

Izabelin, 24 listopada 2018 r.

Stowarzyszenie DziałajMy!  
ul. Sierakowska 91  
05-080 Izabelin

Do:

Starosta Warszawski Zachodni  
Starostwo Powiatowe w Ożarowie  
ul. Poznańska 129/133  
05-850 Ożarów Mazowiecki

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Powiatu  
Warszawskiego Zachodniego  
Starostwo Powiatowe w Ożarowie  
ul. Poznańska 129/133  
05-850 Ożarów Mazowiecki

Wójt Gminy Izabelin  
ul. 3 Maja 42  
05-080 Izabelin

## 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 kontroli wewnętrznej odnośnie do prawidłowości i zgodności z prawem wydania decyzji – pozwolenia na budowę nr 814/2018, wydanej na rzecz Grupy Kampinos Sp. z o.o.

W przypadku stwierdzenia, że decyzja – pozwolenie na budowę nr 814/2018 została wydana zgodnie z prawem, wnosimy o:

- 1) Wyjaśnienie sprzeczności między zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Izabelina C (dalej „PZP”) zapisami

wskazującymi, że działka nr 123 przy ul. Sierakowskiej przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną, rezydencjonalną, a wydaniem pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych, w których znajdować się mają po dwa lokale mieszkalne, o powierzchni około 85 m<sup>2</sup> każdy.

- 2) Wyjaśnienie sprzeczności między zawartymi w PZP zapisami wskazującymi na minimalną powierzchnię działki, których celem jest przeciwdziałania zagęszczaniu zabudowy, a wydaniem pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych, w których znajdować się mają po dwa lokale mieszkalne.
- 3) Rozważenie czy praktyka działania organu nie sprzyja obchodzeniu przepisów prawa lokalnego, tj. PZP, pozostając w sprzeczności z duchem tego prawa.

## 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 budową rozpoczętą na działce nr 123 przy ul. Sierakowskiej, Stowarzyszenie występuje z niniejszym wnioskiem. Mamy przy tym na względzie nie tylko konkretną inwestycję rozpoczętą przez Grupę Kampinos Sp. z o.o., ale samą możliwość realizacji podobnych budów pomimo zapisów PZP.

Dla dewelopera – spółki Grupa Kampinos Sp. z o.o. organ wydał decyzję – pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych, po dwa lokale mieszkalne każdy. Decyzja ta zaskoczyła lokalną społeczność przekonaną dotychczas, że plan zagospodarowania przestrzennego 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 m<sup>2</sup>; zachowano jednak możliwość zabudowy dla działek mniejszych, istniejących w chwili uchwalenia PZP. Rozwiązanie to w oczywisty sposób służyć ma przeciwdziałaniu intensywnej zabudowie.

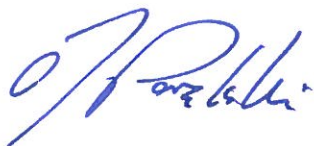
- 2) Działka nr 123 ma powierzchnię nieprzekraczającą 1.200 m<sup>2</sup>. Zabudowanie jej dwoma budynkami dwulokalowymi oznacza, że na jedną rodzinę (jeden lokal) przypadnie zaledwie 300 m<sup>2</sup> działki, wliczając teren zajęty pod zabudowę, podjazdy itd.
- 3) Rozpoczęcie budowy, o której mowa we wniosku, poprzedziła wycinka niemal całego drzewostanu – pozostawiono pojedyncze drzewa na obrzeżach działki i w wąskim pasku, w jej środkowej części. Powstaje pytanie czy i ewentualnie dlaczego pozwolenie na budowę wydane Grupie Kampinos Sp. z o.o. objęło wcinę drzew rosnących poza obszarem wyłączonym z produkcji leśnej decyzją Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych. Wyjaśnienia wymaga także, czy i dlaczego organ zezwolił na wycinkę tych drzew wbrew zapisom PZP nakazującym ich pozostawienie.
- 4) PZP przewiduje wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%. Pytanie czy w rzeczywistości, a nie tylko na rysunku, wskaźnik ten może zostać zachowany przy tak intensywnej zabudowie działki. Przykładowo, Grupa Kampinos Sp. z o.o. przewiduje usytuowanie śmietników przy drzwiach wejściowych do każdego z domów. Akceptowanie takich rozwiązań przez organ jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym.
- 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, lecz z dwoma. 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) PZP przewiduje w tym rejonie Izabelina C zabudowę jednorodziną, rezydencjonalną. Powstaje zatem pytanie czym różni się zabudowa jednorodzinna, od zabudowy jednorodzinnej - rezydencjonalnej. Ponieważ

brak definicji legalnej, należy odwołać się do definicji słownikowej. Organ nie może wszakże zignorować tego pojęcia, dookreślającego przeznaczenie działki. W ocenie Stowarzyszenia, budowa lokali mieszkalnych o powierzchni nieco ponad 80 m<sup>2</sup>, na działce o powierzchni 1.200 m<sup>2</sup> nie może być kwalifikowana jako rezydencjonalna. Tym bardziej, nie można w ten sposób kwalifikować dwóch osobnych budynków mieszkalnych.

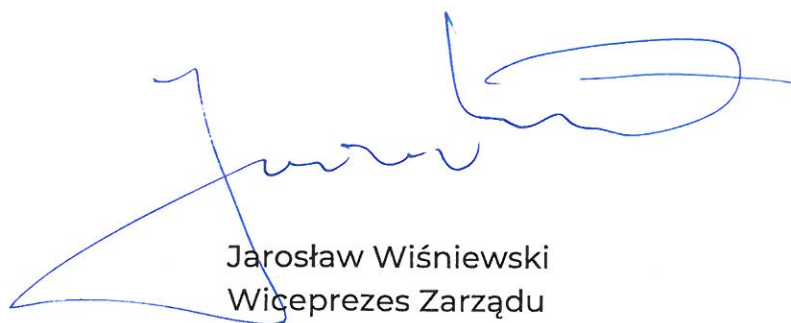
- 7) Odpowiedzi wymaga również pytanie o dostosowanie usytuowania wznoszonych na działce 123 budynków do przewidzianych PZP linii rozgraniczających.
- 8) W świetle wszystkich wyżej wspomnianych ustaleń PZP, kontroli należy poddać kwalifikację budynków zaplanowanych na działce nr 123 jako budynków jednorodzinnych, 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. Zwielokrotnianie 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 imieniu Stowarzyszenia DziałajMy!



Olgierd Porębski  
Prezes Zarządu



Jarosław Wiśniewski  
Wiceprezes Zarządu