



WÓJT GMINY STARE BABICE

Odpowiedź na Interpelację

znak sprawy: BORG.0003.3.2022

Stare Babice, dnia 20 czerwca 2022 r.

Pani
Marta Pamięta
Radna Gminy Stare Babice
- w miejscu -

dotyczy: interpelacji radnej z dnia 14 czerwca 2022 r.

w nawiązaniu do Pani interpelacji w sprawie placu zabaw w miejscowości Klaudyn w Gminie Stare Babice informuję, że obecnie odbywa się certyfikowanie dopuszczające do bezpiecznego użytku zabawek zdemontowanych z poprzedniego placu zabaw w celu ich zagospodarowania. Dodam, że tak jak Pani mi również bardzo zależy na wybudowaniu placu zabaw dla dzieci w Klaudynie, o co zabiegam już od dłuższego czasu prowadząc szereg rozmów w tym zakresie z właścicielami i administratorami nieruchomości.

Wychodząc naprzeciw wszelkim wątpliwościom związanym z demontażem urządzeń/zabawek informuję i przypominam, że przedmiotowy demontaż zabawek miał bezpośredni związek z niedozwolonym uruchomieniem placu zabaw w Klaudynie, co potwierdzone zostało przez organy nadzoru.

Poniżej przedstawiam Pani krótki rys historyczny związany zarówno z samą inwestycją, jak i rozbiórką urządzeń, tj.:

18 sierpnia 2017 r. – Protokół uzgodnień w sprawie nabycia przez Gminę Stare Babice nieruchomości 721/1 o pow. 0,1300 ha. Kwota nabycia: 445.000,00 PLN.

14 września 2017 r. – Uchwała Rady Gminy Stare Babice Nr XXXIV/339/17 w sprawie nabycia gruntów położonych we wsi Klaudyn na cel publiczny: teren rekreacyjno-sportowy.

03 października 2017 r. – Akt Notarialny (Rep. A Nr 5922/2017) dotyczący zakupu nieruchomości (dz. ewid. Nr 721/11).

Kwota zakupu: 445.000,00 PLN

07 marca 2018 r. – Umowa Nr 196/2018 zawarta przez Gminę Stare Babice reprezentowaną przez Pana Marcina Zajęca na wykonanie Placu Zabaw w Klaudynie z Konsorcjum Wykonawców.

Forma zamówienia: Przetarg nieograniczony.

Kwota brutto: 317.329,43 PLN

W dniu 11 maja 2018 r. wniesiono skargę do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Warszawskiego Zachodniego o:

- 1) przeprowadzenie kontroli,
- 2) wstrzymanie budowy obiektów małej architektury oraz miejsc postojowych na nieruchomości (dz. ewid. Nr 721/1 oraz 1272/11),
- 3) weryfikację zgodności wykonywanych robót z (i) przepisami prawa budowlanego, (ii) projektem budowlanym oraz (iii) prawidłowości postępowania administracyjnego.

Skarżąca **w dniu 27 czerwca 2018 r.** wniosła o wydanie nakazu rozbiórki obiektów pobudowanych na ww. nieruchomościach.

PINB **w dniu 27 lipca 2018 r.** zawiadomił o wszczęciu postępowania z wniosku skarżącej.

PINB po rozpatrzeniu sprawy decyzją z dnia **29 sierpnia 2018 r.** umorzył postępowanie.

10 grudnia 2018 r. (data w skardze) – Skarga strony skarżącej na decyzję MWINB z dnia 06 listopada 2018 r. nr 1541/18 utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję PINB z dnia 29 sierpnia 2018 r. w przedmiocie umorzenia postępowania administracyjnego.

11 stycznia 2019 r. – (data w odpowiedzi) odpowiedź na skargę sporządzona przez Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

24 maja 2019 r. (data rejestracji) – zawiadomienie o rozprawie (sygnatura akt: VII SA/Wa 105/19).

