

Konstancin-Jeziorna, dnia 10.08.2026 r.

Iwona Wiercińska

Radna Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna
Przewodnicząca Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych

Iwona Siudzińska

Radna Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, Sołtys Sołectwa Bielawa

Bogusław Komosa

Radny Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, mieszkaniec Bielawy

Adres do korespondencji: Iwona Wiercińska, [REDACTED]
[REDACTED]

Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich

w Warszawie

ul. Kolejowa 5/7, 01-217 Warszawa

e-mail: dyrekcja@mzdw.pl

ePUAP: /mzdw_wawa/Domyslna

e-Doręczenia: AE:PL-81063-25525-VFTGB-11

Do wiadomości:

- 1) Marszałek Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa,
- 2) Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna,
- 3) Przewodnicząca Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna.

PROTEST

**przeciwko wyrażeniu zgody na zaprojektowanie i budowę skrzyżowania lub
ronda na drodze wojewódzkiej nr 724 (ul. Warszawska) w Bielawie, gm.
Konstancin-Jeziorna, na wysokości ul. Rodziny Rossmanów**

I. Przedmiot wystąpienia

Działając jako radni Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, w tym Przewodnicząca Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych oraz Sołtys Sołectwa Bielawa, po konsultacjach z mieszkańcami sołectwa Bielawa, składamy stanowczy protest przeciwko:

- wyrażeniu przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie zgody na zaprojektowanie i budowę nowego skrzyżowania lub ronda na drodze wojewódzkiej nr 724 – ul. Warszawskiej w Bielawie, na wysokości ul. Rodziny Rossmanów, w szczególności poprzez wydanie warunków technicznych, uzgodnienie lub zaakceptowanie koncepcji bądź dokumentacji projektowej przewidującej takie rozwiązanie;
- zawarciu z inwestorem prywatnym umowy, o której mowa w art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 z późn. zm.), przewidującej budowę lub przebudowę drogi wojewódzkiej nr 724 polegającą na realizacji wskazanego wyżej skrzyżowania lub ronda na potrzeby obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji handlowej na działce ew. nr 4769, obręb 0001 Bielawa.

Protest kierujemy w interesie mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna oraz z uwagi na konieczność ochrony prawidłowego funkcjonowania podstawowego układu komunikacyjnego gminy. Droga wojewódzka nr 724 przy ul. Warszawskiej stanowi podstawowe, a w praktyce jedyne bezpośrednie połączenie Konstancina-Jeziorny z Warszawą. Wprowadzenie kolejnego skrzyżowania na tym ciągu, którego zasadniczym celem ma być zapewnienie obsługi komunikacyjnej konkretnego przedsięwzięcia komercyjnego, powinno być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia funkcji drogi wojewódzkiej, bezpieczeństwa ruchu oraz wpływu tego rozwiązania na jej przepustowość i sprawność.

Przedstawione poniżej okoliczności przemawiają, w naszej ocenie, przeciwko wyrażeniu zgody na realizację tego rozwiązania.

II. Podstawa prawna wystąpienia i tryb rozpatrzenia

Niniejsze wystąpienie stanowi wniosek w rozumieniu art. 241 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), składany w trybie działu VIII Kodeksu, w interesie publicznym i w interesie mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna. Wnosimy o rozpatrzenie wniosku oraz zawiadomienie nas o sposobie jego załatwienia, stosownie do art. 244 § 2 k.p.a., w terminie określonym w art. 244 § 1 w związku z art. 237 § 1 k.p.a., tj. bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w ciągu miesiąca.

