

Rada Miejska w Łomiankach

Radny Rady Miejskiej w Łomiankach



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

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

[biuro.rady@poczta.lomianki.pl](mailto:biuro.rady@poczta.lomianki.pl)

[um@poczta.lomianki.pl](mailto:um@poczta.lomianki.pl)

[www.lomianki.pl](http://www.lomianki.pl)



WPLYNEŁO  
Urząd Miejski w Łomiankach

2026 -03- 23

L.dz 02164/26 podpis

Łomianki, 23 marca 2026 r.

Wojciech Moryciński

Radny Rady Miejskiej w Łomiankach

[wojciech.morycinski@radny.lomianki.pl](mailto:wojciech.morycinski@radny.lomianki.pl)

Do: Burmistrza Łomianek

Pan Tomasz Dąbrowski

Za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łomiankach Damiana Sokołowskiego.

### Interpelacja

**Interpelacja w sprawie możliwego naruszenia warunków zabudowy oraz ustaleń MPZP w rejonie Strugi Dziekanowskiej (działki 188/7, 188/8, 188/9, 188/10)**

Dotyczy:

- decyzji o warunkach zabudowy nr 160/2014 (sygn. RGP.6730.35.2012),
- decyzji o warunkach zabudowy nr 192/2014 (sygn. RGP.6730.32.2012),
- działek nr ew. 188/7, 188/8, 188/9, 188/10 obręb 0006 w Łomiankach,
- możliwej ingerencji w Strugę Dziekanowską,
- zgodności realizowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”,
- ustaleń terenów oznaczonych w MPZP symbolem ZN3,
- zachowania pasa 3 m od rowu melioracyjnego wynikającego z warunków zabudowy.

Szanowny Panie Burmistrzu,

w związku z informacjami przekazanymi przez mieszkańców dotyczącymi prowadzonej budowy zespołu czterech budynków mieszkalnych na działce nr ew. 188/7 obręb 0006 w Łomiankach, zwracam się z prośbą o wyjaśnienie wątpliwości dotyczących zgodności realizowanej inwestycji z decyzjami o warunkach zabudowy oraz obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

ŁOMIANKI

miasto możliwości



Zdjęcie wykonane przez działacza społecznego związanego z ochroną Strugi Dziekanowskiej.

### I. Warunki zabudowy dla obu stron Strugi Dziekanowskiej

Dla analizowanego obszaru zostały wydane dwie decyzje o warunkach zabudowy:

- decyzja nr 160/2014 (sygnatura sprawy: RGP.6730.35.2012) – dla zespołu maks. 38 segmentów,
- decyzja nr 192/2014 (sygnatura sprawy: RGP.6730.32.2012) – dla zespołu 4 segmentów (działki 188/7 i 188/9).

Jak wynika z dokumentów, w obu przypadkach obowiązywał wymóg zachowania pasa wolnego od zabudowy od rowu melioracyjnego.

Rada Miejska w Łomiankach

Radny Rady Miejskiej w Łomiankach



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

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

[biuro.rady@poczta.lomianki.pl](mailto:biuro.rady@poczta.lomianki.pl)

[um@poczta.lomianki.pl](mailto:um@poczta.lomianki.pl)

[www.lomianki.pl](http://www.lomianki.pl)



