

Urząd Gminy Stare Babice
2021-07-13 14:16:13,
13318/2021

483959



Stare Babice, 28 czerwca 2021 roku

Sz.P. Sławomir Sumka
Wójt Gminy Stare Babice

Urząd Gminy Stare Babice
Rynek 32, 05-082 Stare Babice

Sławomir Sumka Wójt

Stowarzyszenie Babice dla Przyrody (dalej „Stowarzyszenie”) otrzymało w ostatnim czasie, szereg niepokojących informacji od mieszkańców Gminy Stare Babice, dotyczących dokonanego podziału nieruchomości przylegającej do Alei Dębów Katyńskich w Starych Babicach. Na podstawie Decyzji Wójta Gminy Stare Babice wyodrębnione zostały działki nr 633/24, 633/25, 633/26, 633/27, 633/29 i 633/29. Podział ten jest już uwidoczniiony w danych dostępnych na https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html i zgodnie z prezentowanymi tam informacjami działki te mają powierzchnię: odpowiednio – 0,0649 ha, 0,0622 ha, 0,0635 ha, 0,0641 ha, 0,0650 ha i 0,0704 ha. Zgodnie z przekazanymi nam informacjami aktualnie trwają uzgodnienia pomiędzy Urzędem Gminy, a właścicielem tych terenów, w zakresie utworzenia wjazdów/wyjazdów z w/w działek na Aleję Dębów Katyńskich i zagadnienie to stało się bezpośrednią przyczyną kontaktu mieszkańców ze Stowarzyszeniem. W ramach przekazanych nam informacji otrzymaliśmy kopię Pana pisma z dnia 2 czerwca 2021 r. znak WNiP.6870.77.2021, w którym informuje Pan, że do Urzędu nie wpłynęły żadne dokumenty związane z inwestycją polegającą na budowie budynków mieszkalnych zlokalizowanych na powyższych działkach. W tym kontekście rodzi się uzasadniona wątpliwość co do treści wniosku, z jakim właściciel wystąpił do Wójta Gminy Stare Babice, który to wniosek stał się podstawą wydania pozytywnej decyzji podziałowej.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Z 2020 r., poz 1990, z późn. zm.) - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust.1 w/w ustawy) przy czym zgodność z ustaleniami planu, w myśl art. 93 ust.1, dotyczy zarówno przeznaczenia terenu jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek. Na terenie, który objęty był podziałem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - UCHWAŁA NR VIII/55/11 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Zgodnie z tym planem, nieruchomość która podlegała podziałowi, to teren oznaczony w planie jako MN1. Dla MN1 plan ustala, że są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan miejscowy daje dla tych terenów m. in. takie wskazania:

- zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej,
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych)
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
 - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m² - 800 m² lub według rysunku planu,
 - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o podziale między lokalami w pionie, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m² lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m² na każdy lokal lub segment bliźniaka lub według rysunku planu ,
- ustala się ochronę i utrzymanie: parków podworskich, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zachowanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, wprowadzanie na terenach usług i zabudowy produkcyjnej zieleni wzdłuż granic działki – obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,

- ustala się zachowanie i ochronę kapliczek, krzyży przydrożnych i miejsc pamięci narodowej. Dopuszcza się ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie niewielkich placyków i zagospodarowanie zielenią komponowaną,
- ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych minimalnych wskaźników: 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska parkingowo-garażowe /lokal