III. Stan faktyczny

1. Inwestor – **Boig Property Consulting Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie, ul. Powiśle 4/11, 31-101 Kraków (dalej: „Inwestor” lub „BOIG”) – dysponuje nieruchomością oznaczoną jako **działka ew. nr 4769, obręb 0001 Bielawa**, jednostka ewidencyjna 151802_5 Konstancin-Jeziorna – obszar wiejski, i deklaruje zamiar realizacji obiektu handlowego o powierzchni ok. 7 000 m². Obsługa komunikacyjna tego zamierzenia ma zostać zapewniona poprzez budowę nowego skrzyżowania lub ronda na DW 724 na wysokości ul. Rodziny Rossmanów.
2. Na przedmiotowej nieruchomości **nie funkcjonuje obecnie żadne ważne pozwolenie na budowę**. Decyzją Starosty Piaseczyńskiego nr 134/2026 z dnia 28 stycznia 2026 r., znak: ARB.6740.1078.2025.SK.AZ, stwierdzono wygaśnięcie decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 455/2017 z dnia 4 kwietnia 2017 r., znak: ARB.6740.239.2016.HS (przeniesionej decyzjami nr 1380/2017 z dnia 18 sierpnia 2017 r. oraz nr 355/2025 z dnia 5 marca 2025 r., znak: ARB.6740.157.2025.DK, na rzecz Boig Property Consulting Sp. z o.o.), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków handlowo-usługowych wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz parkingiem. Rozstrzygnięcie to zostało utrzymane w mocy decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 336/OPO/2026 z dnia 17 kwietnia 2026 r., znak: WIR-II.7840.22.12.2026.KM – ostateczną w administracyjnym toku instancji. Stroną obu postępowań było Województwo Mazowieckie.
3. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, uchwalony uchwałą Nr 360/II/56/98 z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego z dnia 4 sierpnia 1998 r. Nr 42, poz. 138), który dopuszcza usługi nieuciążliwe i nie przewiduje lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

4. Uchwałą Nr 304/VII/20/2016 z dnia 1 czerwca 2016 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia. Uchwałą Nr 553/VII/37/2017 z dnia 6 września 2017 r. dopuszczono etapowe uchwalanie tego planu, wyznaczając etap 1 i etap 2. Procedura planistyczna – wszczęta przed dziesięcioma laty – do dnia dzisiejszego nie została zakończona. W uzasadnieniu uchwały z 2017 r. Rada Miejska wyraźnie zastrzegła, że poszczególne etapy będą rozpatrywane w ścisłym powiązaniu ze sobą pod względem przestrzennym, krajobrazowym i komunikacyjnym.
5. Na rozpatrywanym odcinku ul. Warszawskiej (DW 724) funkcjonują obecnie – w kolejności od południa: rondo przy ul. Borowej, rondo w rejonie restauracji McDonald's (ok. 250–300 m na południe od ul. Rodziny Rossmanów) oraz skrzyżowanie przy stacji paliw Shell (ok. 800 m na północ od ul. Rodziny Rossmanów). To ostatnie jest obiektem nowym, zrealizowanym na potrzeby obsługi nowego, dużego osiedla mieszkaniowego i oddanym do pełnego użytkowania przed około miesiącem. Odległość między rondem przy ul. Borowej a rondem przy McDonald's wynosi ok. 470 m. Odległość projektowanego ronda na wysokości ul. Rodziny Rossmanów od istniejącego ronda przy McDonald's wynosiłaby jedynie ok. 300 m. Ponadto w dokumentach planistycznych przewidziano kolejne rondo w ciągu obwodnicy DW 724.
6. Projektowana lokalizacja znajduje się bezpośrednio przy północnej granicy nieruchomości siedziby głównej Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. w Konstancinie-Jeziornie – obiektu, z którego prowadzone jest sterowanie Krajowym Systemem Elektroenergetycznym. Wjazd do siedziby PSE S.A. odbywa się z istniejącego ronda w rejonie McDonald's.
7. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna w dniu 15 lipca 2026 r. przyjęła wniosek do Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna o przekazanie Mazowieckiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich stanowiska Rady Miejskiej w sprawie wstrzymania budowy ronda lub skrzyżowania na DW 724 na wysokości ul. Rodziny Rossmanów – do czasu ustalenia wpływu takiej inwestycji na płynność wyjazdu z Konstancina-Jeziorny oraz przedstawienia stosownej analizy Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna. **Wniosek został przyjęty jednomyślnie: 18 głosów za, 0 przeciw, przy braku głosów wstrzymujących się.** Zgodnie z informacjami uzyskanymi w MZDW, stanowisko to nie zostało Państwu przekazane.
8. Pierwszą precyzyjną informacją o zamierzeniu, jaka dotarła do Rady Miejskiej i do mieszkańców, była odpowiedź udzielona na indywidualne pismo radnej. Do tego momentu ani Rada Miejska, ani mieszkańcy nie zostali poinformowani o prowadzonych uzgodnieniach dotyczących przebudowy DW 724 na tym odcinku.

