

Janusz Skonieczny

Radny Gminy Łomianki

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wiceprzewodniczący Komisji Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego

Członek Komisji Technicznej

Janusz.Skonieczny@Lomianki.org

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Łomiankach

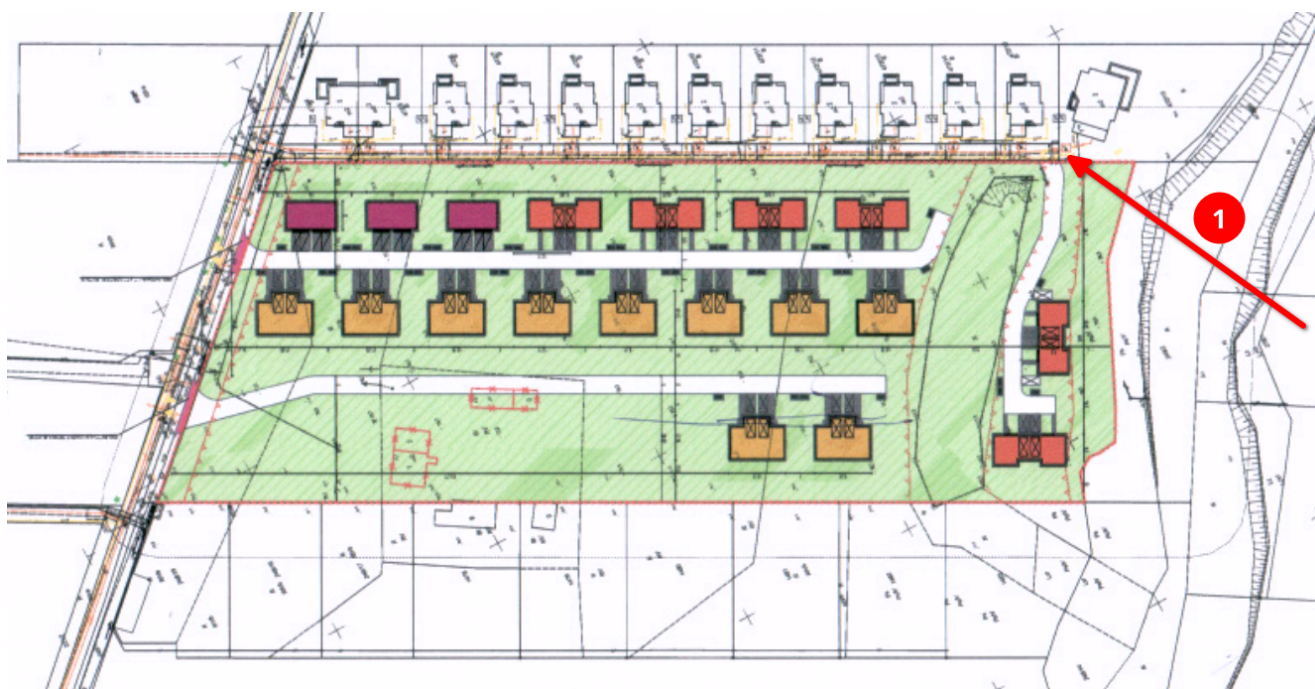
Pani Maria Pszczółkowska

Interpelacja

Wniosek o wydanie odmownej decyzji dotyczącej lokalizacji zjazdu do inwestycji Łużycka 11

Szanowna Pani,

Na posiedzeniu wspólnym Komisji Technicznej i Planowania Przestrzennego 22 maja 2023 podjęliśmy dyskusję nt. inwestycji przy ul. Łużyckiej. Mieszkańcy, zaalarmowani kolejnym przykładem patodeveloperki, postanowili zorganizować się i zaprotestować przeciwko jawnemu łamaniu przepisów oraz działaniu na szkodę społeczności Łomianek. Impulsem do działania i złożenia pisma¹ do Starostwa Powiatu było wykorzystanie ich własności, drogi wewnętrznej na terenie ich osiedla, do ominięcia ustaleń planów miejscowych i wykorzystania jej do ominięcia wyznaczonej na działce inwestora nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru wskazanego do ochrony:



