



## **Radni z Osiedla w oderwaniu od rzeczywistości**

Prace nad budową Osiedla Rodzinnego w Radomsku przez 8 lat toczyły się zgodnie z harmonogramem. Po bezproblemowym wybudowaniu dwóch pierwszych etapów i uzyskaniu przez Dewelopera zgody od Prezydenta Miasta na projektowanie III etapu, prace zostały wstrzymane. Chętni lokatorzy czekają na możliwość zakupu lokali w nowych budynkach, ale Inwestor ma związane ręce.

Spółka KDM (Deweloper, Inwestor) uzyskała od Prezydenta Miasta Radomsko decyzję o warunkach zabudowy (WZ) pozwalającą na projektowanie III etapu Osiedla Rodzinnego. Przewiduje ona powstanie 6 bloków mieszkalnych w tym jednego z częścią handlowo-usługową, z możliwością wykonania garaży podziemnych oraz 25 szt garaży naziemnych. Dzięki temu Inwestor może zaprojektować w końcu nową drugą drogę i drugi wyjazd na ul. Starowiejską (przy starych garażach) tak oczekiwany przez mieszkańców osiedla.

### **Wichrzyciele, w tym radni, mieszkają mieszkańcom w głowach**

Budowa pierwszych trzech bloków rozpoczęła się w 2009 roku. Do dnia dzisiejszego powstało ich osiem.

Blokowanie rozpoczęcia budowy III etapu poprzez decyzję Rady Miasta o powstaniu planu miejscowego przedłużyło wydanie decyzji o WZ do 2 lat (wniosek złożony 15.10.2015 r.).

Droga nie może powstać bez zaprojektowania III etapu, bo w pierwszej kolejności należy wybudować infrastrukturę podziemną tj. garaże, sieci, przyłącza energetyczne, c.o., kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz kable teletechniczne. Propozycje radnych mieszkających na osiedlu, by powstała sama droga, są nierealne i równałyby się z rezygnacją z budowy kolejnych bloków. Świadczą o kompletnym braku wyobraźni w zakresie realizacji inwestycji.

## **Poszło o odgrodzenie się trzech bloków od pozostałych**

Na uwagę zasługuje rzeczywista geneza konfliktu, skrętnie pomijana przez przeciwników rozbudowy osiedla, którzy zaślaniają się rzekomą dbałością o ład przestrzenny. Można podejrzewać, że w rzeczywistości realizują swoje partykularne interesy wykorzystując do tego m.in. instrumenty publicznoprawne. W pierwszej kolejności należy wskazać, że konflikt powstał z przedstawicielami Wspólnot Mieszkaniowych 3 pierwszych bloków, ponieważ chcieli oni oddzielić się ogrodzeniem od pozostałych. By do tego doprowadzić, blokowali oni przez kilka miesięcy podłączenie się do sieci c.o. bloku nr 4.

Zapomnieli, że kupili mieszkania na rozwijającym się osiedlu mieszkaniowym, a nie w indywidualnym domu jednorodzinnym pod lasem (choć i tak w jego pobliżu i z widokiem na las). Jest to działanie samolubne.

By zażegnać konflikt, Deweloper obiecał im w końcu możliwość oddzielenia się tych 3 bloków, ale pod warunkiem szybkiego powstania alternatywnych wyjazdów (wraz z budową III etapu inwestycji).

Rozwiązanie to nadal jest brane pod uwagę (przewiduje to koncepcja do wniosku o WZ), ale bez zaprojektowania drugiej drogi i dodatkowego wyjazdu nie jest to możliwe.

## **Rozwiązaniem miałyby być droga publiczna od strony południowej osiedla**

Na spotkaniu roboczym w dniu 06.07.2017 r. urbaniści tworzący plan miejscowy przedstawili koncepcje przebiegu drogi publicznej od strony południowej osiedla jako przedłużenie ul. św. Jadwigi Królowej do ul. Owocowej. Radni z osiedla tę koncepcję odrzucili nie chcąc mieć ruchu ulicznego pod oknami. Zaproponowali drogę publiczną jako przedłużenie ul. Owocowej przez środek osiedla i projektowany III etap (6 bloków) do ul. Starowiejskiej. Przekonywali jak to będzie korzystne dla osiedla nie biorąc pod uwagę tego, że prawie wszyscy mieszkańcy chcą w przyszłości osiedla zamkniętego.

