



Łomianki, 18 stycznia 2021 r.

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA KOMISJI PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w dniu 13/01/2021 r. w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. Informacja o posiedzeniu komisji wraz z linkiem została udostępniona na stronie internetowej urzędu oraz w zakładce eSesja.

Porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia Komisji.
2. Stwierdzenie kworum.
3. Omówienie inwestycji m.in przy ul. Brzegowej (dz.ew.nr 467, obręb Łomianki Dolne), która łamie ustalenia planów miejscowych w zakresie wielkości działek jakie pozostają pod nieruchomościami po zakończeniu procesu budowy i późniejszego podziału na podstawie art.95 ust.7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Dyskusja dot. istotnego problemu dla Łomianek, jakim jest powstawanie zbyt gęstej zabudowy mieszkaniowej w postaci osiedli. Rozpoczęcie procesu naprawczego zmierzającego do wydawania pozwoleń na budowę zgodnych z potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców Łomianek, wyrażonymi w planach miejscowych, których aktualna interpretacja budzi wiele wątpliwości.
5. Zamknięcie obrad Komisji.

Rada Miejska w Łomiankach

Komisja Planowania
i Zagospodarowania Przestrzennego



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 63 41, faks 22 768 63 02

biuro.rady@lomianki.pl

umig@lomianki.pl

www.lomianki.pl



Przebieg prac Komisji.

Ad.2.

Na podstawie listy obecności, stwierdzono kworum.

Komisja PiZP w Łomiankach, obradowała w składzie:

1. Agnieszka Gawron-Smater
2. Janusz Skonieczny
3. Jerzy Serzysko

Urząd gminy reprezentowany był przez:

- Wiceburmistrza ds. technicznych Pawła Bohdzewicza, Naczelnika Geodezji Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego – p. Piotra Kowalskiego.

Dodatkowo na posiedzenie Komisji zaproszeni zostali:

- Pani Anna Kowalska, Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego,

- Radni Powiatu Warszawskiego Zachodniego: Pani Anna Bernatowicz-Sobiech, Pan Wiesław Pszczółkowski, Pan Tomasz Rusinek,

- Sołtys sołectwa Łomianki Dolne - Pani Ewa Krzyżowska,

- mieszkaniec - Pan Patryk Gorgol.



Ad.3.

Oba tematy posiedzenia dość istotnie łączą się ze sobą, dlatego też omawiane były wspólnie.

Motywy przewodnim dyskusji były pytania - co można zrobić aby:

- na terenie Gminy Łomianki nie powstawały wieloetapowe osiedla,
- ustalenia zawarte w miejscowych planach – wynikające z wielu trudnych dyskusji, konsultacji z mieszkańcami - były przestrzegane przez deweloperów.

Problem ten dotyczy nie tylko Gminy Łomianki, ale całej aglomeracji warszawskiej. Zaczął się w 2003 roku, kiedy w prawie budowlanym zezwolono na podział budynków na dwa lokale. Wprowadzony zapis dał możliwość tworzenia tzw. czworaków z zabudowy bliźniaczej.

W 2015 roku w ramach upraszczania procesu budowlanego, nastąpiła zmiana prawa budowlanego, polegająca na likwidacji egzekwowania przy wydawaniu pozwoleń na budowę warunków technicznych, np. przyłączenia do sieci czy warunków zjazdów.

Aktualnie, nie ma konkretnego zapisu, który rozwiązałby ten problem. Naczelnik p. Anna Kowalska przyznała, że z tym problemem już od 5 lat walczą sąsiadujące z Łomiankami gminy. Do tej pory Gmina Łomianki nie była zainteresowana dyskusją i wprowadzeniem konkretnych działań.

Wspomniane przykłady innych gmin, dotyczą:

- Stare Babice – wprowadziły możliwość budowy na jednej działce więcej niż jednego domu, pod warunkiem, że w późniejszym czasie będzie możliwy taki podział, który uwzględni wszystkie uwarunkowania planu. To jest stosunkowo dobry zapis - w momencie kiedy inwestor przynosi wniosek do powiatu, musi pokazać spełnienie tego warunku.
- Izabelin - Truskaw – zlikwidowanie zapisu o budynkach w zabudowie bliźniaczej, tylko budynki wolnostojące z określonym normatywem działki. Niestety, zapis ten nie obronił się, z uwagi na art. 95 pkt 7, ustawa o gospodarce nieruchomościami, który pozwala deweloperowi wprowadzić podział poza planem miejscowym.

Aktualnie kluczowym problemem jest to, co dzieje się poza planem, a nie jakie są jego zapisy.

Rozmówcy przyznali, że problem jest o wiele szerszy, dotyczy wadliwego ustawodawstwa oraz sprzecznego orzecznictwa. Istniejący art. 95 ust.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwala dokonywać deweloperom zmian, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Problem art. 95 pkt 7, ciągnie się już od 10 lat. Przykładem jest właśnie omawiana inwestycja na ul. Brzegowej, gdzie do podziału wykorzystano art. 95 pkt 7.

Gmina we współpracy ze starostwem poszukuje rozwiązań, m.in. pewne możliwości daje art. 35 ustawy o drogach publicznych. Ponadto, największą szansę daje nam odpowiedni zapis w mpzp

Rada Miejska w Łomiankach

Komisja Planowania
i Zagospodarowania Przestrzennego



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

tel. 22 768 63 41, faks 22 768 63 02

biuro.rady@lomianki.pl

umig@lomianki.pl

www.lomianki.pl



dotyczący powierzchni biologicznie czynnej. Warto się temu przyjrzeć podczas planowanych prac nad zmianami w mpzp.

Pani Anna Kowalska, Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego, została poproszona o przygotowanie listy różnego rodzaju przepisów, które mogą być pomocne przy pracach nad zmianami w mpzp Gminy Łomianki.

Ad. 4

Zamknięcie obrad.

Protokół ze spotkania przygotowała:

Przewodnicząca Komisji Planowania i
Zagospodarowania Przestrzennego

Agnieszka Gawron-Smater