¹ <https://drive.google.com/file/d/1WWlixh0ldfreHwqb9JuF7rUAKDNU9776/view>

Sam od ponad 10 lat walczę z pobłażliwością władz i wspieraniem działań deweloperów zmierzających do zabudowy nawet 8-krotnie gęstszej od tej przewidzianej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Już na początku 2019 r., w pierwszym roku swojej kadencji radnego, podjąłem starania zmierzające do uregulowania kwestii spornych i wyegzekwowania u deweloperów budowlanych przestrzegania ustaleń planów miejscowych w kształcie, w jakim rozumieją je mieszkańcy, zgodnie z intencją autorów i swego rodzaju właścicieli miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czyli radnych Rady Miejskiej w Łomiankach.

W ramach działań Komisji Planowania wielokrotnie alarmowałem i wnioskowałem o wypracowanie rozwiązań, które sprzyjałyby mieszkańcom, a także o znalezienie form nacisku na patologicznych deweloperów. Regularnie na posiedzeniach komisji proponowaliśmy zmiany w planach miejscowych. W odpowiedzi słyszeliśmy, że są one niezgodne z przepisami i niemożliwe do wprowadzenia. Mimo to wciąż regularnie wnioskowałem, naciskałem i wskazywałem na patologiczne rozwiązania, które umożliwiały ominięcie istniejących warunków zabudowy, by skłonić Gminę do przystąpienia do zmiany planów miejscowych. Po wielu latach zostałem zaskoczony prostym rozwiązaniem w postaci dodania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jednego kluczowego zdania:

Zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej²³⁴.

To bardzo ważny zapis, wyraźnie mówiący, że przed powstaniem inwestycji należy działki podzielić z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych, a nie, jak to się dzieje aktualnie, już po zakończeniu inwestycji i z możliwością pominięcia ustaleń planów miejscowych. Więcej na temat takich podziałów w interpelacji [BRM.0003.78.2023](#)⁵.

W przypadku inwestycji przy ul. Łużyckiej 11, radni przypadkiem dowiedzieli się, że gmina może wpływać na kształt inwestycji jeszcze przed wydaniem pozwolenia na budowę, na etapie uzgadniania zjazdów i dostępu do drogi publicznej. Gmina może odmówić wydania takich uzgodnień i żądać zmian w projekcie zagospodarowania terenu zaproponowanym przez dewelopera.

Jak się okazuje, Burmistrzynie Małgorzata Żebrowska-Piotrak wydająca decyzje o lokalizacji zjazdów, od prawie 5 lat mogła stosować to narzędzie do powstrzymania patologii deweloperskich i w ten sposób wspierać zrównoważone planowanie przestrzenne, które jest niezbędne, aby zmniejszać społeczne koszty patologicznej deweloperki i poprawiać jakość życia mieszkańców Łomianek.

W związku z powyższym, jak na wstępie, wnioskuję o wydanie odmownej decyzji dotyczącej lokalizacji zjazdów do inwestycji Łużycka 11 z poniższych powodów:

1. Inwestor zaplanował 19 budynków, a plany miejscowe dopuszczają na takiej powierzchni tylko 11 budynków. W planach miejscowych istnieje zapis o minimalnej powierzchni działki 2000 m² i zgodnie z interpretacją uchwałodawcy (czyt. autora), Rady Miejskiej w Łomiankach, oznacza to, że maksymalna liczba budynków, jaką można postawić na danym terenie, powinna być wynikiem podzielenia powierzchni działki, 22576 m², przez 2000 m², czyli minimalną wielkość działki określoną w planach. Dla uniknięcia wszelkiej wątpliwości co do takiej interpretacji, Rada Miejska w Łomiankach 30 czerwca 2020 przyjęła stanowisko⁶ [Nr 1/2020](#).