Pojawiły się podejrzenia, że kilku wiczych (w tym radnych) nie przekazuje pozostałym pełni informacji, więc w efekcie do najbardziej zainteresowanej społeczności docierają jedynie okrojone strzępki wiadomości nt. rozwoju sprawy.

## **Ścieżka rowerowa**

Wbrew kuriozalnym twierdzeniom naszych przeciwników działka przeznaczona na ścieżkę rowerową nie jest fikcyjna, chyba że ktoś nie rozumie potrzeb na osiedlu i jest tylko zainteresowany odgrodzeniem swoich bloków.

Gdyby przyszła ścieżka rowerowa miała być fikcyjna, Inwestor oddzieliłby się nią również od OSM, żeby nie była stroną postępowania. KDM przeznaczyła teren na ścieżkę rowerową dla dobra osiedla. Powstanie ona wraz z zagospodarowaniem III etapu inwestycji. Na chwilę obecną jest wykonane częściowe jej oświetlenie.

## **Obawy OSM**

Do dnia dzisiejszego OSM nie przedstawiła jakiegokolwiek podstawy prawnej swoich obaw. Nie zrobiła tego zaś z prostej przyczyny, ponieważ w polskim prawie nie ma przepisu, który mógłby spowodować zamknięcie OSM z przyczyn przez nią sygnalizowanych.

Jest to niemożliwe, niezasadne, a wręcz irracjonalne. Wszyscy mają świadomość, że praca w dzisiejszych czasach to najwyższe dobro. Deweloper nigdy wcześniej nie blokował rozbudowy OSM (a był i jest stroną postępowania jako sąsiad), lecz nie doczekał się ze strony Spółdzielni

wzajemności. Co bardzo istotne, do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie była w stanie podać merytorycznej podstawy zgłaszanych przez siebie żądań niewydawania decyzji o warunkach zabudowy Inwestorowi. Na potęgę zaś OSM prokuruje pisma nie zawierające argumentów, a zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie WZ, licząc na to, że jej sojusznicy z Ratusza zdołają uchwalić przez ten czas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ostatecznie zablokują inwestycję.

Trzeci etap osiedla zaprojektowany zgodnie z przepisami o odległościach w budownictwie może doskonale funkcjonować w pobliżu OSM. Inwestor proponował Spółdzielni asekuracyjne zastosowanie szyb akustycznych, pasa zieleni oddzielającego osiedla od zakładu, być może, rolet, zabudowy balkonów oraz odpowiednie zapisy w każdej umowie sprzedaży mieszkań zabezpieczające interesy OSM. Przedmiotowa propozycja spotkała się z jednoznaczną odmową ze strony OSM.

Mieszkania są miastu potrzebne. Świadczy o tym lista kilkudziesięciu chętnych zapisanych przez Inwestora, tak chcących zamienić mieszkanie na większe jak i nowych potencjalnych klientów, którzy w tym właśnie miejscu chcą mieszkać.

### **Dwa hektary pod budowę III etapu**

Budująca spółka posiada jeszcze prawie 2 ha terenu, na którym właśnie chce zbudować 6 bloków (III etap). KDM ponosi każdego dnia straty z powodu braku możliwości budowania. Świadczy o tym chociażby czekający od ponad półtora roku drugi żuraw budowlany (dźwig), który leży na placu budowy i nie może doczekać się rozpoczęcia jej III etapu. Mógłby przecież pracować na innej budowie.

Proces inwestycyjny budowy bloków wielorodzinnych jest bardzo skomplikowany i trudny. Wymaga powiązania ze sobą wielu czynników w zgodzie z przepisami. Wymaga wielu wyrzeczeń i jest obarczony dużym ryzykiem. Trzeba dużo odwagi, determinacji i pracy wielu ludzi, by coś takiego stworzyć. Łatwiej jest krytykować za miejskie pieniądze i nasze podatki. Może lepiej zamiast wydawać pieniądze na uchwalanie planu na terenie który od niemal 10 lat jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe przez Radę Miasta, przeznaczyć na dofinansowanie szkół lub służby zdrowia.

