



Łomianki, 12 maja 2023 r.

nr sprawy: BRM.0003.65.2023

Pan
Janusz Skonieczny

Radny Rady Miejskiej
w Łomiankach

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 28 kwietnia 2023 roku informuję, że nieruchomość będąca przedmiotem zapytania położona jest na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach Nr XXXIII/378/2017 z dnia 2 października 2017 r.). Zakresowany obszar wskazany na Pana interpelacji jest wyodrębnionym za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy fragmentem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN10), na którym znajduje się chroniony drzewostan dla którego przepisy ochronne ustanowione są w §29 pkt 5 lit e planu miejscowego.

W świetle ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1a. Możliwe jest zaprojektowanie drogi lub dojazdu pod warunkiem, że inwestycja nie spowoduje szkody względem istniejącego drzewostanu oraz nie naruszy przepisów odrębnych,

1b. Możliwe jest utwardzenie jakiegokolwiek fragmentu tego terenu obszaru kostką/ekokratką lub innym materiałem (plan miejscowy nie przesądza o możliwych do stosowania materiałach budowlanych) pod warunkiem, że inwestycja nie spowoduje szkody względem istniejącego drzewostanu oraz nie naruszy przepisów odrębnych,

1c. Przedmiotowa działka – podobnie jak znaczna część gminy Łomianki, położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w strefie ochrony zwykłej – dla tego obszaru ustanowione są odrębne przepisy. Zgodnie §6. ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zabronione jest w tym obszarze wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową,

naprawą lub remontem urządzeń wodnych. Aby ocenić, czy dana zmiana ukształtowania rzeźby terenu jest legalna, należy ocenić, czy jest to trwałe zniekształcenie terenu, o którym mowa w ww. przepisie oraz czy ewentualnie nie spełnia pozostałych przesłanek określonych w przepisie (np. funkcji ochrony przeciwosuwiskowej).

Termin trwałego zniekształcenia rzeźby terenu nie ma definicji prawnej, a raczej przynależy do pojęć stosowanych w świecie nauk przyrodniczych. Według Glosariusza podstawowych pojęć z zakresu przepisów o ochronie przyrody (GDOŚ, Warszawa 2018), termin ten zdefiniowano następująco: W oparciu o orzecznictwo sądowo-administracyjne przez trwałe zniekształcenie rzeźby terenu należy rozumieć działania polegające na zaburzeniu stosunków wysokościowych (zmiana rzędnych terenu) oraz układu nachyleń i przebiegu naturalnych granic rzeźby. Do prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu należałoby zaliczyć prace, które prowadzą do zniszczenia lub przekształcenia form rzeźby terenu w sposób oznaczający utratę cech morfologicznych danego typu rzeźby. Wiąże się ona z istotnymi zmianami ukształtowania danego terenu w wyniku przemieszczania znacznych ilości mas ziemnych, np. przy eksploatacji złóż kruszywa.

W przywołanym opracowaniu przytacza się również fragment wyroku sądowego:

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 września 2008 r., sygn. IV SA/Wa 952/08 zostało podkreślone, że „zakaz uszkodzania lub przekształcania obszaru oraz wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu nie może być utożsamiany z zakazem wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją obiektu budowlanego”. Mając powyższe na uwadze, należałoby dojść do wniosku, że wznoszenia obiektu budowlanego nie można wprost utożsamiać ze zmianą rzeźby terenu. Jakkolwiek obiekt taki niewątpliwie stanie się elementem krajobrazu, to nie stanowi elementu decydującego o zmianie wartości w postaci rzeźby terenu. Potencjalnie działaniami prowadzącymi do modyfikacji kwalifikowanych jako zmiana rzeźby terenu mogą być działania przygotowujące realizację inwestycji, jak niwelacja terenu bądź odwrotnie – nasypianie gruntu celem jego przygotowania pod budowę. Decyzję, czy dane działania będą prowadziły do zmiany rzeźby terenu, należy podejmować odrębnie dla każdej inwestycji, biorąc pod uwagę charakter i inwazyjność wykonywanych prac.

Na podstawie przytoczonego materiału nie jest możliwe udzielenie jednoznacznej odpowiedzi na tak sformułowane pytanie, gdyż jak widać samo pojęcie trwałego zniekształcenia rzeźby terenu jest terminem nieostrym, a wystąpienie tego zjawiska zależy od charakterystyki samej inwestycji i jej wpływu na otoczenie. Niewątpliwie, zakaz trwałego zniekształcenia rzeźby terenu nie jest tożsamy z zakazem podejmowania jakichkolwiek działań o charakterze inwestycyjnym – z przywołanego fragmentu publikacji GDOŚ wynika wręcz wprost, że nie wolno tych zakazów utożsamiać ze sobą. Ocenie powinien podlegać nie sam fakt sporządzenia projektu lub opracowania planu danej inwestycji na danym terenie, a raczej to, czy w skutek jej wykonania dojdzie do działań wystarczająco inwazyjnych, by można było uznać że nastąpiła trwała ingerencja w rzeźbę terenu. Z analizy przytoczonych materiałów można domniemywać,

że do trwałego zniekształcenia rzeźby terenu może dojść raczej przy większych działaniach takich jak eksploatacja złóż, składowanie mas ziemnych lub też takich pracach, które prowadzą do całkowitej zmiany cech morfologicznych pewnego fragmentu przestrzeni lub krajobrazu. Działania o mniejszej skali mogą – ale nie muszą – być kwalifikowane jako naruszające rzeźbę terenu.

2. Wyróżnia się dwa przypadki dostępu do drogi publicznej. Dostęp bezpośredni, czyli taki gdy działka jest obsługiwana bezpośrednio z drogi publicznej, a także dostęp pośredni, czyli taki, gdy dana działka korzysta z dojazdu za pośrednictwem innej nieruchomości. Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Działka gruntu nr 472/17 już obecnie stanowi dojazd dla szeregu nieruchomości. Hipotetycznie, możliwa jest sytuacja w której ktoś z właścicieli posiadających udział w tejże działce dokona sprzedaży części swojego udziału innej osobie, np. właścicielowi działki nr 249/2 i wówczas będzie mógł on korzystać z tej nieruchomości na takich samych prawach jak pozostali współwłaściciele (z zachowaniem przepisów Kodeksu Cywilnego). Ewentualna modyfikacja ogrodzenia również należy już do sfery prawa cywilnego, a nie administracyjnego, stąd też ustalenie kwestii wykonania ewentualnej przebudowy płotu będzie sprawą w której decydować będą sami współwłaściciele, a w przypadku wystąpienia sytuacji spornej – mogą dochodzić swoich praw na gruncie prawa cywilnego.

Z poważaniem