² <https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12893.WGG672115122023.html>

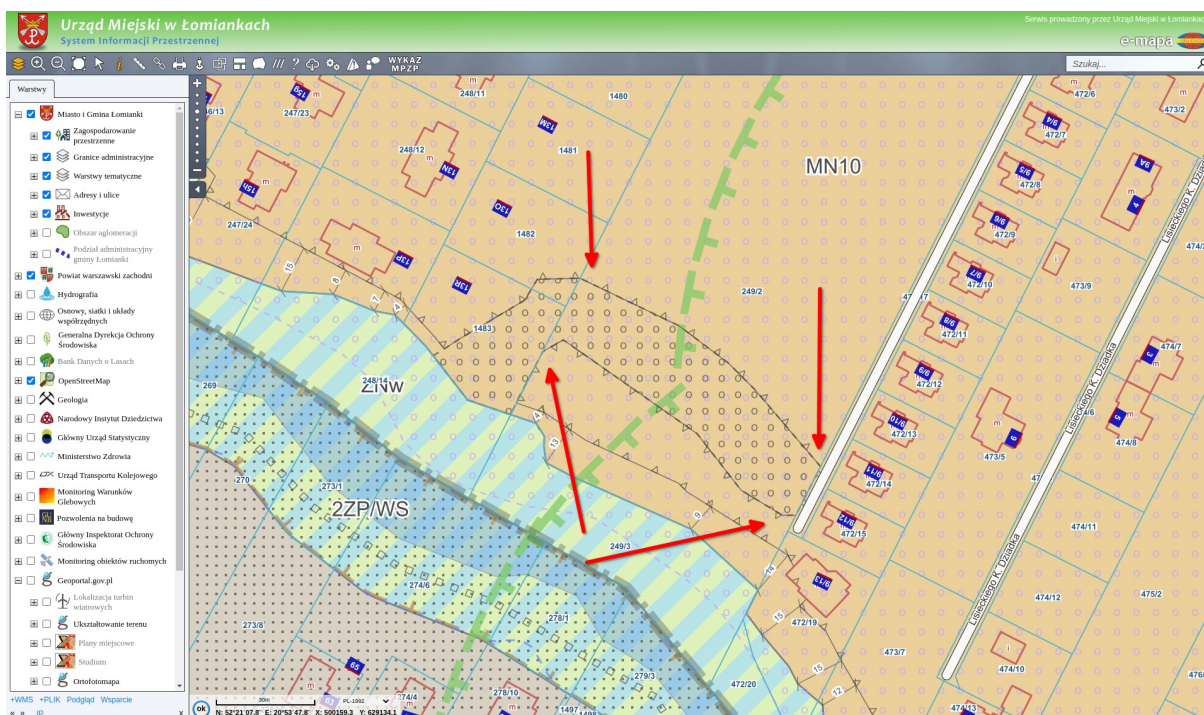
³ <https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12892.WGG672114112023.html>

⁴ <https://bip.lomianki.pl/bip/ogloszenia/ogloszeniaobwieszczenia/12894.WGG672116112023.html>

⁵ <https://bip.lomianki.pl/bip/rada-miejska/interpelacje-i-zapytani/2023/12957.BRM0003782023.html>

⁶ <https://bip.lomianki.pl/bip/rada-miejska/stanowiska-rady-miejski/10354.Stanowisko-Nr-12020.html>

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zakazują na rzeczonym terenie tworzenia nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, a planowana inwestycja składa się wyłącznie budynków dwulokalowych.
3. Zaplanowano drogę wchodzącą w nieprzekraczalną linię zabudowy w obszarze wąwozu w strefie z drzewami⁷ wskazanymi do ochrony (patrz paragraf § 29 miejscowego planu zagospodarowania⁸). W obszarze tym obowiązuje zakaz wycinki drzew⁹, a w przypadku wycięć pielęgnacyjnych, nakaz zastąpienia wyciętych drzew¹⁰ innymi. Obszar ten występuje na całej szerokości działki, a rosące tam drzewa uniemożliwiają wybudowanie drogi. Inwestor bezprawnie dokonał wycinki w celu poprowadzenia drogi i powinien zostać zobligowany do przywrócenia wyciętych drzew¹¹.



