

# Zielone światło dla budowy „szeregowców” na os. Łódzkim II

Rada Miejska w Koluszkach przyjęła zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla kilku działek na os. Łódzkim II w Koluszkach, co w praktyce oznacza, że w pasie niezabudowanego terenu pomiędzy ul. Akacją, ul. Baczyńskiego i ul. Armii Krajowej, będzie mogło powstać osiedle budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Prace nad stworzeniem powyższego planu zagospodarowania przestrzennego trwały 3 lata i zostały okupione aż 4 wyłożeniami planu do konsultacji z mieszkańcami. Pomimo pewnych ustępstw ze strony samorządu, do samego końca część mieszkańców omawianego osiedla próbowała nie dopuścić do możliwości budowy „szeregowców”.

Historia terenu pod inwestycję

Omawiane działki to pas ziemi rolnej leżącej ugiorem, który w dawnych czasach wydzielony został pod budowę drogi wojewódzkiej, jako przedłużenie zjazdu z wiaduktu. Kilka lat temu województwo zmieniło jednak swoje plany, przyszłościowo stawiając na budowę obwodnicy Koluszek. Uwolniony teren gmina postanowiła przeznaczyć pod budownictwo wielorodzinne. W pierwotnej wersji, na powyższym terenie miały stanąć budynki 4-kondygnacyjne o wysokości do 14 metrów. Jednak ze względu na protesty mieszkańców zgłaszane w trakcie konsultacji społecznych, Urząd Miejski zmienił zdanie, decydując się na tworzenie planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem jednorodzinnej zabudowy szeregowej. Wielkość budynków została obniżona do 11 metrów, a długość jednego szeregowego obiektu wyznaczona maksymalnie do 39 metrów. Zapisano, że budynek będzie mógł posiadać jedynie dwie kondygnacje, z możliwością postawienia trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom protestujących mieszkańców, wprowadzono także niestandardowe przepisy, które m.in. umożliwiają wydzielenie w danym budynku mieszkalnym tylko jednego lokalu mieszkalnego, a zatem zabezpieczają przed tworzeniem mini bloku z mieszkaniami na poszczególnych piętrach. Jeden szereg będzie mógł się składać tylko z 5 budynków (czyli lokali mieszkalnych). Budynki będą mogły stanąć w odległości 8 metrów od granicy działki sąsiedniej (standardowo prawo budowlane mówi o 4 metrach).

- Zapisy, które przedstawiłem służą temu, żeby pozwolić na bardziej intensywne wykorzystanie terenu, ale jednocześnie znacznie ograniczyć wpływ zabudowy na sąsiedni teren. Rozumiem, że lepiej jest mieć jednego sąsiada, który nam zagląda do ogródka, zamiast trzech, ale lokalizując swą zabudowę na osiedlu w mieście, trzeba liczyć się z tym, że będzie się miało sąsiadów - skomentował nowe zapisy w planie, współpracujący z Urzędem Miejskim w Koluszkach, mgr inż. arch. Gabriel Ferliński.

Zdaniem Urzędu Miejskiego w Koluszkach, zrobiono wszystko co tylko możliwe, by pogodzić interesy obydwu stron: właściciela działek i mieszkańców (sąsiadów). Dalsze ustępstwa na rzecz mieszkańców narażałyby gminę na konsekwencje prawne. - Gmina przekroczyłaby swoje władztwo planistyczne wobec powyższego terenu i w sposób nieuzasadniony ograniczyłaby prawa właściciela nieruchomości. Takie przekroczenie oznacza uchylene planu przez Wojewodę lub sąd administracyjny - wyjaśnia Mateusz Karwowski, dyrektor ds. inwestycji i rozwoju gospodarczego Urzędu Miejskiego w Koluszkach.

Pomimo wprowadzenia powyższych zmian, protestujący mieszkańcy osiedla nie zaakceptowali tak skonstruowanego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego terenu.

Sporne kwestie

- Zdajemy sobie sprawę, że rozwój naszego miasta związany jest ze zwiększonym zapotrzebowaniem na nowe budynki mieszkalne i nikt tego nie kwestionuje. Wydzielanie nowych terenów pod zabudowę powinno jednak odbywać się z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i w oparciu o zabudowę na terenach sąsiadujących oraz w ramach zachowania dobrosąsiedzkiego współżycia niekolidującego w interesy własności - czytamy w oficjalnym piśmie skierowanym przez protestujących mieszkańców osiedla Łódzkie II do Rady Miejskiej w Koluszkach.