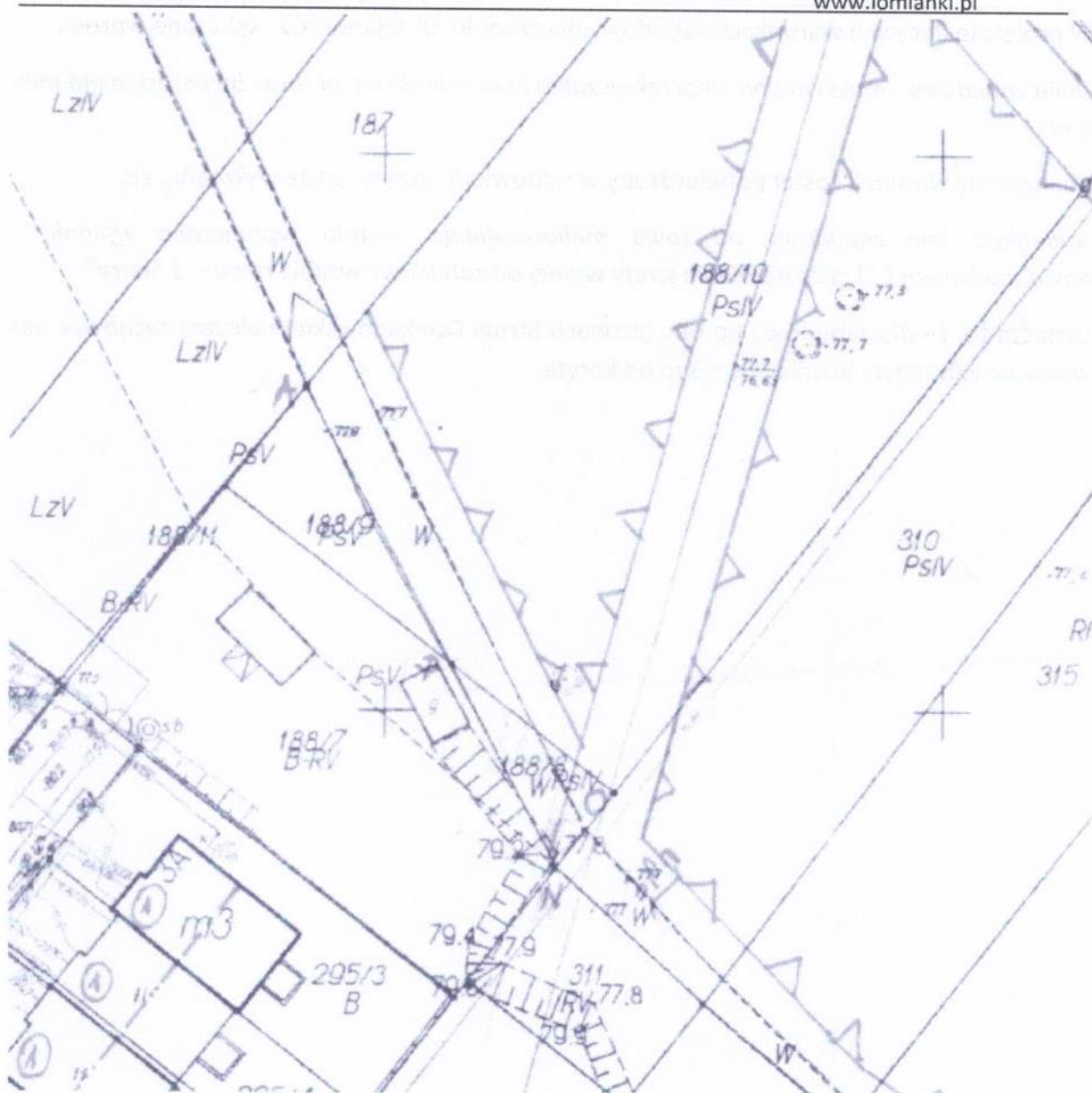
W projekcie decyzji o warunkach zabudowy dla zespołu 38 segmentów wskazano wprost:

*„linia zabudowy - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od rowu melioracyjnego min. 3 m”*