⁷ https://youtu.be/1Qa_k9-1vT0?t=414

⁸ <https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miejskiej/2017-1/2499,XXXIII3782017.html>

⁹ <https://youtu.be/S3bE3XthXHs?t=4204>

¹⁰ <https://youtu.be/S3bE3XthXHs?t=1178>

¹¹ <https://youtu.be/DsL8lXOAUWo?t=560>

Przed wycinką:



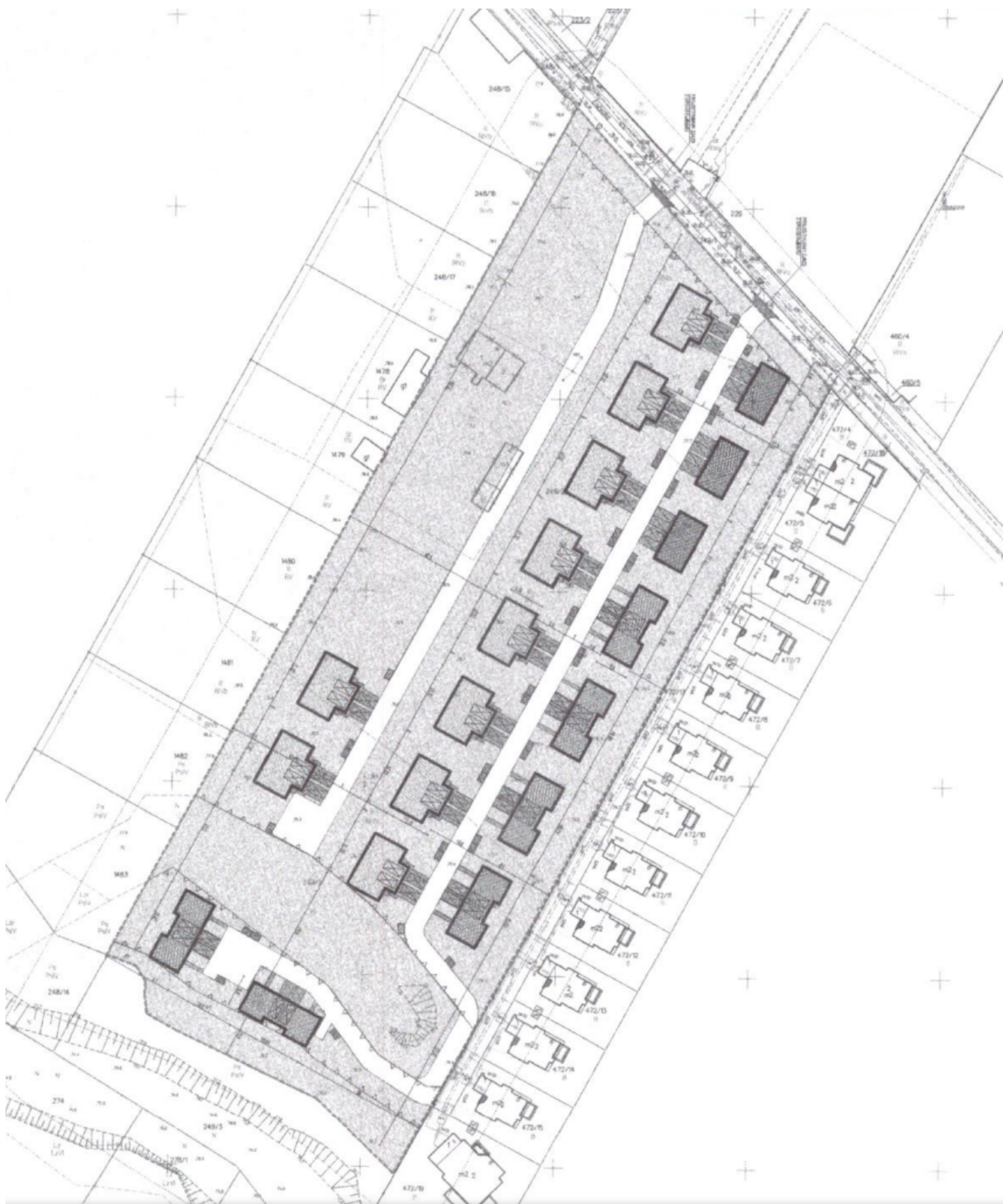
Nagranie wideo: https://youtu.be/1Qa_k9-1vT0?t=414

