

Izabelin, 24 listopada 2018 r.

Stowarzyszenie DziałajMy!
ul. Sierakowska 91
05-080 Izabelin
e-mail: stowarzyszenie@dzialajmy.org

Do:
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
ul. Poznańska 129/133
05-850 Ożarów Mazowiecki

Do wiadomości:
Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego
ul. Czereśniowa 98
02-456 Warszawa

WNIOSEK

Działając w imieniu Stowarzyszenie DziałajMy! z siedzibą w Izabelinie C, wpisanego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000527128 (dalej: „Stowarzyszenie”), na podstawie art. 221 Kodeksu postępowania administracyjnego,

niniejszym wnosimy o przeprowadzenie niezwłocznej kontroli sposobu realizacji budowy prowadzonej na podstawie decyzji – pozwolenia na budowę nr 814/2018, przez Grupę Kampinos Sp. z o.o. na działce nr ew. 123, przy ul. Sierakowskiej w Izabelinie C.

UZASADNIENIE

Cele statutowe Stowarzyszenia obejmują między innymi integrowanie społeczności lokalnej Gminy Izabelin, ochronę przyrody oraz monitorowanie działalności administracji publicznej. Mając powyższe na uwadze, a także ze względu na uzasadnione zaniepokojenie wielu mieszkańców Izabelina

budowę rozpoczętą na działce nr 123 przy ul. Sierakowskiej, Stowarzyszenie występuje z niniejszym wnioskiem.

Dla dewelopera – spółki Grupa Kampinos Sp. z o.o. wydana została decyzja – pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych, po dwa lokale mieszkalne każdy. Decyzja ta zaskoczyła lokalną społeczność przekonaną dotychczas, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: PZP) tej części Izabelina C dopuszcza jedynie budowę domów jednorodzinnych, a willowa zabudowa okolicy nie może zostać zakłócona powstawaniem osiedli mieszkaniowych. Wydawało się oczywiste, że PZP ma za zadanie przeciwdziałać intensywnej zabudowie i urbanizacji, zapobiegać ogałacaniu działek z drzew, chronić dotychczasowy, leśny charakter miejscowości i sprzyjać zabudowie, która nie będzie zagrażać Puszczy Kampinoskiej w jej bezpośrednim sąsiedztwie (budowa realizowana jest zaledwie kilkaset metrów od granic KPN).

Należy podkreślić, że:

- 1) PZP zakłada minimalną powierzchnię działek na poziomie 1.500 m²; zachowano jednak możliwość zabudowy dla działek mniejszych, istniejących w chwili uchwalenia PZP. Rozwiązanie to w oczywisty sposób służyć ma przeciwdziałaniu intensywnej zabudowie.
- 2) Działka nr 123 ma powierzchnię nieprzekraczającą 1.200 m². Zabudowanie jej dwoma budynkami dwulokalowymi oznacza, że na jedną rodzinę (jeden lokal) przypadnie zaledwie 300 m² działki, wliczając teren zajęty pod zabudowę, podjazdy itd.
- 3) Rozpoczęcie budowy, o której mowa we wniosku, poprzedziła wycinka niemal całego drzewostanu – pozostawiono pojedyncze drzewa na obrzeżach działki i w wąskim pasku, w jej środkowej części.
- 4) PZP przewiduje wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%. Pytanie czy w rzeczywistości, a nie tylko na projektach i rysunkach przedłożonych przez dewelopera w celu uzyskania pozwolenia na budowę, wskaźnik ten może zostać zachowany przy tak intensywnej zabudowie działki.
- 5) PZP przewiduje w tym rejonie Izabelina C zabudowę jednorodziną, rezydencjonalną. Zgodnie z definicją zawartą w par. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdy mowa o zabudowie jednorodzinnej — rozumie się przez to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla

potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi. W niniejszej sprawie nie mamy oczywiście do czynienia z jednym budynkiem. Podkreślić należy jednak, że powstające na działce nr 123 dwa budynki mieszkalne, w żaden sposób ze sobą niepołączone, o osobnych dostępach do dróg i osobnych przyłączach do mediów, nie powinny być kwalifikowane jako „zespół” budynków. „Zespół” to bowiem, zgodnie z definicją słownikową, pewna całość, zbiór elementów połączonych. Gdyby rozporządzenie dopuszczało w ramach „zabudowy jednorodzinnej” wznoszenie wielu, niezależnych budynków mieszkalnych, to nie posługiwałoby się określeniem „zespół”.

- 6) Odpowiedzi wymaga również pytanie o dostosowanie usytuowania wznoszonych na działce 123 budynków do przewidzianych PZP linii zabudowy.
- 7) W świetle wszystkich wyżej wspomnianych ustaleń PZP, kontroli należy poddać kwalifikację budynków zaplanowanych na działce nr 123 jako budynków jednorodzinnych, dwulokalowych. Właściwsza wydaje się ich kwalifikacja jako tzw. bliźniaków, ponieważ każde z mieszkań stanowi całkowicie samodzielną całość (osobne wejścia, osobne instalacje grzewcze, elektryczne itd.).

Stowarzyszenie pragnie wyrazić przekonanie, że budowa będąca przedmiotem niniejszego wniosku stanowi zagrożenie dla dotychczasowego charakteru Izabelina C. Zwielenokrotnianie podobnych inwestycji w otulinie KPN doprowadziłoby do wylesienia tego obszaru i znaczącego wzrostu gęstości zaludnienia, ze wszystkimi tego konsekwencjami. PZP dla Izabelina C ma na celu takim zjawiskom przeciwdziałać i powinien być przez organy administracji interpretowany w sposób zgodny z tymi celami.

W związku z powyższym, wnosimy o niezwłoczne wszczęcie kontroli.

W imieniu Stowarzyszenia DziałajMy!



Olgierd Porębski
Prezes Zarządu



Jarosław Wiśniewski
Wiceprezes Zarządu