

Artur Sułek

Radny Rady Miasta  
W Skierniewicach

24 listopada 2020

Pan Prezydent  
Miasta Skierniewice  
Krzysztof Jażdzyk

Mieszkancka ulicy Nowobielańskiej składa prośbę o wyjaśnienia budującego się w jej sąsiedztwie budynku przy ulicy Iwaszkiewicza i Nowobielańskiej. Jej wątpliwości dotyczą niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania oraz odległościami położenia budynku od ulicy i innych zabudowań a także niezgodności z przepisami przeciwpożarowymi. Tutaj jako podstawę podaje art & 271 tech. war. budynków z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury Dz.U.2019.0.1065 ( odległość między budynkami i klasa odporności ogniowej ) oraz ( odległość budynków od granicy działki ).

Cytaty:

**§ 12 tech. war. budynków**

**Odległości budynków od granicy działki**

1. Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271–273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;

2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

**§ 271 tech. war. budynków**

**Odległość między budynkami**

1. Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej(E), określoną w § 216 ust. 1 w 5 kolumnie tabeli, nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, być mniejsza niż odległość w metrach określona w poniższej tabeli:

Rodzaj budynku oraz dla budynku PM maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej PM Q w MJ/m<sup>2</sup>

Rodzaj budynku oraz dla budynku PM maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej PM Q w MJ/m<sup>2</sup>

	PM				
	ZL	IN	Q ≤ 1.000	1.000 < Q ≤ 4.000	Q > 4.000
1	2	3	4	5	6
ZL	8	8	8	15	20
IN	8	8	8	15	20
PM Q ≤ 1.000	8	8	8	15	20
PM 1.000 < Q ≤ 4.000	15	15	15	15	20
PM Q > 4.000	20	20	20	20	20

Wszelkie uwagi Mieszkancki Skierniewic oraz podstawy prawne, które przygotowała przekazuję w załączniku prosząc o wyjaśnienia, które będzie można przekazać w odpowiedzi do zainteresowanej.

Dodatkowo mieszkanka nadmienia, że sprawę wcześniej nakreślała radnej Agnieszce Kuchcie, której przekazywała liczne podpisy mieszkańców pod protestem dotyczącym budowy tego budynku. Podpisy te mają stanowić także podstawę do rozpatrzenia interpelacji.

Z poważaniem  
Artur Sułek



Zał. do interpelacji radnego Artura Sulka z dnia 24.11.2020

## ŻADANIE MIESZKAŃCÓW

### Os Widok w Skierniewicach

## WSTRZYMANIA WYKONANIA I UNIEWAŻNIENIA

### Decyzji nr 79/2020 znak AB.6740.77.2020 z dnia 27.04.2020

Nie spełniającej warunku określonego w Art . 35 ust 1 pkt 1 ) Prawa budowlanego tj . zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Woj . Łódzkiego Nr 126 z dnia 20 października 2000r na mocy uchwały Rady Miasta Nr 56/2000/25 z dnia 13 lipca 2000r i zatwierdzonego przez Wojewodę Łódzkiego

Nie spełniającej warunku określonego w Art . 35 ust 1 pkt 2 ) Prawa budowlanego to jest zgodności z przepisami , techniczno - budowlanymi ; w tym szczególnie & 13 warunków technicznych Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym i każda Uchwała Rady Miasta określa tylko to co jest dozwolone na danym terenie określonym rysunkiem i opisem adekwatnym do zawartych w planie pojęć .

Do planów zagospodarowania miasta nie da się zastosować interpretacji , co nie jest zabronione to jest dozwolone " .

