

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie zostały objęte w kwietniu 2013r. czynnościami kontrolno-rozpoznawczymi przeprowadzonymi przez funkcjonariuszy Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Ostródzie. W wyniku przeprowadzonych czynności 28 maja 2013r. na Spółdzielnię została nałożona decyzja administracyjna PZ.5582.05.06.2013 ([Załącznik nr 1](#)). W decyzji nałożono na Spółdzielnię obowiązek zapewnienia (budowy) dróg pożarowych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Jagiełły 7, Jagiełły 7A, Jagiełły 7B, Jagiełły 7C, Czarnieckiego 55, 21 Stycznia 24, 21 Stycznia 28, Stępowskiego 21 i Stępowskiego 13 w Ostródzie. Dla każdego z w/w budynków spółdzielczych obowiązek miał analogiczną treść:

Zapewnić drogę pożarową do budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Droga pożarowa o szerokości co najmniej 4m, powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku (od strony klatek schodowych), na całej jego długości, a bliższa krawędź drogi powinna być oddalona od ściany budynku o 5 – 15m. Droga powinna umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 50kN bez konieczności cofania. Najmniejszy promień zewnętrzny łuku drogi pożarowej nie może wynosić mniej niż 11m.

Termin wykonania nałożonych obowiązków określono na 30.09.2014r. W treści przedmiotowej decyzji podano następującą podstawę prawną: *Art.4 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 147 poz. 1229 ze zm.), w związku z §12 ust. 1 pkt 2 oraz §12 ust. 2, 9 i 11, §13 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030).*

Dokładna analiza treści przytoczonych w podstawie prawnej przepisów, w szczególności *rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych* obrazuje ogrom ingerencji w działki gruntowe zabudowane budynkami objętymi czynnościami kontrolno-rozpoznawczymi przeprowadzonymi przez funkcjonariuszy Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Ostródzie ([Załącznik nr 2](#)).

Spółdzielnia realizując obowiązki nałożone decyzją administracyjną dotyczącą budowy dróg pożarowych byłaby zmuszona ponieść wydatki liczone w milionach złotych. W pierwszej kolejności należałoby opracować dokumentację techniczną przedsięwzięcia ze wszelkimi uzgodnieniami zarówno samej straży pożarnej, gestorów sieci uzbrojenia terenu oraz zarządców dróg występujących na trasie projektowanych dróg pożarowych. W następnej kolejności należałoby uzyskać prawomocną decyzję pozwolenia na budowę. Przechodząc do etapu realizacji zorganizować postępowanie przetargowe, wyłonić wykonawcę prac, zapewnić obsługę geodezyjną, obsługę kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Następnie budowa dróg pożarowych w miejscu ich przebiegu na całym froncie budynku w pasie o szerokości min. 4m pociągnęłaby za sobą wycinkę zieleni wysokiej i niskiej, zmianę lokalizacji latarni oświetleniowych oraz niezbędną przebudowę, wzmocnienie lub dodatkową ochronę podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej. Dodatkowo zgodnie z pełną treścią §12 ust. 2 w/w rozporządzenia ([Załącznik nr 2](#)) *„pomiędzy tą drogą i ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą*

podnośników i drabin mechanicznych". Co to oznacza? Mianowicie oznacza to że w wynikającej z przepisu minimalnej wynoszącej 5m odległości drogi pożarowej od ściany budynku oraz minimalnej szerokości samej drogi pożarowej (4m) nie mogą występować latarnie oraz drzewa i krzewy o wysokości ponad 3m. Zatem pas gruntu pozbawiony m.in. zieleni wysokiej wynosi faktycznie min. 9m od ściany budynku na całej szerokości elewacji frontowej. Dodatkowo zgodnie z treścią §12 ust. 9 w/w rozporządzenia ([Załącznik nr 2](#)) ***„Droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20m× 20m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu, z zastrzeżeniem ust. 10., który brzmi: dopuszcza się wykonanie odcinka drogi pożarowej o długości nie większej niż 15m, z którego wyjazd jest możliwy jedynie przez cofanie pojazdu”***.