W największym skrócie, mieszkańcy w ramach wyrażenia swojej opinii, uznali, że nie chcą, by w pobliżu ich działek powstały budynki, które przekraczałyby wielkością ich własne domy.

- Kontrowersje wzbudza fakt, że te budynki mogą mieć 39 m długości. A zatem jeżeli taki budynek zostanie usytuowany wzdłuż granicy, przesłoni dwie sąsiednie działki - skomentował zapis w ramach zdalnej dyskusji podczas sesji Rady Miejskiej, przewodniczący osiedla Łódzkie II.

- Przecież każdy rozsądnie myślący człowiek, nie chciałby mieć takiego budynku za swoim płotem - dodał podczas połączenia telefonicznego inny z mieszkańców.

W odpowiedzi, ze strony przedstawicieli Urzędu padały m.in. informacje, że w dotychczas funkcjonującym planie zagospodarowania przestrzennego na osiedlu Łódzkim II, domy jednorodzinne również mogą być budowane do 11 metrów wysokości, i wiele o takiej wysokości już istnieje.

Racji wysuwanych przez Urząd Miejski, broniła także radna Maria Markowska-Kurc: - Dom jednorodzinny [postawiony za ogrodzeniem - red.] nie przesłoni państwu działkę, a szeregowiec już tak? Przecież na tym osiedlu wiele domów ma dwie kondygnacje. Nie wszystkich mieszkańców stać na zakup działki o pow. 1000-1500 metrów, nie wszystkich stać na wybudowanie domu jednorodzinnego. A mieszkanie w budynku szeregowym zapewne będzie tańsze, bo i działka będzie mniejsza. Proszę też wziąć pod uwagę to dobro społeczne. Poza tym będzie rozdzielał was szeroki pas zieleni. Nie będą wam ludzie zaglądali do domu.

Bardzo istotny argument podniesiony przez mieszkańców tyczył się także utrudnień komunikacyjnych, jakie powstaną w trakcie i po wybudowaniu osiedla. Przypomnijmy, że do działek pod nowe osiedle obecnie prowadzi tylko jedna droga, na którą wjazd ma miejsce od ul. Armii Krajowej (w pobliżu kapliczki). - Tylko jedna droga ewakuacyjna dla tak zwartej i gęstej zabudowy wiąże się z realnym zagrożeniem życia, zdrowia oraz mienia potencjalnych nowych mieszkańców tego terenu. Ponadto na drodze (ul. Armii Krajowej) prowadzącej do powyższych działek już obecnie w godzinach szczytu występują znaczne utrudnienia w ruchu, a nie ma tam innej alternatywnej drogi, co w sposób realny spowoduje jeszcze większe utrudnienia komunikacyjne dla mieszkańców pobliskiego terenu - czytamy dalej w piśmie skierowanym do Rady przez protestujących mieszkańców osiedla Łódzkie II.

Choć w dyskusji przewijał się temat dojazdu do projektowanego osiedla od ul. Baczyńskiego (plan zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. przewidywał takie połączenie, o czym było wiadomo zanim jeszcze powstały pierwsze domy na powyższej ulicy), obecnie takie rozwiązanie nie jest już brane pod uwagę ze względu na konieczność wykupu gruntów prywatnych.

Inne z podnoszonych przez mieszkańców argumentów tyczyły się na przykład utraty wartości ich nieruchomości, złej cyrkulacji powietrza, czy braku szerszych zapisów uniemożliwiających lokowanie uciążliwych usług (np. sklepy z alkoholem, firmy transportowe). Zgodnie z prośbą wniesioną w trakcie konsultacji, w planie znalazł się jedynie zapis o zakazie lokalizacji usług z zakresu naprawy i obsługi pojazdów silnikowych.

- Reasumując, jako mieszkańcy bezpośrednio związani z tym terenem nie chcemy blokować inwestycji na działkach objętych planowaną zmianą planu zagospodarowania przestrzennego,

chcemy jedynie, aby został zachowany ład przestrzenny i poszanowano nasze prawa. Nie mówimy „nie bo nie” dla inwestycji na tym terenie, tylko wskazujemy na mogące wystąpić zagrożenia i utrudnienia dla osób, które tam już mieszkają - czytamy w piśmie mieszkańców, które kończy się prośbą o odrzucenie planu w powyższej formie i przekazanie go do dalszych prac, umożliwiających osiągnięcie kompromisu pomiędzy właścicielem przedmiotowych działek a okolicznymi mieszkańcami.

#### Głosowanie

Pomimo sprzeciwu protestującej grupy mieszkańców, nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu został uchwalony. Za przyjęciem głosowało 13 radnych, 5 było przeciw, a 2 wstrzymało się od głosu.