Większość pracujących przy realizacji osiedla płaci podatki w Radomsku. Pracownicy, firmy podwykonawcze, stolarze, hurtownie budowlane itd. Powszechnie wiadomo, że budownictwo napędza gospodarkę.

Trzeba powiedzieć, że z podatków oraz poprzez spółki miejskie miasto otrzymuje kilkadziesiąt tysięcy złotych rocznie z jednego tylko oddanego do użytkowania budynku. Teraz jest ich 8. Może powstać kolejne 6. To pieniądze za ciepło, wodę, ścieki, wywóz śmieci itp.

Miasto traci mieszkańców i setki tysięcy złotych rocznie z powodu braku wpływów z podatków. Rozbudowa infrastruktury miejskiej pozwoli zwiększyć wpływy bez konieczności sięgania do kieszeni mieszkańców. Będzie to możliwe, jeżeli nadrzędny stanie się interes większości, a nie jedynie grupki lokatorów. To jest właściwy kierunek pozyskiwania pieniędzy do budżetu, a nie podnoszenie podatków.

### **Mieszkania dla pracowników strefy**

Część pracowników strefy przemysłowej Radomska dojeżdża wiele kilometrów. Strefa się powiększa. Narasta problem braku mieszkań, który widziały już Władze Miasta w czasie pojawienia się pierwszych dużych inwestorów np. Indesit.

Ówczesne Władze Miasta sugerowały już wtedy Deweloperowi zbudowanie bloków w tym miejscu dla przyszłych pracowników strefy. Dowodem na to jest pierwsza koncepcja osiedla z 2005 roku na

powierzchni całej działki o powierzchni 5 ha, którą wykonali studenci z Wrocławia praktykujący wówczas w naszym Urzędzie Miasta. Zbiegło się to z zakupem hali po byłym Mostostalu przez jednego ze współników KDM. Planowana wcześniej budowa zakładu produkującego domy z drewna stanęła pod znakiem zapytania. Koncepcja budowy osiedla mieszkaniowego stawała się coraz bardziej realna. Pomysł zrodził się w UM, który następnie uchwalił studium z przeznaczeniem całego terenu zakupionego od OSM pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne.

Warto wskazać, że należący wówczas do Spółdzielni teren był regularnie zaśmiecany. Często zdarzały się podpalenia traw, krzewów i interwencje straży pożarnej, a przede wszystkim OSM ponosiło ogromne koszty podatków od nieruchomości i wieczystego użytkowania, nie wykorzystując przedmiotowego gruntu w jakikolwiek sposób.

Walne Zgromadzenie OSM uchwałą z 2001 roku nakazało ówczesnemu Zarządowi sprzedaż kilkunastu różnych nieruchomości, by obniżyć koszty utrzymania zakładu. Przez 2 lata OSM nie znalazło nabywcy na ten teren, a kolejne Walne Zgromadzenie w 2003 roku przyjęło ofertę obecnego Inwestora przerzucając na niego koszty utrzymania działki na wiele lat.

Dziwi w tym zakresie zapowiedź protestów rolników pod UM w przypadku wydania przez Prezydenta decyzji korzystnej dla Dewelopera. Ci sami bowiem rolnicy, którzy zabiegali przez 2 lata o klienta na ten teren podejmując kolejne uchwały na Walnych Zgromadzeniach Właścicieli w 2001 i 2003 roku o jego zbyciu mieliby protestować przeciwko realizacji na sprzedanych terenach komercyjnego przedsięwzięcia. Brzmi to jak nieporozumienie.

### **Bezprawne groźby OSM**

Na uwagę zasługuje również formuła w jakiej zarząd Spółdzielni „groził” Prezydentowi by nie wydawał decyzji na rzecz Dewelopera, strasząc go protestem rolników przed Urzędem Miasta. Takie działanie może nosić znamiona czynu zabronionego, który ma na celu zastraszenie Prezydenta, by ten złamał prawo i nie wydał decyzji, do wydania której jest prawnie zobligowany.

Warto wskazać, że Urząd Miasta nie skorzystał z prawa pierwokupu w momencie, gdy Deweloper nabywał grunt, woląc dochody z podatków niż niepotrzebne koszty utrzymania. Był wtedy zaangażowany wykupywaniem tańszych terenów pod strefę przemysłową.