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Stowarzyszenia dla dokonania przez Wójta Gminy Stare Babice podziału nieruchomości zgodnie z planem miejscowym, niezbędne było przekazanie przez wnioskodawcę stosownych informacji dotyczących planowanej zabudowy mieszkaniowej, w przeciwnym razie mielibyśmy do czynienia zarówno z arbitralnym rozstrzygnięciem organu, nie wynikającym z wniosku o podział nieruchomości, jak i potencjalnym naruszeniem ustaleń planu miejscowego. Stowarzyszenie stoi na stanowisku, że przed wydaniem decyzji podziałowej, organ ją wydający tj. Wójt, winien był m. in. ustalić czy istnieje możliwość skomunikowania planowanych do wydzielenia działek z Aleji Dębów Katyńskich (organizacja wjazdów/ wyjazdów), z uwagi na konieczność ochrony istniejącej zieleni przyulicznej ustalonej w planie miejscowym, oraz ochrony przydrożnych zadrzewień na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego ws. WOChK Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 oraz Dz. Urz. Woj. Maz. z 1999 r. Nr 10, poz. 92, z 2000 r. Nr 93, poz. 911, z 2001 r. Nr 161, poz. 2363, z 2002 r. Nr 188, poz. 4306, z 2003 r. Nr 38, poz. 1053 i Nr 47, poz. 1281, ze zm. Przed wydaniem decyzji podziałowej, organ winien był zapoznać się z projektem zagospodarowania terenu w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, aby móc ocenić potencjalne kolizje z wymaganiami ochrony przyrody. Ochrona przyrody, a w szczególności zadrzewień na tym terenie, leży w interesie publicznym mieszkańców Gminy Stare Babice.

W imieniu członków Stowarzyszenia oraz mieszkańców, którzy zwrócili się do nas o pomoc, działając na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2176) zwracam się z prośbą o udostępnienie informacji publicznej w poniższym zakresie :

1. kopii/ skanu decyzji podziałowej Wójta Gminy Stare Babice, na podstawie której utworzono nowe działki nr 633/24, 633/25, 633/26, 633/27, 633/29 i 633/29 w Starych Babicach,
2. kopii /skanu wniosku właściciela w/w terenów z jakim wystąpił o podział wraz ze wszystkimi przekazanymi przy wniosku załącznikami,
3. kopii/ skanów innych dokumentów w/w niewymienionych znajdujących się w aktach przedmiotowego postępowania podziałowego a dotyczących planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Oczekiwany sposób udostępnienia informacji publicznej: przesłanie informacji na adres e-mail

Stowarzyszenie składając powyższy wniosek wskazuje, że w/w zakres żądania mieści się w ramach prawnie dopuszczalnego dostępu do informacji publicznej dla podmiotu niebędącego stroną postępowania podziałowego. Stowarzyszenie podkreśla, że nie żąda dostępu do całości akt postępowania a tylko dostępu do w/w określonych dokumentów. Prawo do takiego żądania potwierdza m. in. Uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego nr I OPS 7/13 z 9 grudnia 2013 r.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 ust.3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Z 2020 r., poz 1990, z późn. zm.) - podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału wprawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

W przedmiotowej sprawie nowoutworzone działki nie mają zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (ul. Sienkiewicza) natomiast przylegają bezpośrednio do Al. Dębów Katyńskich, która to aleja wg posiadanych przez nas informacji nie jest obecnie drogą publiczną