IV. Uzasadnienie protestu

IV.1. Art. 16 ustawy o drogach publicznych nie przyznaje inwestorowi prawa do żądania budowy skrzyżowania

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, natomiast szczegółowe warunki jej realizacji określa umowa zawierana z zarządcą drogi.

Przepis ten nie przyznaje jednak inwestorowi prawa do żądania określonego sposobu przebudowy drogi ani nie przesądza, że rozwiązanie zaproponowane dla potrzeb inwestycji

powinno zostać przez zarządcę zaakceptowane. Decyzja o dopuszczeniu nowego skrzyżowania lub ronda powinna uwzględniać przede wszystkim funkcję drogi wojewódzkiej, bezpieczeństwo i sprawność ruchu oraz wpływ projektowanego rozwiązania na wszystkich jej użytkowników. Gotowość inwestora do sfinansowania przebudowy nie może sama w sobie uzasadniać wprowadzenia kolejnego skrzyżowania do układu DW 724.

W niniejszej sprawie dodatkowego znaczenia nabiera fakt, że wcześniejsze pozwolenie na budowę dotyczące inwestycji na działce nr 4769 wygasło. Przed wyrażeniem zgody na trwałą ingerencję w układ DW 724 konieczne jest zatem ustalenie aktualnego zakresu i parametrów planowanego przedsięwzięcia oraz wynikających z niego rzeczywistych potrzeb komunikacyjnych. Dopiero w odniesieniu do skonkretyzowanego zamierzenia można bowiem ocenić, czy i w jakim zakresie inwestycja niedrogowa rzeczywiście powoduje potrzebę przebudowy drogi w rozumieniu art. 16 ust. 1 ustawy.

IV.2. Brak podstawy planistycznej dla zamierzenia inwestycyjnego

Zgodnie z art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przez handel wielkopowierzchniowy rozumie się handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

W obowiązującym stanie prawnym lokalizacja takiego obiektu może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie jest dopuszczalne jej ustalenie w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Stosownie do art. 15 ust. 2a powołanej ustawy, plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu – a więc obejmującym również parkingi oraz grunty służące obsłudze komunikacyjnej obiektu.

Ponadto, po reformie systemu planowania przestrzennego wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r., funkcja handlu wielkopowierzchniowego jest funkcją koncentrowaną w dedykowanej strefie planistycznej – strefie handlu wielkopowierzchniowego (SH) – wyznaczonej w planie ogólnym gminy, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758).

W konsekwencji: obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa z 1998 r. nie przewiduje terenów rozmieszczenia obiektów handlu wielkopowierzchniowego, nowy plan miejscowy dla części północno-zachodniej wsi Bielawa nie został uchwalony, a teren nie jest objęty strefą SH. Zamierzenie inwestycyjne, dla obsługi którego miałyby powstać projektowane skrzyżowanie lub rondo, nie jest zatem – w obecnym stanie prawnym – dopuszczalne.

IV.3. Konieczność zweryfikowania rzeczywistego charakteru i skali zamierzenia

Wobec powyższego wnosimy, aby przed podjęciem jakichkolwiek rozstrzygnięć MZDW zażądał od inwestora udokumentowania podstawy prawnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego na działce ew. nr 4769, obręb 0001 Bielawa, tj. wskazania obowiązującego aktu planistycznego dopuszczającego zabudowę o deklarowanym charakterze i skali.