Po nielegalnej wycince drzew:



Nagranie wideo: <https://youtu.be/blv-t4YIR8>

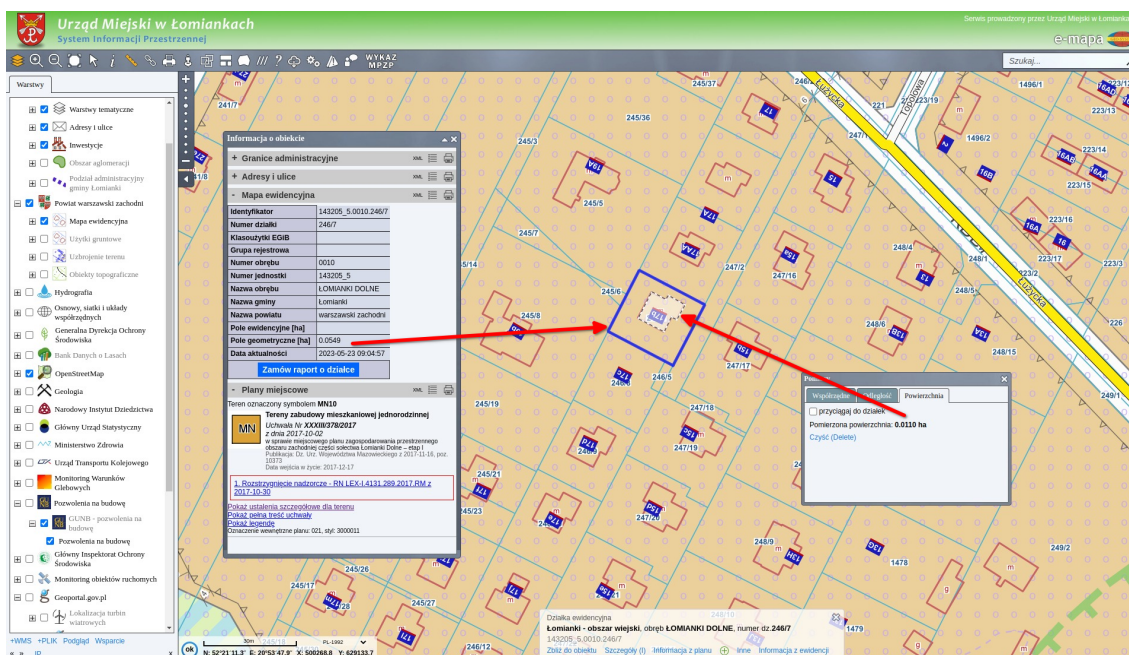
4. Inwestor rozłożył budynki nierównomiernie i pozostawił tereny niezabudowane, które aktualnie są niezbędne do zachowania współczynników wymaganych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z prawem, nie można już wybudować kolejnych budynków na terenie tej inwestycji, jednak sam inwestor zasugerował, że w przyszłości te tereny zostaną zabudowane¹². Na pustym terenie będzie można zlokalizować kolejnych 5 budynków.



¹² <https://youtu.be/S3bE3XthXHs?t=8908>

5. Zabudowa została skoncentrowana w sposób niespełniający wymogów planów miejscowych w zakresie intensywności zabudowy oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej. Po wydzieleniu działek po zakończeniu inwestycji, każdy z budynków będzie charakteryzował się intensywnością zabudowy większą niż dopuszczalna w planach miejscowych.

Dla przykładu posłużę się poprzednią inwestycją tego samego inwestora, gdzie zastosowano ten sam rażąco sposób obchodzenia ustaleń planów miejscowych. Działka poniżej o powierzchni 549 m² zabudowana jest budynkiem o powierzchni 110 m², co stanowi 20% wielkości działki, nie wliczając tarasów. Paragraf § 29 miejscowego planu zagospodarowania¹³ dopuszcza maksymalną powierzchnię zabudowy 15%.



6. Inwestor wykorzystał do cna współczynniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, bez marginesu pozwalającego przyszłym właścicielom na dokonanie drobnych zmian w zagospodarowaniu terenu, np. wybudowanie tarasów i/lub utwardzonych opasek wokół budynków.