w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Stowarzyszenie nie odszukuje w dostępnych publicznie dokumentach, Uchwały Rady Gminy Stare Babice na mocy której Al. Dębów Katyńskich zostałaby zaliczona do kategorii drogi gminnej co przesądzałoby o tym, że jest ona drogą publiczną w rozumieniu w/w ustawy. W tym kontekście niezrozumiała jest treść uchwały NRXXIV/257/2020 rady Gminy Stare Babice z dnia 4 listopada 2020 r. nadającej tej drodze nazwę, gdzie posłużono się pojęciem „gminnej drogi publicznej”. Nasze ustalenie, potwierdza Pan w swoim piśmie z dnia 2 czerwca 2021 r., wskazując na ogólnodostępny dostęp do drogi wewnętrznej, tj. Al. Dębów Katyńskich. Stowarzyszenie podkreśla, że nawet gdy Al. Dębów Katyńskich jest drogą wewnętrzną ogólnodostępną, a w/w nowoutworzone działki gruntu mają przez nią zapewniony pośredni dostęp do powiatowej drogi publicznej ul. Sienkiewicza, to zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, dostęp ten musi być faktyczny i prawnie gwarantowany. W okolicznościach niniejszej sprawy, powstaje uzasadniona wątpliwość co do prawnie gwarantowanego dostępu do w/w drogi publicznej. Stowarzyszenie nie odnajduje na stronie Głównie Urzędu Nadzoru Budowlanego w wyszukiwarce „Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń” stosownego pozwolenia na budowę zjazdu z drogi powiatowej w Al. Dębów Katyńskich oraz pozwolenia na budowę tej drogi wewnętrznej, które stanowią obiekty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane. Niezbędne jest zatem ustalenie czy w okolicznościach niniejszej sprawy nie mamy do czynienia z tzw. samowolą budowlaną. Z przedstawionych nam informacji wynika, że w miejscu gdzie obecnie możliwe jest zjeżdżanie z ul. Sienkiewicza na drogę wewnętrzną Al. Dębów Katyńskich, funkcjonował zjazd do posesji prywatnej i istniał on jeszcze przed utworzeniem tej alei – informacja ta została przedstawiona pracownikom Urzędu Gminy na jednym ze spotkań. Powyższe wskazuje na możliwą kolizję prawną, która z posiadanych przez Stowarzyszenie informacji, nie doczekała się należytej analizy ze strony Wójta. W literaturze tematu odnajdujemy takie stwierdzenia (za <https://inzynierbudownictwa.pl/prawne-aspekty-projektowania-zjazdow-z-drog-publicznych/>) :

„Zatem działka, która ma dostęp do drogi w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. bezpośredni albo za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub odpowiedniej służebności drogowej, aby można było legalnie z tego dostępu korzystać, musi mieć zjazd. Zjazd taki będzie można jednak legalnie urządzić wyłącznie, jeżeli właściwy zarządca drogi wyda w tym zakresie decyzję administracyjną o lokalizacji zjazdu, na podstawie art. 29 ustawy

o drogach publicznych. Jednocześnie połączenie nieruchomości z drogą wewnętrzną (niezaliczoną do kategorii dróg publicznych) nie jest zjazdem, w kontekście ww. przepisów.”

oraz

„Sama faktyczna możliwość zjeżdżania z drogi w jakimś miejscu nie powoduje powstania zjazdu jako obiektu budowlanego. Tak samo przejeżdżanie przez nieruchomość nie powoduje, że powstaje droga jako obiekt budowlany”

oraz

„W orzecznictwie wskazuje się, że: „Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2007 r., nr 19, poz. 115, z późn. zm.), budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela, lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, z zastrzeżeniem. W przypadku budowy lub przebudowy drogi, budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi (ust. 2). Z powyższego wynika, że należy odróżnić zjazd o charakterze faktycznym (istniejący bez uzyskania zezwolenia na jego lokalizację i budowę) od zjazdu o charakterze prawnym, tj. gdy właściciel działki uzyskał zgodę właściwego zarządcy drogi na jego lokalizację, a następnie zgodę na jego budowę. Obowiązek uzyskania zgody na lokalizację zjazdu z drogi publicznej, a następnie na jego budowę wynika z art. 29 ust. 3 ustawy o drogach publicznych (wyrok NSA z dnia 28.03.2017 r., sygn. akt: II OSK 1959/15)”.

Legalność dostępu do drogi publicznej, w przypadku korzystania z drogi wewnętrznej gminnej wiąże się z również z legalnością tejże drogi wewnętrznej. Nawet droga gruntowa jest obiektem budowlanym - budowlą, o jakiej mowa w art. 3 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego - wyrok WSA w Białymstoku z dnia 29 października 2019 r., sygn. akt: II SA/Bk 643/19. Wybudowanie kontrolowanej drogi gruntowej powinno być poprzedzone uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (tak też NSA w wyroku z dnia 18 października 2016 r., sygn. akt II OSK 3370/14). Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (z zastrzeżeniami przewidzianymi ustawą).