Wnosimy również o krytyczną ocenę spójności przedłożonych przez inwestora danych – w szczególności deklarowanych parametrów obiektu, prognozowanej generacji ruchu oraz liczby miejsc postojowych – z rzeczywistą skalą przedsięwzięcia. Rozbieżności w tym zakresie powinny skutkować odmową uzgodnienia. Przypominamy przy tym, że jedyne pozwolenie na budowę wydane kiedykolwiek dla tej nieruchomości zostało prawomocnie wyeliminowane z obrotu prawnego, wobec czego Inwestor nie legitymuje się obecnie żadnym tytułem administracyjnym do realizacji zabudowy na dz. ew. nr 4769.

IV.4. Nadmierne zagęszczenie węzłów na jedynej drodze wyjazdowej z gminy

Ul. Warszawska (DW 724) pełni funkcję podstawowej drogi wyjazdowej z Konstancina-Jeziorny w kierunku Warszawy. Istniejące na tym ciągu węzły zostały zaprojektowane w sposób przemyślany i każdy z nich obsługuje funkcje o charakterze publicznym lub ponadlokalnym:

- rondo przy ul. Borowej – obsługuje ruch o charakterze ponadgminnym, z kierunku Kierszka, Józefosławia, Julianowa i Chyliczek, a także ruch docelowy do Ogrodu Botanicznego Polskiej Akademii Nauk w Powsinie; stanowi węzeł zbierający potoki ruchu z kilku jednostek osadniczych i wprowadzający je na drogę wojewódzką;
- rondo w rejonie McDonald's – obsługuje jednocześnie trzy istotne generatory ruchu: **siedzibę główną Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.** (wjazd na teren PSE prowadzi właśnie z tego ronda), osiedle mieszkaniowe zamieszkiwane przez ponad 1 200 osób oraz **American School of Warsaw** – szkołę międzynarodową, do której uczęszczają dzieci ponad 60 narodowości, w tym dzieci przedstawicieli korpusu dyplomatycznego akredytowanego w Rzeczypospolitej Polskiej, dojeżdżające z wielu dzielnic Warszawy oraz z terenu gminy Konstancin-Jeziorna;
- skrzyżowanie przy stacji paliw Shell – obiekt nowy, zrealizowany w celu obsługi nowego, dużego osiedla mieszkaniowego, a więc odpowiadający na rzeczywistą, udokumentowaną potrzebę komunikacyjną.

Doświadczenie ostatniego skrzyżowania ma tu znaczenie szczególne. Skrzyżowanie przy stacji Shell zostało oddane do pełnego użytkowania przed około miesiącem i mimo uzasadnionej potrzeby jego budowy do dnia dzisiejszego nie zostało zsynchronizowane z ruchem prowadzonym od strony Konstancina-Jeziorny. Skutkiem tego jest odczuwalne spowolnienie ruchu wyjazdowego z gminy. Oznacza to, że ciąg DW 724 już obecnie – przy istniejącej liczbie węzłów – nie zapewnia właściwej płynności wyjazdu, a problem koordynacji sygnalizacji pozostaje nierozwiązany. Wprowadzanie w takich warunkach kolejnego punktu kolizyjnego, i to na potrzeby przedsięwzięcia wyłącznie komercyjnego, jest przedwczesne i nieodpowiedzialne. Za działanie priorytetowe uznajemy doprowadzenie do prawidłowej synchronizacji istniejącego skrzyżowania, nie zaś dokładanie kolejnych ograniczeń przepustowości.

Odległość między dwoma istniejącymi rondami – przy ul. Borowej i przy McDonald's – wynosi ok. 470 m. Projektowane rondo na wysokości ul. Rodziny Rossmanów miałoby natomiast powstać w odległości zaledwie ok. 300 m od ronda przy McDonald's, a więc w odstępie istotnie mniejszym niż zastosowany dotychczas na tym samym ciągu. Doliczając skrzyżowanie przy stacji Shell oraz rondo przewidziane w ciągu obwodnicy DW 724, na odcinku około dwóch kilometrów drogi wojewódzkiej powstałoby pięć punktów kolizyjnych.

