynku” wskazuje, że „projektowany budynek został usytuowany w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy działki oraz ponad **8m od budynków sąsiednich**. Oświadczenie to jest nieprawdziwe, a złożone zostało prawdopodobnie celem zasymulowania zgodności zadeklarowanej odległości z prawem – § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jak wynika z części graficznej koncepcji na str. 13, odległość od segmentu Wagnera 4 wynosi ok 5m – co jest niezgodne z prawem.

Kolejnym wysoce prawdopodobnym poświadczeniem nieprawdy jest stwierdzenie zawarte we wniosku, że wskazana lokalizacja wieżowca nie zakłóci sąsiednich nieruchomości w zakresie nasłonecznienia i przesłania. Takie stwierdzenie, nieoparte żadną dokumentacją z przeprowadzonej analizy, jest nie do przyjęcia, a jedynie potwierdza nieprawdę, którą deweloper szeroko posługuje się w tym wniosku.

Uwagi udokumentowane faktami, aspektem prawnym i społecznym, ocenione na gruncie ustawy z 5 lipca 2018r wskazują jednoznacznie, że lokalizacja tej inwestycji jest nie do zaakceptowania. Kontynuowanie niezgodnych z prawem lokalizacji wieżowców na osiedlu Widok pod patronatem lokalnych decydentów czas już zakończyć.

Uwzględniając powyższe wnosimy o podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji wskazanej we wniosku przez dewelopera.

‘  
\  
|  
z  
\  
‘

Załączniki:

- 22 odpisy uwag (21 dla Radnych Rady Miasta Skierniewice)