W imieniu członków Stowarzyszenia oraz mieszkańców, którzy zwrócili się do nas o pomoc, działając na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2176) zwracam się z prośbą o udostępnienie informacji publicznej w poniższym zakresie :

1. kopii/ skanu decyzji pozwolenia na budowę wydanego dla Gminy Stare Babice w celu budowy zjazdu z drogi publicznej tj. ul. Sienkiewicza na Al. Dębów Katyńskich,
2. kopii /skanu zezwolenia zarządcy drogi powiatowej tj. ul. Sienkiewicza na lokalizację zjazdu na Al. Dębów Katyńskich, wydanego dla Gminy Stare Babice.
3. Kopii /skanu pozwolenia na budowę drogi wewnętrznej Al. Dębów Katyńskich

Oczekiwany sposób udostępnienia informacji publicznej: przesłanie informacji na adres e-mail

Zwracamy się również z prośbą do Pana, o weryfikację poprawności oznaczenia tabliczką z nazwą w/w drogi wewnętrznej. Według informacji od mieszkańców droga ta jest oznaczona tabliczką z nazwą „Aleja Dębów” co jest niezgodne z nazwą nadaną jej UCHWAŁĄ NR XXIV/257/2020 RADY GMINY STARE BABICE z dnia 4 listopada 2020 r .

Wyjaśnienie kwestii prawnie gwarantowanego dostępu do drogi publicznej dla nowoutworzonych działek jest kluczowe dla sprawy.

kierując się dyspozycją zawartą w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, zwraca się do Pana jako zarządcy drogi wewnętrznej o ochronę istniejącego na Al. Dębów Katyńskich miejsca pamięci. Eskalacja oczekiwań właściciela nowoutworzonych działek, co do ilości czy wielkości wjazdów/wyjazdów na drogę wewnętrzną, przy nieustalonym na chwilę obecną stanie prawnym dostępu do drogi publicznej, z oczywistych względów prowadzi do istotnego naruszenia istniejącego tam ładu przestrzennego i zagraża dębom, które 25-go kwietnia 2010 w Starych Babicach zostały posadzone dla upamiętnienia ofiar Zbrodni Katyńskiej - żołnierzy związanych z okolicami gminy, oraz ofiar katastrofy lotniczej w Smoleńsku z 10 kwietnia 2010 r.

Stowarzyszenie zwraca się do Pana z prośbą, by przy ewentualnym podejmowaniu decyzji dot. skomunikowania nowoutworzonych działek z drogą wewnętrzną, kierował się Pan zasadą „niezbędności”, która w naszej ocenie nie wymaga organizacji 2 wjazdów/wyjazdów z jednej nowoutworzonej działki. Stowarzyszenie wskazuje, że zasada „niezbędności” obowiązuje Wójta



Gminy Stare Babice np. w zakresie ustanawiania służebności gruntowych na nieruchomościach gminnych, co wg naszych ustaleń wynika z uchwały Rady Gminy. Zwracamy również uwagę, że w planie miejscowym na działkach gminnych (633/10 i 603/2) gdzie urządzona jest obecnie droga wewnętrzna, zaplanowano drogę publiczną – teren ten został oznaczony w planie jako 10KDD zatem niezbędne jest uwzględnianie tej okoliczności w obecnych działaniach organu – warto zauważyć, że plan miejscowy dla terenów MN1 daje takie wskazanie „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (...) 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW lub według rysunku planu (...)”. W naszej ocenie, do czasu gdy nie zostanie formalnie utworzona droga KDD (uchwała Rady Gminy), może dojść do zagospodarowania terenu działek nowoutworzonych w dowolny sposób w szczególności bez zachowania odległości 5 m od linii rozgraniczającej planowanej drogi a także innych warunków określonych planem.

