Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie
ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa
tel. (22) 244 90 00 do 12
fax (22) 244 90 13
dyrekcja@mzdw.pl
www.mzdw.pl

Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie

Urząd Gminy Stare Babice
2019-12-16 14:59:06,
21163/2019
378547

I-1.4691.1.2019.2.AD

URZĄD GMINY Stare Babice
KANCELARIA OGÓLNA
wpł. dn. 16. GRU. 2019
l. dz. podpis

Warszawa, 12 grudnia 2019 r.

Wójt Gminy Stare Babice
ul. Rynek 32
05-082 Stare Babice

Wykonując zadania zarządcy drogi w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie odpowiadając na Pana pismo znak RPP.671.2.2019 z dnia 18.11.2019r (wpływ do tut. Urzędu w dniu 21.11.2019r) stanowiące wystąpienie o uzgodnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na ternie działki o nr ew. 180 obręb Janów, gm. Stare Babice odmawia dokonania uzgodnienia ww. wniosku złożonego przez SPV K2 Sp. z o.o. w trybie art. 7 ust.14. pkt. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.). Przesłane pismo i materiały są niejednoznaczne co do treści i tym samym nie pozwalają na zajecie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Wskazać należy, iż Wójt Gminy Stare Babice pismem znak RPP.671.2.2019 z dnia 18.11.2019 r przekazał do MZDW płytę CD na której zamieszczone zostały załączniki do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Ww. płyta nie zawierała wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji na terenie dz. ew. nr 180 złożonego przez SPV K2 Sp. z o.o., o którego uzgodnienie wystąpiono. Jednocześnie w ww. piśmie Wójt Gminy Stare Babice wskazał, iż treść wniosku wraz z wymaganymi ustawą materiałami opublikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Po zapoznaniu się z materiałami zamieszczonymi na ww. stronie internetowej stwierdzono, iż w zakładce pn.: *„wniosek"* zamieszczone zostało pismo Inwestora z dnia 12.11.2019r. stanowiące uzupełnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce ew. nr 180 w miejscowości Janów, gm. Stare Babice oraz inwestycji towarzyszących – przedszkola i szkoły wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu – które to zgodnie z zamieszczoną na nim adnotacją wpłynęło do Urzędu Gminy w dniu 13.11.2019r.

W dniu 03.12.2019r do MZDW wpłynęło pismo Urzędu Gminy Stare Babice znak RPP.6727.161.2019 z dnia 03.12.2019r, dotyczące pisma znak RPP.671.2.2019 z dnia 18. 11.2019 r (stanowiącego wystąpienie o dokonanie uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej) w którym zawarto informację, że *„Wójt Gminy Stare Babice uznał, że dokumenty złożone w dniu 13 listopada 2019r. stanowią kompletny wniosek SPV K2 Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i rozpoczął jego procedowanie. W piśmie z 18 listopada 2019r. omyłkowo wpisano, że wniosek został złożony w dniu 13 października 2019r. (…) Wójt Gminy uznał, że uzupełnienie wniosku z dnia 13 listopada 2019r. de facto jest właściwym wnioskiem".*

W związku z powyższym przenalizowano ww. pismo Inwestora, które to Wójt Gminy uznał za właściwy wniosek w sprawie wraz z przedłożonymi celem uzgodnienia dokumentami (zamieszczonymi na płycie CD) i stwierdzono, że materiały te są ze sobą niespójne. Wskazać bowiem należy, iż z wniosku nie wynika jednoznacznie, czy planowana inwestycja wymaga lokalizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 898. Zgodnie bowiem z rysunkiem stanowiącym projekt zagospodarowania terenu (opisanym skalą 1:1000) sieci infrastruktury technicznej planowane są od strony ul. Radiowej, co stoi w sprzeczności zapisami wniosku w zakresie dostępu do sieci od strony ul. Sikorskiego.

W szczególności w odniesieniu do infrastruktury technicznej w przekazanych dokumentach:

- w załączniku nr 1 do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji w pkt. 3 dotyczącym przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych, niezbędnych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, zamieszczono zapis: *„Wstępne uzyskane warunki przyłączenia określają możliwość bezpośredniego podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej od strony ul. Sikorskiego oraz zapewnienia odbioru wód opadowych na teren własny działki z zagospodarowaniem jej w przyszłości w zbiorniku wodnym, przewidywanym do wykorzystania w celach rekreacyjnych oraz podlewania zieleni istniejącej i projektowanej na terenie. Ze względu na bliskość terenów wojskowych - Forty Radiowa, sieci infrastruktury technicznej będą zlokalizowane od strony ul. Radiowej albo w inny, ustalony z gestorami sposób."*
- w załączniku nr 3 do wniosku w pkt. 5 dotyczącym analizy powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu zapisano: *„Objęta wnioskiem część działki nr ew. 180, o pow. 1,999 ha i planowane na niej budynki, zarówno mieszkalne, jak i oświatowy, mają dostęp do sieci miejskiej wodno - kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej, zlokalizowanych na terenie gminy Stare Babice."*
- w załączniku nr 3 do wniosku w pkt. 12. pkt. 1 lit. b i c zapisano: *„b. dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji – sieć wodociągowa i kanalizacyjna zlokalizowana wzdłuż ul. Sikorskiego w Janowie, po uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej na podstawie warunków przyłączenia do sieci wydanych przez Gminne Przedsiębiorstwo Komunalne „Eko-Babice" sp z o.o.; c. dostęp do sieci elektroenergetycznej – na podstawie warunków o możliwości podłączenia, wydanych przez gestora ze wskazanym adresem".* Przy czym z załączonego do wniosku pisma PGE Dystrybucja S.A. z dnia 26.09.2019r stanowiącego oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu do sieci dystrybucyjnej nie wynika, z której strony przyłączenie to będzie realizowane.