Dla przypomnienia droga zgodnie z przytoczonymi przepisami powinna umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 50kN (**5098.58kg**) bez konieczności cofania.

W uzasadnieniu nałożonej na Spółdzielnię decyzji administracyjnej w sprawie zapewnienia dróg pożarowych do w/w budynków funkcjonariusze ostródzkiej komendy stwierdzili m.in: „Nieprawidłowość wynikająca z protokołu z dnia 17.04.2013r. **może** w przypadku powstania pożaru utrudniać prowadzenie działań ratowniczo-gaśniczych i ewakuacji” ([Załącznik nr 1](#)). W stosunku do każdego z 9 kontrolowanych budynków w uzasadnieniu stwierdzono cyt. „Na podstawie przeprowadzonej lustracji stwierdzono, że istnieje możliwość przeprowadzenia drogi pożarowej spełniającej wymagania przepisów wzdłuż frontu ww. budynku, tj. od strony klatek schodowych” ([Załącznik nr 1](#)).

Jakie działania podjął Zarząd Spółdzielni „Jedność”?

- 1. Po wielokrotnych konsultacjach z osobami z zakresu pożarnictwa zlecono uprawnionemu rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych sporządzenie wniosku o uzgodnienie mniej restrykcyjnych rozwiązań zamiennych, wniesionego do Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie.**
- 2. W maju 2014r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” otrzymała dwa postanowienia WZ.5595.059.2014 i WZ.5595.060.2014 ([Załącznik nr 3](#)) dotyczące uzgodnienia wnioskowanych rozwiązań zamiennych tj. alternatywnych do budowy dróg pożarowych. Pierwsze postanowienie dotyczyło pięciu budynków tj. Jagielly 7, 7A, 7B, 7C i Czarnieckiego 55, drugie z kolei budynków Stępowskiego 13 i 21 oraz 21 Stycznia 24 i 28. Wydane postanowienia obwarowane były dodatkowymi warunkami. Podstawą do wydania postanowień były ekspertyzy techniczne opracowane na zlecenie Spółdzielni przez**

uprawnionego rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. W pkt. 1 każdego z wniesionych do komendy wojewódzkiej wniosków było wskazanie braku możliwości przeprowadzenia drogi pożarowej w sposób spełniający wymagania przepisów, wynikający z braku możliwości utwardzenia terenu ze względu na zachowanie minimalnej powierzchni czynnej biologicznie.

3. Spółdzielnia w 2014r. zakupiła i przekazała Komendzie Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Ostródzie skokochron wraz z dodatkowym wyposażeniem.
4. Wdrożono i do dnia dzisiejszego wykonano praktycznie wszystkie punkty nałożonych postanowień wraz z dodatkowymi warunkami określonymi przez Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji Spółdzielnia wykonała następujące obowiązki wynikające z w/w postanowień polegające na:
 - a) Zastosowaniu przegród wewnętrznych oddzielających lokale mieszkalne od dróg komunikacji ogólnej oraz od innych mieszkań w klasie odporności ogniowej EI60, wyższej niż wymagana przepisami techniczno-budowlanymi;
 - b) Wyposażeniu lokali mieszkalnych na najwyższej kondygnacji w autonomiczne czujniki dymu;
 - c) Zastosowaniu drzwi wejściowych prowadzących z klatek schodowych do piwnic w klasie odporności ogniowej co najmniej EI30;
 - d) Wyposażeniu budynków w przeciwpożarowe wyłączniki prądu;
 - e) Wykonaniu wokół budynków przy ul. Stępowskiego 13 i 21 oraz 21 Stycznia 24 i 28 pasa szerokości 4 metrów pozbawionego stałych elementów infrastruktury (płotków, drzew, krzewów) uniemożliwiających rozstawienie skokochronu w celu ewakuacji z najwyższych kondygnacji budynków.
5. W trakcie wypełniania treści w/w postanowień Spółdzielnia wystąpiła do Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie z aneksami do wniosków o uzgodnienie rozwiązań zamiennych, mających na celu korektę zarówno w/w wniosków jak również wydanych postanowień WZ.5595.059.2014 z 19.05.2014r. oraz WZ.5595.060.2014 z 20.05.2014r. Wnioski zostały opracowane przez uprawnionego rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Powyższe wnioski miały na celu ocalenie roślinności niskiej i wysokiej