Mieszkańcy Gminy, którzy zwrócili się o pomoc do Stowarzyszenia, wskazali na opisaną w Pana piśmie zasadę „*równego traktowanie wszystkich właścicieli*”, którą kierował się Pan wydając pozytywną decyzję podziałową. W ich opinii, mimo iż deklaratywnie w/w zasada odwołuje się do równości w traktowaniu wszystkich właścicieli terenów przyległych do Al. Dębów Katyńskich, to w praktyce została błędnie przez Pana zastosowana i jest źródłem problemów. W ich ocenie, w okolicznościach niniejszej sprawy, widoczny jest prymat potrzeb deweloperów nad potrzebami i prawami dotychczasowych mieszkańców, jak również nadrzędność interesów deweloperskich nad interesem publicznym. Wskazują, że dochodzi do nadmiernego obciążenia nieruchomości istniejących tj. wcześniej zagospodarowanych, zalewania terenów sąsiednich w wyniku realizacji budów deweloperskich, braku możliwości elastycznego zagospodarowania nieruchomości gminnych i lokalizowania urządzeń służących np. pieszym, zagrożenia dla alei pamięci i tablic pamiątkowych, wzrostu kosztów budowy dróg gminnych (należy dostosować się do stanu faktycznego wytworzonego przez deweloperów). Wójt winien ważyć interes publiczny i interes prywatny, a w razie kolizji - dać prymat interesowi publicznemu. Podzielamy wyrażany przez mieszkańców pogląd, że dotychczasowe działania Wójta nie uwzględniają w wystarczającym stopniu interesu publicznego związanego z ochroną przyrody, ochroną dziedzictwa kulturowego.

W niniejszej sprawie nie wyjaśniono wyczerpująco okoliczności faktycznych utworzenia zjazdu indywidualnego na ulicę Sienkiewicza dla nieruchomości jednej z mieszkańek, która podnosiła tę kwestię na spotkaniu z udziałem przedstawicieli Urzędu Gminy. Nie odniesiono się do potencjalnych

oddziaływań (hałas, pył, zalewanie) na istniejące nieruchomości przylegające do Al. Dębów Katyńskich, w tym na istniejący tam dom - dopuszcza się lokalizację drogi spełniającej funkcje publiczne w odległości poniżej wymaganych 6 m od budynków, pozbawiając dotychczasowych mieszkańców ochrony, która przysługuje im w przypadku legalnej budowy drogi publicznej, na podstawie przepisów szczegółowych wynikających z prawa budowlanego i rozporządzeń.

Wskazujemy, że przepisy prawa dają wskazanie, że organ uprawniony nie może wydać decyzji o lokalizacji wjazdu czy zjazdu z drogi, która powodowałaby zwiększenie zagrożenie bezpieczeństwa w ruchu drogowym (w tym ruchu pieszych, dzieci szkolnych), zważywszy również na ograniczenia widoczności, zatem kwestia ta powinna być przedmiotem wnikliwego postępowania dowodowego – w tym przypadku przed wydaniem decyzji podziałowej, skoro możliwość lokalizacji zjazdów determinuje legalność podziału nieruchomości i może mieć wpływ na realizację prawa własności wnioskodawcy „*Prawo własności nie jest bowiem prawem absolutnym i może doznawać szeregu ograniczeń, jeżeli wynikają one z przepisów prawa, a do takich norm prawnych należą między innymi przepisy ustawy o drogach publicznych oraz akty wykonawcze na jej podstawie wydane*” (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 lipca 2007 r., sygn. akt I OSK 1148/06).

Mając na uwadze powyższe, zasadnym jest, zważywszy na cele statutowe Stowarzyszenia, aby Stowarzyszenie uzyskało wyczerpujące informacje w poruszanej problematyce i przystąpiło jako strona do toczących się postępowań.