27 czerwca 2019 r. – Wyrok WSA w Warszawie (sygn. akt VII SA/Wa 105/19).

WSA uznał skargę za zasadną i stwierdził, że:

- Inwestycja została zrealizowana w oparciu o zgłoszenie,
- Inwestor Gmina Stare Babice dokonała dwóch zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych,
- Organy nadzoru nie były zwolnione z obowiązku dokonania oceny wykonanego zamierzenia budowlanego w kontekście zgodności z przepisami prawa, **w tym prawa miejscowego,**
- objęte postępowaniem roboty budowlane polegały na wykonaniu tzw. ogólnodostępnego terenu rekreacji (obiektów małej architektury i parkingu) w ramach którego przewidziano plac gier, altanę, miejsce ustawienia grilla, plac zabaw oraz polanę wypoczynkową i cztery miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
- wskazana **nieruchomość** stanowi własność Inwestora i jest **objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Klaudyn,**
- **organy nadzoru** oceniające inwestycję **nie dostrzegły zmiany przepisów,** tj. paragrafu 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r., **co należało uwzględnić rozpatrując sprawę.**

Sąd Administracyjny NIE PODZIELIŁ stanowiska organów **dotyczącego** zgodności inwestycji z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- działka ewid. o numerze 721/1 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MN2 – jest to teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (przeznaczenie podstawowe),
- na tym terenie dopuszcza się zabudowę i realizację budynków gospodarczych oraz garażowych,
- Plan definiuje usługi poprzez stosowną zabudowę kubaturową.

WSA stwierdził, że w ŻADNEJ CZĘŚCI PLANU w zakresie dotyczącym terenu o symbolu MN2 nie ma miejsca i możliwości realizacji tego rodzaju inwestycji: **jak obszar rekreacji/plac zabaw, itp.**

W konsekwencji wobec zapisów planu i charakteru ocenianej przez WSA inwestycji, Sąd stwierdził, że organy orzekające w sprawie nie ustaliły, czy sporna inwestycja jest zgodna z prawem miejscowym i dodał, że argumentacja PINB w sprawie jest błędna.

03 kwietnia 2020 r. – Odwołanie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie.

Odwołanie od Decyzji Nr 135/20 z dnia 20 marca 2020 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

19 maja 2020 r. – Decyzja Nr 554/20 nakazująca Gminie Stare Babice rozbiórkę. Decyzja PINB nakazująca Inwestorowi Gminie Stare Babice rozbiórkę Placu Zabaw (dz. ewid. Nr 721/1, 1272/11) – podstawa: Wyrok z dnia 27 czerwca 2019 r. WSA w Warszawie (Sygn. akt VII SA/Wa 105/19). Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego m.in. stwierdził, że po analizie akt sprawy, w tym po zapoznaniu się z wytycznymi wskazanymi ww. wyroku WSA, że inwestycja będąca przedmiotem postępowania narusza przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

31 maja 2021 r. – wezwanie do rozbiórki obiektów małej architektury na nieruchomości oznaczonej jako dz. ewid. nr 721/1.

Abstrahując od powyższego można przyjąć, że Rada gminy Stare Babice podjęła uchwałę/y z istotną wadą prawną - uchwała Rady Gminy Stare Babice Nr XXXIV/339/17 w sprawie nabycia gruntów położonych we wsi Klaudyn na cel publiczny: teren rekreacyjno-sportowy – nieruchomość nie spełnia celu publicznego (kolizja z prawem miejscowym). Przypomnę jeszcze, że **Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego** Decyzją Nr 554/20 **nakazał** Inwestorowi – Gminie Stare Babice **rozbiórkę** miejsc postojowych i obiektów małej architektury, w tym plac zabawa zlokalizowanych na dz. ew. nr 721/1. W treści orzeczenia MWINB stwierdził, że „... **inwestycja będąca przedmiotem niniejszego postępowania administracyjnego narusza przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**”.

