

Stanowisko Nr 1/2020
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 30 czerwca 2020 roku

w sprawie interpretacji planów miejscowych w zakresie wielkości działek budowlanych w stosunku do liczby budynków

Mając na uwadze fakt, że wielu przedsiębiorców występuje o pozwolenia na budowę na inwestycje składające się z kilku lub kilkunastu budynków jednorodzinnych, bliźniaków lub budynków wielolokalowych, z zamiarem późniejszego podzielenia działek budowlanych na mniejsze niż dopuszczone w planach miejscowych, w drodze podziału nieruchomości niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. zgodnie z art. 95 ust 7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 65), Rada Miejska w Łomiankach zwraca uwagę, że:

1. Liczba nieruchomości budowana w ramach jednej inwestycji powinna być równa ilorazowi faktycznej wielkości działki budowlanej — co do której wystąpiono o pozwolenia na budowę — przez minimalną wielkość działki budowlanej, tj. w przypadku inwestycji na działce 6000 m² i minimalnej działki 2000 m² budowlanej zapisanej w planach miejscowych, liczba budynków objętych pozwoleniem na budowę nie powinna przekraczać 3 sztuk.
2. W przypadku zabudowy bliźniaczej minimalna wielkość działki budowlanej dotyczy połowy bliźniaka i każdą połowę należy traktować jako oddzielny budynek, tj. na każdy bliźniak powinna przypadać powierzchnia 2 razy większa niż minimalna powierzchnia działki budowlanej zapisana w planach miejscowych.
3. W przypadku zabudowy szeregowej minimalna wielkość działki budowlanej dotyczy jednego segmentu, tj. na każdy budynek składający się z X segmentów powinna przypadać powierzchnia X razy większa niż minimalna powierzchnia działki budowlanej zapisana w planach miejscowych.
4. Do powierzchni biologicznie czynnej nie należy zaliczać części działki przeznaczonych na miejsca postojowe i dojazdów do poszczególnych budynków lub segmentów.

Niniejsze stanowisko podyktowane jest przekonaniem, że pozwolenia na budowę wydawane na zespoły budynków, nie biorą pod uwagę faktu, że inwestor zamierza po wybudowaniu budynków podzielić działkę budowlaną na działki mniejsze niż minimalna wielkość działki budowlanej ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jak bowiem pokazuje aktualnie stosowana przez deweloperów

praktyka, domy powstające w wyniku tych inwestycji w wyniku podziału stoją na działkach, które są mniejsze niż minimalna wielkość działki budowlanej zapisanej w planach miejscowych, a liczba powstałych budynków jest kilkukrotnie większa niż przewidywania planów miejscowych. W efekcie intensywność zabudowy jest dużo większa niż planowana.

Rada Miejska w Łomiankach zauważa, że Starostwo Powiatu Warszawskiego Zachodniego, wydając decyzje o pozwoleniu na budowę stosuje interpretację planów miejscowych z korzyścią dla inwestora, ignorując założenia i potrzeby Miasta i Gminy Łomianki wyrażone w planach miejscowych.

Ponadto należy w tym wypadku zwrócić uwagę na elementarne zasady sprawiedliwości społecznej i równości według prawa. Czterech prywatnych inwestorów dysponujących działkami o wielkości 500 m² każdy, nie jest w stanie osiągnąć efektu jaki osiąga inwestor budujący zespół 4 budynków na działce 2000 m² w ewidentnym celu dokonania późniejszego podziału. Inwestorzy prywatni, by osiągnąć ten sam efekt i postawić bliźniak na swojej działce o powierzchni 500 m², musieliby dokonać scalenia swoich działek z sąsiadami, wspólnie wystąpić o pozwolenie na budowę zespołu 4 bliźniaków na powstałej działce o powierzchni 2000 m² i następnie dokonać podziału po zakończeniu budowy — trudno wnioskować, że taka procedura była intencją ustawodawcy lub planistów. Dlatego Rada Miejska w Łomiankach pragnie wyrazić stanowisko, że nie jest to intencją planów miejscowych, a efekty inwestycji budowlanych powinny być takie same niezależnie czy inwestor występuje o pozwolenie na budowę na kilku działkach o minimalnej dopuszczalnej wielkości czy na jednej dużej.

Rada Miejska w Łomiankach upoważnia Przewodniczącą Rady do przekazania niniejszego stanowiska wraz z uzasadnieniem i załącznikami do Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Łomiankach


Maria Pszczółkowska

Uzasadnienie

Aktualnie prowadzone w Łomiankach przez deweloperów inwestycje budowlane w dużej mierze odbiegają od założeń planów miejscowych - założeń miasta ogrodu i luźnej lub wręcz ekstensywnej zabudowy.

Przykładem może być inwestycja przy ul. Kościelna Droga, firmy Sławbud, na terenie o łącznej powierzchni w przybliżeniu 44 000 m².



Na tym terenie obowiązują plany miejscowe¹ mówiące o ekstensywnej zabudowie i minimalnej wielkości działek budowlanych wynoszącej 2000 m². Zgodnie z planami miejscowymi na tym terenie mogły zostać zbudowane maksymalnie 22 domy w zabudowie ekstensywnej (2000 m² na dom), jednak w wyniku zabiegów inwestora w tym miejscu powstało ich około 72, z czego 60 to prawdopodobnie bliźniaki lub budynki dwulokalowe. W efekcie mamy prawie 132 nieruchomości, to aż 6 razy więcej niż przewidują plany miejscowe! Trudno jest doszukiwać się zgodności z planami miejscowymi² w inwestycji, w wyniku której powstało prawie 6 razy więcej budynków, a na każdy z nich przypada średnio 330 m², a nie jak przewidują plany miejscowe 2000 m². Dla pełnej zgodności z planami miejscowymi ta inwestycja powinna mieć powierzchnię 264 tysięcy m² — nie licząc powierzchni dróg dojazdowych do 22 domów.

¹ Uchwała Nr VIII/52/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011
<https://drive.google.com/drive/folders/0B1hYVXsrSXCKVHRyMVJhd2lQckE>

² Np. decyzja 286/2014

<https://drive.google.com/file/d/0BwKN5tZMRAwRc0dCNU9XUXctLU0>

Komisja Planowania Zagospodarowania i Planowania Przestrzennego a także Komisja Rewizyjna³ Rady Miejskiej w Łomiankach wielokrotnie podejmowały temat inwestycji, w wyniku których powstaje znacznie więcej budynków niż planowano na danym terenie. Jednak ze względu na sposób, w jaki niezależnie od siebie wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę i następnie o podział działki, decyzje te z pozoru wydają się zgodne z intencją planistów i ustawodawcy. Wyraźnie jednak widać w tym wypadku pogoń za maksymalizacją zysku, która prowadzi do patologii.

W związku z powyższym przyjęcie stanowiska wydaje się uzasadnione.


PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Łomiankach
Maria Pszczółkowska

³ Protokół z kontroli komisji rewizyjnej

<https://drive.google.com/drive/u/4/folders/1Fh9nxjKB1etI8kW2QHqKkDKE2yKzq3Ld>