Ponadto wskazuje się, iż pas drogi wojewódzkiej nie został objęty zakresem opracowania, a działka o nr ew. 180 nie przylega bezpośrednio do pasa drogowego drogi wojewódzkiej. Dodatkowo w załączniku nr 3 do wniosku w pkt. 9 zamieszczono zapis: *„Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy: „nie dotyczy".* Wobec przywołanych niespójności w materiałach, nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie, czy infrastruktura techniczna lokalizowana będzie w pasie drogi wojewódzkiej.

Z przedłożonej koncepcji wynika, iż dojazd do inwestycji odbywał się będzie ul. Radiową, znajdująca się na terenie m.st. Warszawy. Powyższe potwierdzają m.in. zapisy pkt. 3 załącznika nr 3 do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w brzmieniu: *„Dostęp do dróg publicznych zapewniono poprzez dz. nr ew. 181 oraz 1107 (stanowiące własność Skarbu Państwa – Starosty Warszawskiego Zachodniego) oraz działki ew. 3 i 4 (dostęp zapewnia służebność drogi koniecznej dla każdoczesnych właścicieli nieruchomości stanowiącej dz. ew. 180 – ustanowione na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie Wydział I Cywilny – syg. akt. I Ns 1352/11 z dnia 23-06-2016r. Aktem notarialnym z dnia 23 lutego 2016r – spółka ArcelorMittal Warszawa Sp. z o.o. na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, stanowiącej dz. nr ew. 1105 z obrębu Klaudyn ustanowiła na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej dz.nr ew. 180, położonej w Janowie odpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową) do ul. Radiowej, należącej terytorialnie do m. st. Warszawy – Dzielnicy Bemowo."* Ponadto zgodnie z rysunkiem stanowiącym projekt zagospodarowania terenu (z oznaczeniem skali 1:1000) stanowiącym element koncepcji architektoniczno – urbanistycznej projektowane na terenie dz. o nr ew. 180 chodniki i droga zlokalizowane są od strony ul. Radiowej. We wniosku (zgodnie z ww. projektem zagospodarowania terenu oraz załącznikiem nr 7 do wniosku pn.: komunikacja publiczna) wskazano ponadto na projektowane ścieżki piesze oraz trasy dojść pieszych do przystanków autobusowych zlokalizowanych na DW 898. Przy czym trasy te zlokalizowane są również poza liniami wyznaczającymi zakres opracowania, jako kontynuacja projektowanych chodników. Z opracowania nie wynika jednoznacznie w jaki sposób kwestie dojść pieszych rozwiązane zostaną przy drodze wojewódzkiej, a powyższe jest istotne dla analizy sprawy, gdyż zarówno przystanki autobusowe, jak i chodnik (na wysokości działki objętej wnioskiem) w pasie ww. drogi wojewódzkiej nie są zlokalizowane po stronie planowanej inwestycji.

W toku analizy sprawy uzyskano informację, iż należy *„przewidzieć wykonanie chodnika po stronie prawej (zgodnie z pikietażem) od zjazdu w km 1+990 do przejścia dla*

pieszych w km 2+130 (skrzyżowanie z ul. Andersa), gdyż są tam zlokalizowane przystanki autobusowe w obu kierunkach". Wniosek Inwestora powinien uwzględniać powyższe.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących w naszej ocenie spowoduje zwiększenie ruchu pieszego do i z przystanków zlokalizowanych w drodze wojewódzkiej tym bardziej, że w ramach inwestycji planowane są również tereny rekreacji i wypoczynku zarówno dla mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej jaki dla mieszkańców Gminy Stare Babice i m. st. Warszawy. Zasadne jest zatem zapewnienie bezpieczeństwa pieszych korzystających z ww. przystanków autobusowych. Kwestia dojść pieszych do komunikacji publicznej we wniosku nie została doprecyzowana. Projektowane ścieżki piesze wskazane są jedynie na załącznikach graficznych do wniosku, natomiast część tekstowa analizowanych materiałów w zasadzie nie odnosi się do ich realizacji.

Z uwagi na kwestie poruszone powyżej w szczególności dotyczące sprawy lokalizacji infrastruktury technicznej jak również dojść do przystanków autobusowych wskazuje się, iż przedłożony wniosek (wraz z załącznikami) nie daje możliwości zajęcia stanowiska w sprawie.

Dodatkowo nadmieniamy, iż załączniki do wniosku są niespójnie w zakresie ilości miejsc postojowych.

Jednocześnie zwracamy się do Pana Wójta z uprzejmą prośbą, aby w przypadku występowania do MZDW o dokonanie uzgodnień wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie art. 7 ust. 14. pkt. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.), przesyłali Państwo do MZDW kompletną dokumentację wraz z wnioskiem Inwestora w wersji papierowej (z rysunkami w skali na nich wskazywanej).

p.o. Zastępcy Dyrektora
ds. Inwestycji
Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich
w Warszawie

mgr inż. Tomasz Dąbrowski

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a