Właściciele budynków przy ul. Kościelna Droga borykali się z podobnym problemem. Po odbiorze budynków wprowadzali drobne zmiany w projekcie zagospodarowaniu terenu, i te zmiany zostały zakwestionowane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Właściciele zwrócili się o pomoc do swojego inwestora, który uświadomił im, że takie ograniczenia były zawarte w umowie i że “wiedzieli, co kupują”.

Plany miejscowe wskazują maksima i minima. Deweloperzy powinni pohamować chęć wyciśnięcia maksimum z działek, zachować umiar i zabezpieczać rezerwę na przyszłe zmiany umożliwiające przyszłym właścicielom np. na dobudowanie tarasów. W innym przypadku dostają produkt wadliwy, i to przedstawiciele urzędów wydających decyzje są obwiniani za taki stan rzeczy.

Mamy szansę dokonać historycznego kroku w kierunku poprawy jakości planowania przestrzennego na terenie gminy. Możemy wreszcie wprowadzać ład przestrzenny tam, gdzie do tej pory rządził krwiożerczy kapitalizm, chęć prywatyzowania zysków i uspołeczniania kosztów deweloperskich patologii. Powiedzmy “nie” szkodliwym działaniom, nawet postawieni przed ryzykiem spraw sądowych, walczmy o dobro mieszkańców Łomianek i pozostawmy wszystkie nasze argumenty do oceny niezawisłych sądów.

¹³ <https://bip.lomianki.pl/bip/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miejskiej/2017-1/2499.XXXIII3782017.html>

Dlatego jeszcze raz, jak na wstępie, proszę o wydanie odmownej decyzji dotyczącej lokalizacji zjazdu do inwestycji przy ul. Łużyckiej 11.

Ponadto proszę o:

7. Udostępnienie dokumentacji zdjęciowej drzew zlokalizowanych na terenie obszaru chronionego wykonanej przed wycinką drzew wykonaną przez Inwestora.
8. Sprawdzenie, czy poszczególne budynki w przedmiotowej inwestycji posiadają wspólną infrastrukturę, w szczególności czy posiadają wspólne instalacje CO, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz wspólne przyłącze energetyczne, ewentualnie inną wspólną infrastrukturę wymaganą do uznania budynku za budynek dwulokalowy a nie bliźniak.
9. Inwestor dokonał zmian ukształtowania terenu w obszarze objętym ochroną, w odpowiedzi na interpelację [BRM.0003.65.2023](#)¹⁴ wskazali państwo §6. ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W związku z powyższym proszę o ocenę czy zmiana ukształtowania terenu wykonana w celu przygotowania przejazdu przez obszar chroniony została wykonana legalnie.
10. Udostępnienie podstawy prawnej dla zezwoleń na lokalizację zjazdów.
11. Sprawdzenie, czy pismo¹⁵ od Łużycka 11 sp. z o.o z 24 kwietnia, skierowane do przewodniczącej Komisji Planowania Przestrzennego wpłynęło do urzędu i czy zostało skierowane do wiadomości członków komisji.

Interpelacja zgodnie z art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713) dotyczy spraw o istotnym znaczeniu dla gminy i zasługuje na rozpatrzenie.

W związku z art. 24 pkt. 7 tej samej ustawy, treść interpelacji i zapytań oraz udzielonych odpowiedzi podawana jest do publicznej wiadomości poprzez niezwłoczną publikację w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej gminy, oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty. Proszę o przesłanie odpowiedzi na interpelację w formie elektronicznej na adres wskazany w nagłówku. Ten dokument zawiera metadane niedostępne w formie papierowej i został podpisany elektronicznie w celu zagwarantowania jego integralności, proszę o jego publikację bez wprowadzania jakichkolwiek zmian.

Janusz Skonieczny



¹⁴ <https://bip.lomianki.pl/bip/rada-miejska/interpelacje-i-zapytani/2023/12877.BRM0003652023.html>

¹⁵ <https://drive.google.com/file/d/1k8GKBMsCbOMTVJ4XPj48pzpbgZHQWF0I/view>