na terenach zabudowanych budynkami objętymi decyzją administracyjną. Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej nie wyraził zgody na zaproponowane rozwiązania zamienne stwierdzając, że nie zapewniają one nie pogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej w zakresie drogi pożarowej ([Załącznik nr 4](#)).

Reasumując Spółdzielnia wykonała szereg działań służących poprawie bezpieczeństwa pożarowego budynków objętych postępowaniem administracyjnym. Z tego tytułu Spółdzielnia poniosła dotychczas bardzo znaczne wydatki m.in. na opinie rzeczoznawców, zakup skokochronu jak również wykonanie rozwiązań zamiennych. W ramach rozwiązań zamiennych z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości pokryto m.in. wydatki związane z zakupem i wyposażeniem lokali na najwyższych kondygnacjach w autonomiczne czujniki dymu, montażem w zejściach do piwnic drzwi o odporności ogniowej EI30, montażem w budynkach przeciwpożarowych wyłączników prądu oraz wycinką drzew i krzewów wokół budynków przy ul. Stępowskiego 13 i 21 oraz 21 Stycznia 24 i 28. Poniesione przez Spółdzielnię szacunkowe wydatki wyniosły dotychczas ok 200tys. złotych i zostały pokryte z wpływów od mieszkańców przedmiotowych budynków. Oprócz obowiązków wynikających z postanowień straży pożarnej w większości kontrolowanych budynków Spółdzielnia dociepliła i jednocześnie zabezpieczyła przeciwpożarowo stropy piwniczne. Przed budynkami Stępowskiego 13 i 21 wybudowano parking, który jednocześnie zwiększył dostęp do tych budynków. Skrócił się również czas dojazdu do wszystkich budynków objętych postępowaniem z uwagi na powstanie wiaduktu nad torowiskiem w ciągu ulicy Drwęckiej. Według najlepszej wiedzy Spółdzielni oprócz zasobów spółdzielczych żaden budynek wielorodzinny na terenie Naszego miasta nie był kontrolowany w podobnym zakresie jak również nie wydano decyzji, której wykonanie należy liczyć w setkach tysięcy złotych. Wobec Spółdzielni takie postępowanie się jednak toczy. Jest na to jednak wytłumaczenie. Nie wszczyna się podobnych postępowań w stosunku do innych nieruchomości wielolokalowych, bo one nie mają środków na realizację nałożonych obowiązków. Puka się do Spółdzielni, przeprowadza się „rutynową” kontrolę, wydaje się decyzję administracyjną i egzekwuje jej wykonanie.

Z całą stanowczością podkreślić również należy, że Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie zależy na utrzymaniu i pielęgnacji terenów zielonych w obrębie budynków wchodzących w skład zasobów. Każda decyzja o wycince zieleni wysokiej przed jej podjęciem jest szczegółowo analizowana czy aby na pewno jest niezbędna. Nie inaczej sytuacja przedstawiała się na terenie zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi Jagiełły 7, Jagiełły 7A, Jagiełły 7B, Jagiełły 7C i Czarnieckiego 55 w Ostródzie. Doskonale zdajemy sobie sprawę jaką rolę zieleni pełni w Naszym codziennym życiu oraz w Naszym najbliższym otoczeniu, w szczególności miejscu zamieszkiwania. Na terenie tego osiedla zieleni jest szczególnie pożądana z uwagi na jego położenie pomiędzy trzema głównymi ulicami miejskimi. Decyzja o wycince drzewostanu w związku z realizacją postanowień straży pożarnej ([Załącznik nr 5](#)) była decyzją bardzo trudną. Spółdzielnia podejmowała wielokrotne próby ocalenia zieleni w obrębie przedmiotowych budynków wielokrotnie wskazując, że położone są w strefie ścisłej zabudowy śródmiejskiej charakteryzującej się dużą intensywnością zabudowy, gęstą siecią technicznego uzbrojenia terenu oraz ograniczoną ilością terenów zielonych ([Załącznik nr 6](#)). Niestety przedstawiana