Wnosimy o wykazanie zgodności projektowanego rozwiązania z wymaganiami dotyczącymi odstępów między skrzyżowaniami na drogach danej klasy, określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. poz. 1518 z późn. zm.), przy uwzględnieniu wszystkich istniejących oraz planowanych węzłów na przedmiotowym odcinku.

Skutkiem wprowadzenia kolejnego punktu kolizyjnego w tak gęstym układzie będzie kumulacja strat czasu, obniżenie przepustowości ciągu i pogorszenie warunków ruchu w godzinach szczytu – na jedynej drodze wyjazdowej z gminy. Podkreślamy przy tym, że pozostałe obiekty handlowe funkcjonujące na terenie gminy (Biedronka, Auchan) nie posiadają dedykowanych rond ani skrzyżowań na drodze wojewódzkiej, a ich powierzchnia handlowa mieści się w granicach określonych obowiązującymi planami miejscowymi.

IV.5. Brak celu publicznego – interes partykularny inwestora finansowany kosztem podatników

Projektowane skrzyżowanie lub rondo nie służy realizacji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jego jedyną funkcją jest umożliwienie obsługi komunikacyjnej jednego przedsięwzięcia komercyjnego. Bez tego rozwiązania inwestor nie jest w stanie zrealizować zamierzenia o deklarowanej skali.

Inwestor – Boig Property Consulting Sp. z o.o. – ma siedzibę w Krakowie (ul. Powiśle 4/11), poza terenem gminy Konstancin-Jeziorna. Gmina nie uczestniczy zatem w udziałach w podatkach dochodowych tego podmiotu i nie odniesie z planowanej inwestycji korzyści budżetowych odpowiadających skali generowanych przez nią obciążeń.

Kluczowe znaczenie ma przy tym rozkład kosztów w czasie. Budowa węzła drogowego jest zdarzeniem jednorazowym, natomiast jego utrzymanie stanowi obciążenie trwałe. Zgodnie z art. 19 ust. 1 i art. 20 ustawy o drogach publicznych, po odbiorze inwestycji do zarządcy drogi należy w szczególności utrzymanie nawierzchni, oznakowania, oświetlenia, odwodnienia i zieleni, wykonywanie robót utrzymaniowych i remontowych, a także usuwanie skutków kolizji i wypadków drogowych. Koszty te – ponoszone przez cały okres eksploatacji obiektu – obciążą środki publiczne, a więc podatników. Jednocześnie korzyści komercyjne z obiektu handlowego pozostaną w całości po stronie inwestora.

W praktyce oznacza to trwałe przeniesienie kosztów prywatnego przedsięwzięcia na wspólnotę samorządową – i to w odniesieniu do inwestycji, która już na obecnym etapie budzi zasadnicze wątpliwości co do zgodności z obowiązującymi przepisami planistycznymi. Interes partykularny inwestora nie może mieć pierwszeństwa przed interesem mieszkańców gminy ani przed obowiązkami zarządcy drogi w zakresie planowania rozwoju sieci drogowej oraz zapewnienia bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

IV.6. Bezpieczeństwo dostępu do infrastruktury o znaczeniu krajowym

Projektowana lokalizacja przylega bezpośrednio do północnej granicy nieruchomości siedziby głównej Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. – obiektu, z którego realizowane jest sterowanie Krajowym Systemem Elektroenergetycznym, stanowiącego element infrastruktury krytycznej w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym.

Podkreślamy, że obsługa komunikacyjna PSE S.A. jest już zapewniona – wjazd na teren siedziby prowadzi z istniejącego ronda w rejonie McDonald's. Projektowane rozwiązanie nie

poprawia zatem dostępności tego obiektu w żadnym zakresie, natomiast realnie ją pogarsza: wprowadza dodatkowy punkt zatrzymania ruchu bezpośrednio przy granicy nieruchomości i generuje w tym miejscu intensywny ruch o charakterze handlowym, w tym ruch pojazdów dostawczych. Oznacza to pogorszenie warunków dojazdu służb technicznych i ratowniczych w sytuacjach awaryjnych.