Należy pamiętać, że Inwestor/Gmina planujący budowę placu zabaw jest zobowiązany/a do przestrzegania przepisów prawa powszechnie obowiązującego. **Ważnym jest, że w sprawie dotyczącej budowy placu zabaw na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, podstawowym obowiązkiem organu jest zbadanie zgodności rozwiązań zaproponowanych w projekcie budowlanym z ustaleniami prawa miejscowego.** Analiza ta ma znaczenie fundamentalne. Akty te (plan miejscowy) określają w sposób wiążący m.in. przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

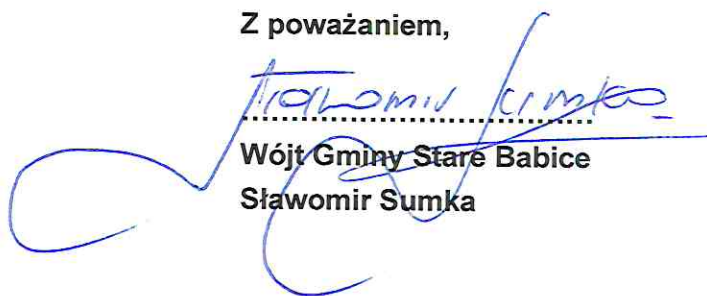
NSA w wyroku z 4 lipca 2018 r. (sygn. akt II OSK 1944/16) stwierdził, że ustalony ład przestrzenny jest istotnym elementem obrotu gospodarczego, ponieważ powinien dawać gwarancję, że na danym terenie powstaną tylko takie obiekty i tylko w takim kształcie, w jakim dopuszcza to miejscowy plan zagospodarowania terenu.

Podkreślę również, że przed orzeczeniem rozbiórki (co miało już miejsce) organ nadzoru budowlanego ma obowiązek zbadania, czy jest możliwa legalizacja danego obiektu budowlanego zrealizowanego. Stosownie do przepisów prawa budowlanego organ nadzoru ustala, czy budowa jest zgodna m.in. z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak wynika z obecnego stanu faktycznego organ nadzoru nie znalazł żadnych podstaw do legalizacji, czy też utrzymania placu zabaw, a więc nakazał jego rozbiórkę.

Problematyka tej sprawy, jak i jej zawily i szczegółowy charakter być może wymagają Pani interwencji do czego gorąco zachęcam. Pani doświadczenie planistyczne i geodezyjne, jak i rola Przewodniczącej Komisji doraźnej z pewnością doprowadziłyby do wyjaśnienia wszelkich wątpliwości, które od samego początku pojawiają się, przy inwestycji placu zabaw w Klaudynie. Niewykluczone, że ta sprawa powinna znaleźć się w porządku obrad Komisji, której Pani przewodniczy.

Informuję również, że zgodnie z art. 24 ust. 6 ustawy o samorządzie gminnym (dz. U z 2022 r. poz. 1079) interpelacje i zapytania składane są na piśmie do Przewodniczącego Rady.

Z poważaniem,



Wójt Gminy Stare Babice
Sławomir Sumka

Rodna Mate Pentye
Sotys usi Soteds Klandyn

Klandyn, 14.06.2022v.



Interpelacja / zapytanie

Spreijsc funleję Sotysa, Rodnej
diätejgc u imieniu Mieszkotobu
Sotectue Klandyn baidro porę o
wez awz ifanejg ne jekin etepic
sz speny mięzne z ulosunen
miejsc zabes i rekucagi dla
nejniodaych u Klandynie.

Z powiewen
Mate Pentye
Sotys usi Soteds
Klandyn, Rodne
Gmiz Stare Babice

Urząd Gminy Stare Babice
2022-06-15 09:17:35,

12631/2022



565057

P. K. Sotile

11.06.2022 fr

RGH

p. Damian Michalski

p. Krystian Dziel

- pros o przygotowanie odpowiedzi
17.06.2022