## UZASADNIENIE

1. Decyzja nr 79/2020 znak AB.6740.77.2020 z dnia 27.04.2020 zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego 9 kondygnacyjnego o wysokości 29,17m prawie dwukrotnie wyższego niż istniejąca okoliczna zabudowa mieszkaniowa wszystkich budynków o wys. 5 kondygnacji. i wśród zabudowy jednorodzinnej. (Balkony 2,5 m od granicy bud jedn. )

Otwarty wjazd do garażu podziemnego na poz. -3,34 m umieszczono w granicy działki zabudowanej domem jednorodzinny. i stworzono najgorszą uciążliwość jaka można sobie wyobrazić 85- letniemu panu B. i jego niepełnosprawnej córce. zamieszkałym dożywotnio przy Nowobielańskiej 47 (były właściciel)

Charakterystyka zabudowy:

Powierzchnia działki 1447m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy 991,66 m<sup>2</sup>

Ilość mieszkań 90

Ilość kondygnacji 9, a nie jak podaje miejscowa prasa 8

Usługi 202 m<sup>2</sup>

Garaże w parterze 14 szt

Garaże w podziemiu 34 szt

Razem 48 miejsc postojowych w garażach

Brakujące miejsca postojowe 42 dla właścicieli mieszkań

Brakujące miejsca postojowe dla 202 m<sup>2</sup> usług minimum 6 szt ( obsługa + klienci)

**Brakuje około 48 miejsc postojowych** , które inwestor ma rzekomo zapewnić poprzez dzierżawę sąsiednich terenów. Problem polega na tym, że w sąsiedztwie brakuje miejsc postojowych dla istniejącej zabudowy i zamieszkałych tu rodzin . Jeden plac zabaw przypada na kilka bloków , a brakujące miejsca postojowe jest trudno umieścić w pobliżu placu zabaw. Teren działki Inwestmentu nie przewiduje w ogóle placu zabaw, a tych potrzebowałoby dodatkowych 90 rodzin .

O fakcie wydania tej ukrywanej przed nami Decyzji dowiedzieliśmy się po błyskawicznej rozbiórce budynku kotłowni osiedlowej , wykonaniu szczelnego ogrodzenia placu budowy zarówno kotłowni jak i użytkowanego przez nas terenu działki 1154 .oraz wywieszeniu tablicy informacyjnej budowy. O wydanym pozwoleniu ani też o wejściu w nasz teren nie powiadomił nas Zarząd Spółdzielni, który nie zaproponował przeciwko takiej zabudowie . Pozwolenie to zostało wydane na terenie na którym obowiązuje **zakaz zabudowy** .

**Oznaczenie tego terenu w planie litera U nie da się zmienić na MW IX bo to wymaga wznowienia postępowania planistycznego .**

2. Obowiązujący plan zagospodarowania miasta Skierniewic został ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego Nr 126 z dnia 20 października 2000r na mocy uchwały Rady Miasta Nr 56/2000/25 z dnia 13 lipca 2000r zatwierdzonej przez wojewodę łódzkiego

Teren opisany i wydzielony w obszarze 2.141 M,U jako U (usługi) w obowiązującym planie zagospodarowania miasta przewiduje zabudowę usługowa o wysokości jednej kondygnacji.  
Zgodnie z

pkt 3) Zasady kształtowania zagospodarowania terenu

pkt. e) W terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej i uzupełniającej funkcji użyteczności publicznej , budynki o funkcji użyteczności publicznej winny spełniać następujące warunki:

- obowiązuje realizacja zabudowy w zespołach w module o szerokości 3 m w osiach ścian
- wysokość zabudowy o jednej kondygnacji, chyba ,że ustalenia w par. 2 ust1 p.4 niniejszej zmiany planu stanowią inaczej.
- wysokość parteru do 3 m w świetle pomieszczenia itd. wg treści planu

Rysunek planu pokazuje w sposób jednoznaczny i czytelny wydzielony w obszarze

2.141 M,U teren opisany jako U (usługi) strona 2828 Dz Urz nr 126 Sekcja nr 10

Funkcja podstawowa – tereny mieszkaniowe

Funkcja uzupełniająca – tereny użyteczności publicznej

Zasady i warunki zagospodarowania

- istniejące budynki mieszkalne do utrzymania

- istniejący grupowy węzeł ciepły do utrzymania

- minimalna wielkość terenów zielonych – 25% powierzchni terenu

- poza wyznaczonymi terenami o funkcji użyteczności publicznej dopuszcza się wprowadzenie tej funkcji do budynków mieszkalnych pod warunkiem nie występowania kolizji z funkcją podstawową

- zakaz realizacji garaży

- w śladzie istniejącego chodnika ścieżka rowerowa z chodnikiem

Zgodnie z definicją podaną w pkt 2) , i) oraz k) Uchwały:

Ileokroć w planie miejscowym jest mowa o

i) stanie „istniejącym” zagospodarowania terenu należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień zatwierdzenia niniejszej zmiany planu.

k) utrzymaniu budynków o określonej funkcji w poszczególnych terenach – należy rozumieć zakaz realizacji nowych budynków , dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy, odbudowy, remontów i modernizacji oraz zakaz rozbudowy i nadbudowy

Pozwolenie na budowę takiego budynku jest nie tylko rażąco niezgodne lecz **całkowicie sprzeczne** nie tylko z obowiązującym planem zagospodarowania lecz także z wszelkimi zasadami urbanistycznymi , ładem przestrzennym , a więc takim ukształtowaniem terenu który tworzy harmonijną całość, z prawem budowlanym w tym szczególnie warunkami technicznymi.

Tak dokładne opisy w planie nie pozwalają na jakiegokolwiek manipulacje i interpretacje planu zezwalające zamianę parterowego budynku usługowego na budynek mieszkalny , bądź mieszkalno- usługowy o wysokości prawie 30 m

Pozwolenie to w założeniu wymusza na mieszkańcach pobliskich terenów ograniczenie i pogorszenie warunków życia polegające na odebraniu mieszkańcom miejsc postojowych , wprowadzeniu dodatkowego hałasu i ruchu ca 300 osób i 90 ograniczeniu istniejącej zabudowie powierzchni działek i zaciemnianiu wszystkich sąsiednich działek

Wydaniem tego pozwolenia wyjaśniła się dodatkowo sprawa tajnych podziałów wtórnych dokonanych przez Zarząd Spółdzielni i Prezydenta Miasta i odebranie nam użytkowanej przez nas od 40 lat działki nr 1154 o pow 1411m2

Żaden podpis i żadna zgoda nieświadomych sąsiadów którzy zrezygnowali z odszkodowań za utracony teren do ewentualnej przyszłej zabudowy własnych działek nie jest w stanie zmienić **OBOWIAZUJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA** wykluczającego jakakolwiek zabudowę na tym terenie a tym bardziej lokalizacje budynków mieszkalnych o wysokości 9 kondygnacji.

Procedura zmiany planu jest zupełnie inna niż przez wydawanie pozwoleń niezgodnych z prawem i następnie legalizacji samowoli.

### 3. Istniejący stan zagospodarowania terenów sąsiednich.

Teren kotłowni osiedlowej oznaczony zamkniętym wielobokiem i opisany w planie zagospodarowania miasta literą „U”= Usługi graniczy z terenem zabudowy objętym jednym pozwoleniem na budowę trzech budynków położonych przy ul. Iwaskiewicza 2,4 i 6. Dla wszystkich trzech budynków „patronackich” zostało wydane jedno pozwolenie na budowę i cały teren położony pomiędzy ul. Nowobielańską, Iwaskiewicza i Prusa objęto wspólnym zagospodarowaniem.

W pozwoleniu na budowę zabezpieczono sąsiedniej zabudowie jednorodzinnej 4-ro metrowy pas zieleni. Miejsca postojowe usytuowano na obrzeżach tego terenu.

Jednakże ten stan zawarty w pozwoleniu na budowę, które zostało podobnie zagubione zarówno przez Prezydenta Miasta jak i Inwestora, nie potrwał długo. Zarząd Spółdzielni zaczął wydzielać działki z tego terenu i stopniowo zrzekać się wieczystej dzierżawy.

Teren na którym nie pozwolono budować i odebrano go przez wywłaszczenie poprzednim właścicielom, oddano innym i wydano pozwolenia na budowę. I tak utraciliśmy działki przy ul. Nowobielańskiej 43,45 i 47. Działkę 761 zwrócono p. [REDAKTOR] z przeznaczeniem na ogród warzywny !(obecnie usługi parkingowe uznane jako sprzeczne z planem zag. miasta przez pana Boguszewskiego)

Najgorszy konflikt powstał wtedy gdy Zarząd Spółdzielni zrzekł się tego terenu na prywatną rzecz Zarządu i wybudował sobie i innym mieszkania własnościowe przy ul. Prusa 8a **pomimo protestów mieszkańców ul Iwaskiewicza i Prusa, którym ten teren służył jako miejsca postojowe.**

Prusa 8a na 40 mieszkań posiada 15 miejsc postojowych w garażach podziemnych i 19 miejsc postojowych w obrębie wydzielonej sobie dz. nr 1151 o pow. 2803m<sup>2</sup>. Brakuje tylko 6 miejsc postojowych by w pełni zaspokoić potrzeby wszystkich 40 lokatorów. Dodatkowa utrata terenu to nieprzemysłane wjazdy do 15 garaży zamiast wjazdu i wyjazdu umieszczonych w szczytach budynku.