Wnosimy o uzyskanie stanowiska Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. oraz właściwych służb zarządzania kryzysowego przed podjęciem jakichkolwiek rozstrzygnięć w sprawie.

IV.7. Wady procesu decyzyjnego po stronie gminy – brak jawności i pominięcie Rady Miejskiej

Uzgodnienia dotyczące przebudowy DW 724 prowadzone były jednoosobowo, bez wiedzy Rady Miejskiej i bez poinformowania mieszkańców. Spotkania z inwestorem nie były ujmowane w oficjalnych terminarzach i zestawieniach, a informacje przekazywane Radzie o kontaktach z MZDW dotyczyły wyłącznie przebiegu obwodnic dróg wojewódzkich nr 724 i 721 – nigdy zaś przebudowy DW 724 na wysokości ul. Rodziny Rossmanów.

Taki sposób procedowania pozostaje w sprzeczności z zasadą jawności działania organów gminy (art. 11b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz z obowiązkiem wykonywania uchwał i wniosków rady (art. 30 ust. 1 tej ustawy). Przyjęty jednomyślnie (18 głosów za, 0 przeciw) wniosek Rady Miejskiej z dnia 15 lipca 2026 r. – zgodnie z posiadanymi przez nas informacjami – nie został do Państwa przekazany. Podkreślamy, że jednomyślność Rady wyklucza interpretowanie niniejszego wystąpienia jako przejawu sporu politycznego; stanowi ono stanowisko całego organu stanowiącego gminy.

Wobec powyższego wskazujemy, że stanowisko przedstawiane MZDW przez organ wykonawczy gminy nie odzwierciedla stanowiska Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna ani woli mieszkańców.

IV.8. Okoliczności dotyczące inwestora – wątpliwości co do rękojmi należytego wykonania zobowiązań

Przed ewentualnym zawarciem umowy w trybie art. 16 ust. 2 ustawy o drogach publicznych wnosimy o uwzględnienie następujących, udokumentowanych okoliczności dotyczących inwestora. Nie stanowią one odrębnych, niepowiązanych zdarzeń – tworzą jeden ciąg przyczynowo-skutkowy:

- 1. Wyeliminowanie pozwolenia na budowę z obrotu prawnego – rozstrzygnięcie ostateczne.** Decyzją nr 134/2026 z dnia 28 stycznia 2026 r., znak: ARB.6740.1078.2025.SK.AZ, Starosta Piaseczyński stwierdził wygaśnięcie decyzji nr 455/2017 z dnia 4 kwietnia 2017 r. o pozwoleniu na budowę zespołu trzech budynków handlowo-usługowych wraz z parkingiem na dz. ew. nr 4769, obręb 0001 Bielawa. Odwołanie Inwestora zostało rozpoznane negatywnie – Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 336/OPO/2026 z dnia 17 kwietnia 2026 r., znak: WIR-II.7840.22.12.2026.KM, utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

Rozstrzygnięcia te mają charakter deklaratoryjny: stwierdzają one stan, który nastąpił z mocy samego prawa. Organ odwoławczy ustalił, że decyzja nr 455/2017 stała się ostateczna w dniu 19 kwietnia 2017 r., a wobec nierozpoczęcia budowy w terminie trzech lat (art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane) pozwolenie wygasło z mocy prawa w kwietniu 2020

r. Podstawą ustaleń były m.in. wyniki wizji lokalnej Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Piasecznie (pismo z dnia 4 grudnia 2025 r.), który nie stwierdził na działce jakiegokolwiek ingerencji w grunt ani śladów przygotowania terenu do budowy. Organ odwoławczy zwrócił przy tym uwagę na powtarzalność czynności odnotowywanych w dziennikach budowy oraz na rozbieżność między wpisem z dnia 18 czerwca 2025 r. a stanem faktycznym stwierdzonym na gruncie.