przez Spółdzielnię argumentacja spotkała się z dezaprobatą osób opiniujących pomimo, że obie ekspertyzy techniczne wykonane na zlecenie Spółdzielni zostały wykonane przez doświadczonych rzeczoznawców, byłych funkcjonariuszy straży pożarnej. Rzetelna argumentacja poparta konkretnymi przykładami została zaopiniowana negatywnie ([Załącznik nr 4](#)). Obecnie spotykamy się z wypowiedziami ze strony straży pożarnej, że to przecież na zlecenie Spółdzielni zostały opracowane rozwiązania zamienne w których przewidziano wycinkę drzewostanu. W tym momencie należy zadać sobie (a może i nie tylko sobie) pytanie czy budowa drogi pożarowej od strony elewacji frontowej jak wskazywała straż pożarna nie pociąga za sobą wycinki drzewostanu w miejscu jej przebiegu? Droga pożarowa zgodnie z brzmieniem przytoczonych powyżej przepisów powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20m×20m, względnie zapewniać inne rozwiązania umożliwiające zawrócenie pojazdu. Czy to również nie wiąże się z wycinkami drzew i krzewów? Czy prawdą jest że pomiędzy drogą pożarową a ścianą frontową budynku muszą zostać usunięte przeszkody (np. drzewa) o wysokości powyżej 3m? Dlaczego w wyniku czynności kontrolno-rozpoznawczych nakazano Spółdzielni zapewnienie drogi pożarowej od strony klatek schodowych skoro w budynkach Jagiełły 7, Jagiełły 7A, Jagiełły 7B, Jagiełły 7C i Czarnieckiego 55 dostęp do 100% lokali mieszkalnych z uwagi na występowanie w tych budynkach „kawalerek” może być zapewniony jedynie od strony elewacji balkonowej? Odpowiedź na postawione pytania mogą być trudne i wymijające dla osób które nie chcą wziąć na siebie odpowiedzialności za podjęte decyzje. Przerzucanie odpowiedzialności za podjęte przez organ decyzje na innych jest działaniem wysoce niestosownym. Trzeba przy tym pamiętać, że tak drastyczne decyzje administracyjne uderzają przede wszystkim w liczną grupę mieszkańców pozbawiając ich ostatekowi zieleni i to mieszkańcy ponoszą bardzo wysokie koszty realizacji decyzji Straży Pożarnej.

Mamy nadzieję że wyjaśniliśmy Państwu diagnozę problemu z jakim boryka się Zarząd Spółdzielni od 2014r. Mamy również nadzieję że lektura powyższego tekstu rozwieje Państwa wątpliwości. Dołożyliśmy wszelkich starań i wyczerpaliśmy wszelkie środki aby zapobiec likwidacji zieleni w obrębie budynków, które Państwo zamieszkujecie. Jednocześnie informujemy, że wycięty drzewostan zostanie zrównoważony nowymi nasadzeniami a ich lokalizacja zostanie uzgodniona z mieszkańcami.

Zarząd Spółdzielni zrealizuje wszystkie postanowienia i wykona wszelkie czynności w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkim mieszkańcom. Na tym powinno zależeć wszystkim i mieliśmy nadzieję na dobrą współpracę aby wspólnie i w porozumieniu poprawiać bezpieczeństwo tak jak ma to miejsce w wielu innych miastach.