Wydzielony plac zabaw ( przy Prusa 8a) na działce nr 1171 o pow 1623 m<sup>2</sup> ma służyć mieszkańcom budynków Iwaskiewicza 2,4,6, Prusa 8a oraz innym trzem budynkom położonym przy ul. Iwaskiewicza

Iwaskiewicza 2 - 60 mieszkań dz 1162 pow. 3328m<sup>2</sup> 10 miejsc na działce +23 miejsca na ulicy. Brakuje 27 miejsc postojowych

Iwaskiewicza 4 - 60 mieszkań dz. 1159 pow. 4240m<sup>2</sup> 16 miejsc na działce, brakuje 44 miejsc postojowych.

Iwaskiewicza 6 - 60 mieszkań dz. 1156 pow. 2718m<sup>2</sup> 21 miejsc na działce + 6 miejsc nielegalnie przez nas użytkowanych w miejscu przyzręczonego w pozwoleniu na budowę pasa zieleni i gdzie zgodnie z warunkami technicznymi obowiązującego prawa budowlanego istnieje zakaz użytkowania parkingów w pasie 4m. Pan Kubik nazwał tu zadanie „Zatoka postojowa przy ul. Iwaskiewicza, oddalonej zresztą od ul. Iwaskiewicz około 80 m Sprawa własności tego terenu jest również wątpliwa Przygotowywano więc nasz teren do innego zagospodarowania pozbawiając nas dodatkowo działki nr 1154 o pow. 1411m<sup>2</sup> Brakuje 39 miejsc postojowych. Nie licząc użytkowanego przez nas czasowo z konieczności ternu 6 miejsc. (Nawet stojak na rowery kazał pan Prezes umieścić na terenie przyzręczonego pasa zieleni.)

Należy zaznaczyć, że nasz budynek nie powstałby nigdy gdyby nie wyraziła na to zgody właścicielka gruntu położonego od ul Nowobielańskiej 51 (ca 5 000 m<sup>2</sup>) oraz byli właściciele działki przy Nowobielańskiej 53 (ponad 30 000 m<sup>2</sup> pod os Widok )

Prusa 8 - 80 mieszkań 38 miejsc postojowych brakuje 22 miejsc. Mieszkańcy parkują na sąsiednim terenie Prusa 10 gdy zdarzy się wolne miejsce co staje się oczywistym źródłem konfliktów. Dodatkowo wykorzystujemy teren byłej Izby Skarbowej tak samo jak inni mieszkańcy pobliskich budynków. Teren ma być rzekomo sprzedany.

#### **4. Realne zagrożenie dla wszystkich terenów sąsiednich**

Projektowana budowa spowoduje powstanie zamkniętej studni dla Iwaszkiewicza 6 , Prusa 8 i całej zabudowy jednorodzinnej.

Nastąpi oczywista inwazja lokalizacji miejsc postojowych na wszystkie sąsiednie tereny istniejącej już zabudowy. Najbliżej położone miejsca parkingowe przy Iwaszkiewicza 6 będą łapane przez użytkowników nowego bloku gdyż brakować im będzie 48 miejsc postojowych. Mieszkańcy Iwaszkiewicza 6 będą szukali wolnych miejsc przy Iwaszkiewicza 4 i tak powstaje sytuacja lawinowa konfliktów wywołanych tą bezmyślną lokalizacją. Analogicznie będzie się odbywać przy ul. Prusa 8 i 10. Jedynie teren budynku Zarządu - Prusa 8a jest niezagrożony

Obecnie istniejący chaos zabudowy , poprowadzone bezmyślnie drogi ukosem w odl. 2,5 m od balkonu skrajnych mieszkań budynków przy Iwaszkiewicza 4 i 6 umili życie dodatkowych ponad 300 osób (90 mieszkań i samochodów).