Konsekwencja prawna jest jednoznaczna: od kwietnia 2020 r. Inwestor nie dysponował ważnym pozwoleniem na budowę dla przedmiotowej nieruchomości. Jak wskazał organ odwoławczy, podmiot prowadzący roboty budowlane na podstawie wygasłego pozwolenia traktowany jest tak, jak wykonujący je bez wymaganego pozwolenia – i to niezależnie od tego, kiedy właściwy organ formalnie stwierdził wygaśnięcie.

2. **Posłużenie się dokumentem pozbawionym mocy w celu uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew.** Mimo że pozwolenie na budowę nr 455/2017 wygasło z mocy prawa już w kwietniu 2020 r., Inwestor przedłożył ten sam dokument jako podstawę wniosku o usunięcie drzew, wykorzystując okoliczność, że organ nie zweryfikował, czy pozostaje on aktualny. Zezwolenie na wycinkę zostało zatem uzyskane w oparciu o dokument, który w dacie jego przedłożenia nie wywoływał już skutków prawnych.
3. **Wycinka wykonana z naruszeniem warunków tak uzyskanego zezwolenia.** Na podstawie zezwolenia opisanego w pkt 2 inwestor dokonał wycinki drzew, w tym drzewostanu ok. 30-letniego, przy czym prace przeprowadzono w okresie lęgowym ptaków – poza terminami wprost wskazanymi w tym zezwoleniu. Pozostaje to w związku z zakazami wynikającymi z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 260 z późn. zm.). Sprawa została zgłoszona przez WIOŚ, a następnie RDOŚ, organom ścigania i pozostaje przedmiotem postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową w Piasecznie.

Powyższy ciąg zdarzeń pokazuje, że wadliwość na etapie pierwszym nie została przez inwestora skorygowana, lecz wykorzystana do uzyskania kolejnego rozstrzygnięcia, a następnie przekroczono również warunki tego rozstrzygnięcia. Okoliczności te – przy pełnym poszanowaniu zasady domniemania niewinności w zakresie toczącego się postępowania karnego – uzasadniają szczególną ostrożność zarządcy drogi przy ocenie wiarygodności podmiotu, któremu miałaby zostać powierzona realizacja robót w pasie drogi wojewódzkiej oraz przy ocenie rzetelności dokumentów przedkładanych przez ten podmiot w toku uzgodnień.

IV.9. Ryzyko roszczeń odszkodowawczych

Projektowane rozwiązanie stanowi element nowego, nieistniejącego wcześniej układu komunikacyjnego, którego drugą częścią ma być porozumienie między gminą a inwestorem. Wprowadzenie takiego układu, generującego ruch o dużym natężeniu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (m.in. przy ul. Czesława Miłosza), rodzi realne ryzyko wystąpienia z roszczeniami przez właścicieli nieruchomości, których wartość i sposób korzystania ulegną ograniczeniu – w szczególności na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów o ochronie środowiska oraz przepisów prawa cywilnego dotyczących immisji. Ryzyko finansowe z tego tytułu obciążać będzie podmioty publiczne, nie zaś inwestora.

V. Wnioski

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o:

1. odstąpienie od wyrażenia zgody – w jakiejkolwiek formie (uzgodnienia, warunków technicznych, opinii, akceptacji koncepcji) – na zaprojektowanie i budowę skrzyżowania lub ronda na DW 724 w Bielawie na wysokości ul. Rodziny Rossmanów;
2. niezawieranie umowy, o której mowa w art. 16 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, do czasu prawomocnego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego lokalizację zamierzenia inwestycyjnego na działce ew. nr 4769, obręb 0001 Bielawa;
3. wstrzymanie wszelkich czynności projektowych i uzgodnieniowych dotyczących przedmiotowego rozwiązania do czasu rozpatrzenia niniejszego protestu;
4. zażądanie od inwestora udokumentowania podstawy planistycznej zamierzenia inwestycyjnego oraz zweryfikowanie spójności przedłożonych danych z rzeczywistą skalą przedsięwzięcia;
5. ustalenie – przed jakimikolwiek dalszymi czynnościami – czy Inwestor legitymuje się ważnym pozwoleniem na budowę lub inną ostateczną decyzją uprawniającą do realizacji zamierzenia na dz. ew. nr 4769, obręb 0001 Bielawa, wobec wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji nr 455/2017;
6. sporządzenie i przedstawienie Radzie Miejskiej Konstancin-Jeziorna analizy wpływu projektowanego skrzyżowania lub ronda na płynność i przepustowość ruchu wyjazdowego z Konstancina-Jeziorny, obejmującej cały ciąg DW 724 wraz z istniejącymi i planowanymi węzłami – zgodnie z jednomyślnie przyjętym wnioskiem Rady Miejskiej z dnia 15 lipca 2026 r.;
7. wykazanie zgodności projektowanego rozwiązania z wymaganiami dotyczącymi odstępów między skrzyżowaniami, wynikającymi z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
8. uzyskanie stanowiska Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. oraz właściwych służb zarządzania kryzysowego;
9. zapewnienie udziału Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna oraz przedstawicieli Sołectwa Bielawa we wszystkich dalszych czynnościach dotyczących przebudowy DW 724 na terenie gminy;
10. wyznaczenie terminu spotkania roboczego w siedzibie MZDW lub w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna z udziałem przedstawicieli MZDW, Rady Miejskiej oraz mieszkańców Sołectwa Bielawa.

VI. Podsumowanie

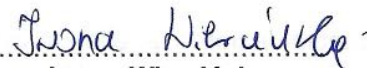
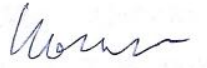
Mieszkańcy Sołectwa Bielawa oraz Rada Miejska Konstancin-Jeziorna nie kwestionują potrzeby usprawniania układu drogowego gminy. Sprzeciwiamy się natomiast tworzeniu nowego węzła komunikacyjnego, który:

1. ma obsługiwać przedsięwzięcie pozbawione zarówno podstawy planistycznej, jak i ważnego pozwolenia na budowę – nie jest zatem spełniona przesłanka z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych;

2. nie realizuje celu publicznego, lecz wyłącznie interes komercyjny podmiotu spoza gminy, przenosząc trwałe koszty utrzymania na podatników;
3. obniża przepustowość jedynej drogi wyjazdowej z gminy, wprowadzając punkt kolizyjny w odległości ok. 300 m od istniejącego ronda;
4. pogarsza warunki dostępu do siedziby głównej Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A., nie przynosząc temu obiektowi żadnej korzyści komunikacyjnej;
5. jest przedwczesny wobec nierozwiązanego problemu synchronizacji nowego skrzyżowania przy stacji Shell, które już dziś spowalnia wyjazd z gminy;
6. został przygotowany z pominięciem organu stanowiącego gminy i bez wiedzy mieszkańców, wbrew jednomyślnemu stanowisku Rady Miejskiej.

Uprzejmię prosimy o pisemne stanowisko w sprawie.

Z wyrazami szacunku

 Iwona Wiercińska Radna, Przewodnicząca Komisji Ładu Przestrzennego i Spraw Komunalnych	 Iwona Siudzińska Radna, Sołtys Sołectwa Bielawa	 Bogusław Komosa Radny Rady Miejskiej
--	---	--



Załączniki:

1. Decyzja Starosty Piaseczyńskiego nr 134/2026 z dnia 28 stycznia 2026 r., znak: ARB.6740.1078.2025.SK.AZ, stwierdzająca wygaśnięcie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 455/2017.
2. Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 336/OPO/2026 z dnia 17 kwietnia 2026 r., znak: WIR-II.7840.22.12.2026.KM, utrzymująca w mocy decyzję Starosty Piaseczyńskiego nr 134/2026.
3. Uchwała Nr 304/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa – część północno-zachodnia, zmieniona uchwałą Nr 553/VII/37/2017 z dnia 6 września 2017 r.
4. Wykaz podpisów mieszkańców gminy Konstancin-Jeziorna popierających protest.