Obecny Zarząd OSM zaproponował jakiś czas temu Deweloperowi odkupienie gruntu po cenie rynkowej. Na przedmiotową propozycję powoływali się ponadto radni podczas posiedzenia Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta w dniu 25 września 2017 r. Wypytywali wówczas przedstawicieli Dewelopera, czy jest zainteresowany ofertą OSM. Zainteresowanie ze strony Dewelopera jest, ale podstawą do negocjacji musiałby być operat szacunkowy.

### **Spółdzielnia już dawno sąsiaduje z blokami**

OSM już od połowy lat 70 znajduje się w sąsiedztwie osiedla Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Bloki przy ul. Jagiellońskiej, Starowiejskiej oraz budynki mieszkalne jednorodzinne przy ul. Jasnej i Krakowskiej są w podobnej odległości od źródła hałasu, który od kilku lat jest skutecznie wytłumiony.

Zamknięcie Zakładu OSM nie jest możliwe, jest niezasadne i absolutnie nie jest celem ani Urzędu Miasta, ani Dewelopera.

Należy też zadać sobie kolejne pytanie. Czy pracownicy OSM mają świadomość co robi jej zarząd, jeżeli nagłośnią publicznie, że ma przekroczenia hałasu, że grozi wybuch amoniaku? Prosi się o kontrole, które mogą zakład wpędzić w problemy. Troszczy się o daleko mieszkających mając na terenie zakładu budynki zamieszkały przez własnych pracowników oraz biurowiec i ludzi produkcyjnych.

Zgodnie z przepisami zakład posiada przecież opracowany sposób postępowania na wypadek awarii.

OSM poprzez swoje działania blokuje również miastu rozbudowę w programie

„Mieszkanie +”, ponieważ nie zgadza się też na inwestycję na działce zgłoszonej do tego programu i przeznaczonej przez Radę Miasta pod bloki mieszkalne. Chodzi o niezabudowaną działkę przy ul. Starowiejskiej.

### **Czynnik ludzki**

Deweloper buduje dla ludzi i dąży do estetycznej i funkcjonalnej zabudowy pozostałego terenu. Do tej pory starał się jak najlepiej współpracować z mieszkańcami idąc na wiele ustępstw np. w zakresie aranżacji lokali. Wiele spotkań w tym zakresie i oczekiwanie na decyzje właścicieli mieszkań w zakresie zmian mocno przedłuża proces inwestycyjny. Jest zdziwiony postawą niektórych mieszkańców, bo wielokrotnie słyszy jak ładne i funkcjonalne osiedle powstaje i że wygodnie się mieszka .

W naszym mieście jest coraz więcej ludzi w podeszłym wieku, dla których jest mało propozycji w postaci mieszkań dostosowanych do ich potrzeb tj. mających przestronne klatki schodowe, podjazdy dla osób niepełnosprawnych i windy osobowe.

Nadal prawie wszyscy właściciele lokali chcą zagospodarowania pozostałego terenu poprzez zabudowę mieszkaniową jak w koncepcji do wniosku o WZ. Pozwoli to stworzyć zamknięte, przyjazne dla wszystkich mieszkańców osiedle, a nie z drogą o ruchu publicznym przez jego środek.

Osiedle Rodzinne jest projektowane przez doświadczone biuro projektów Inwestprojekt z Łodzi, które projektowało całe osiedla dla Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i wiele innych osiedli w całej Polsce.

Zapewni ono mieszkańcom wszystkie potrzebne warunki do funkcjonowania w zgodzie z przepisami o planowaniu przestrzennym. Powstaną kolejne place zabaw, tereny zielone, odpowiednia ilość miejsc parkingowych jak i na pojemniki do segregacji odpadów.

Generowanie problemów i blokowanie rozbudowy osiedla przez radnych dziwi szczególnie w kontekście przyszłych wyborów. Wielu polityków szkoli się ze stosowania socjotechnik, które pomagają manipulować społecznością lokalną. Deweloper wychodzi naprzeciw interesom mieszkańców i zaprasza na indywidualne spotkania, podczas których odpowie na wszystkie wątpliwości związane z rozbudową osiedla.

Deweloper jeszcze raz podkreśla, że zrealizowanie III etapu budowy nikomu nie szkodzi, a pozwala zakończyć inwestycję zgodnie z wcześniejszymi oczekiwaniami i z korzyścią dla mieszkańców oraz miasta.