Mieszkańcy osiedla nie mogą się doprosić od Zarządu Spółdzielni pokazania im granic działek na gruncie i ponumerowania przypisanych im miejsc postojowych.

Odebrano nam jedyną możliwość zgodnej z warunkami technicznymi lokalizacji parkingów wokół byłej kotłowni i zlikwidowano miejsca przy kotłowni..

#### **Sąsiedni zabudowany teren nie wytrzyma lokalizacji żadnej zabudowy mieszkaniowej w tym miejscu ani w miejscu przeznaczonym pod USŁUGI terenu Izby skarbowej.**

Podziały te są niezgodne z obowiązującym planem zagospodarowania miasta i przeprowadzane są na biurkach zarządu i akceptacji Prezydenta bez wiedzy mieszkańców . Nigdy nie były realnie wyznaczone na gruncie.

O decyzji o podziale całego terenu jej numeru i daty wydania nikt nie wiedział i nikt nie słyszał .

Zarząd Skierniewickiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
96 100 Skierniewice  
Ul. Trzcńska

Skierniewice d 22.08.2020

Prezydent Miasta  
Skierniewic  
Pan Krzysztof Jażdżyk

W dniu 20.08 2020 powzięliśmy informację, że traktowany za nasz i użytkowany przez nas od 40 lat teren przy ul. Iwaszkiewicza 6 – do granic zabudowy jednorodzinnej przy ul. Nowobielańskiej 51,53,55,57 został podzielony na dwie działki.

Działka nr 1156 została przypisana mieszkańcom Iwaszkiewicza 6 , natomiast nowoutworzona działka nr 1154 została nam odebrana .Decyzja o takim podziale zapadła w wigilie 24.12.2001r Nr GG. 7430/912001 w postępowaniu tajnym pomiędzy Zarządem Spółdzielni i Prezydentem Miasta . Dziś dowiedzieliśmy się , że granica naszej działki pokrywa się prawie z linią wybudowanych nam 21 miejsc postojowych. Jedynym możliwym terenem na powiększenie ilości miejsc postojowych jest teren przylegający do istniejących parkingów, a takiej możliwości pozbawił nas Zarząd Spółdzielni i Prezydent Miasta.

Podział ten jest sprzeczny z obowiązującym planem zagospodarowania miasta , który nie przewiduje tutaj żadnego podziału a tym bardziej wydzielania nowych działek. Każda nowoutworzona działka wymusza nowe zagospodarowanie całego terenu z którego została wydzielona. Mamy poważne obawy, że wobec dopuszczenia przez Pana Prezydenta tak agresywnych inwestorów jak Investment któremu udało się w miejscu wyznaczonym w planie miasta pod usługi w zabudowie parterowej (3m w ) uzyskać pozwolenie na budowę 29 m budynku mieszkalnego poczuliśmy się zagrożeni poczynaniami Pana Prezydenta. Budynki patronackie Iwaszkiewicza 2,4 i 6 objęte były jednym pozwoleniem na budowę i obejmowały nie tylko ten teren lecz także Prusa 8a , który został nam również odebrany Prosimy o pilne wydanie nam aktów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego dotyczącego działki nr 1154 o pow. 1404 m2

Prosimy o bezzwłoczny i bezwarunkowy zwrot użytkowanej przez nas od 40 lat a obecnie sztucznie wydzielonej i odebranej nam bez naszej wiedzy działki 1154.

o powierzchni 1404 m2

Podziały nigdy nie zostały dokonane na gruncie.

Prosimy Zarząd Spółdzielni o bezzwłoczne zrzeczenie się wieczystej dzierżawy działki 1154 na rzecz wszystkich właścicieli lokali położonych przy ul. Iwaszkiewicza 6 .

Podziały dokonywane przez Spółdzielnie muszą być uzasadnione. Prosimy o podanie przyczyny dla której podjęto taka decyzje w 2001 r Jedną z przyczyn może być np. zwrot za niezapłacony teren wywłaszczonych nieruchomości.

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....
- 8.....
- 9.....
- 10.....