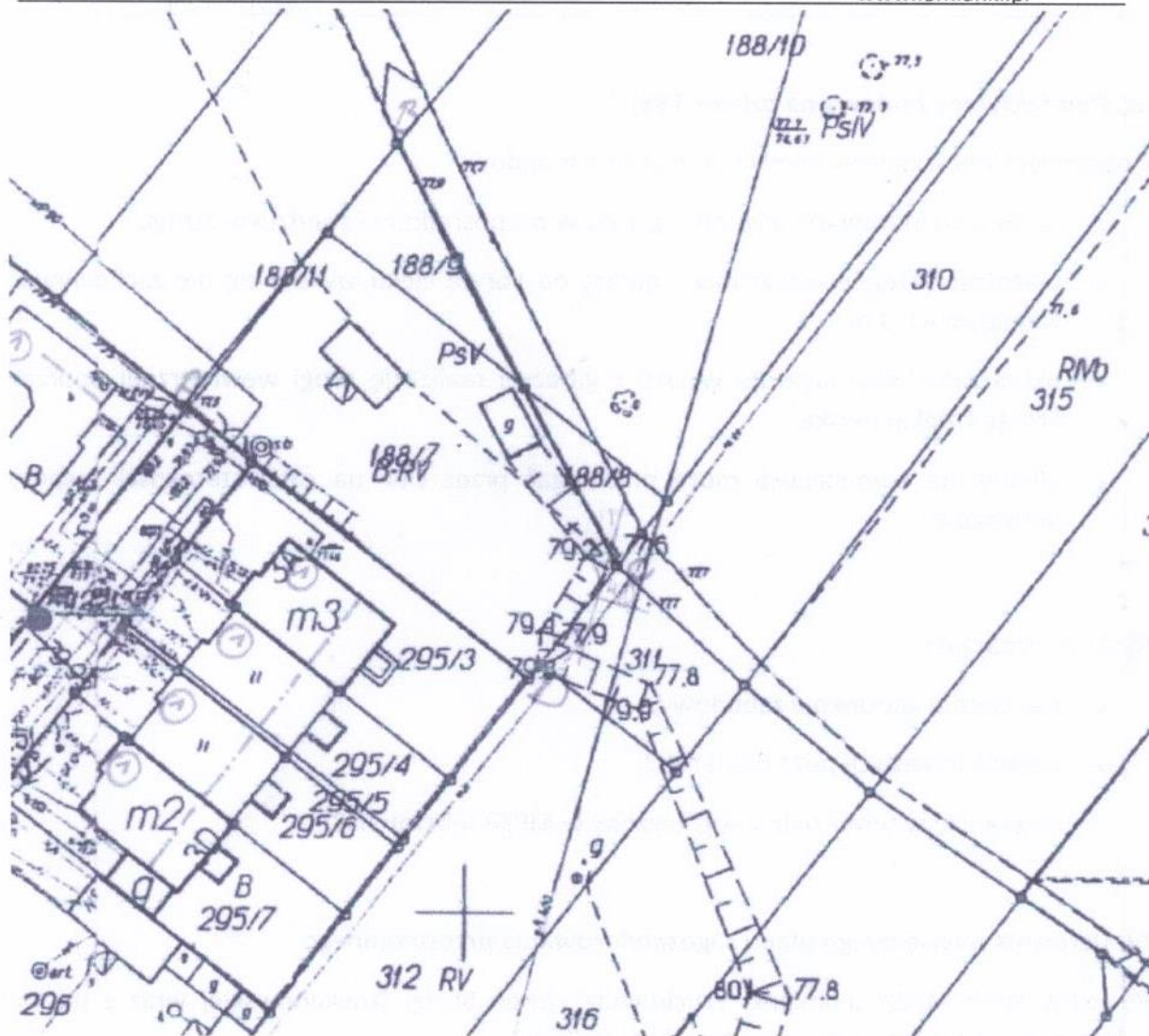
Analogiczny warunek został potwierdzony w odpowiedzi gminy, gdzie wskazano, że:

*„odległość linii zabudowy od rowu melioracyjnego została wyznaczona zgodnie z postanowieniem (...) pozostawienie strefy wolnej od zabudowy wzdłuż rowu – 3 metry”*

Oznacza to, że dla zabudowy po obu stronach Strugi Dziekanowskiej należało zachować pas wolny od zabudowy w odległości 3 m od koryta.



Wycinek załącznika graficznego do analizy do decyzji o Warunkach Zabudowy nr. 160/2014



Wycinek załącznika graficznego do analizy do decyzji o Warunkach Zabudowy nr. 192/2014

## II. Brak przewidzianych przepustów drogowych w decyzjach WZ

Z dokumentów jednoznacznie wynika, że decyzje o warunkach zabudowy nie przewidywały ingerencji w Strugę Dziekanowską w postaci przepustów drogowych. Gmina wskazała wprost:

„Decyzje te nie przewidywały wykonania stałych przepustów drogowych na działkach o nr ew. 188/7, 188/8, 188/9, 188/10.”

Tym samym należy uznać, że układ komunikacyjny przewidziany w warunkach zabudowy nie zakładał zabudowy, ani tym samym możliwej realizacji drogi poprzez koryto cieku wodnego.



### III. Stan faktyczny budowy na działce 188/7

Z obserwacji mieszkańców wynika, że na terenie budowy:

- wykonano murowane wyjazdy z garaży w bezpośrednim sąsiedztwie Strugi,
- odległość brzegów wyjazdów z garaży od koryta cieką wydaje się nie zachowywać wymaganych 3 m,
- układ zabudowy sugeruje wyjazd z garaży i realizację drogi wewnętrznej poprzez Strugę Dziekanowską,
- planowana komunikacja może przebiegać przez ciek na całej szerokości zespołu budynków.

Może to oznaczać:

- naruszenie warunków zabudowy,
- wyjście inwestycji poza obszar WZ,
- ingerencję w teren zieleni wyznaczony w MPZP (obszar ZN3).

### IV. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Po uchwaleniu MPZP „Łomianki Prochownia” teren Strugi Dziekanowskiej wraz z pasem ochronnym został oznaczony jako tereny zieleni ZN3.

Plan miejscowy wskazuje, że dla terenów obejmujących Strugę Dziekanowską obowiązują ograniczenia ingerencji oraz konieczność zachowania funkcji przyrodniczej i hydrologicznej cieką, a dopuszczalne są jedynie działania związane z jego utrzymaniem i gospodarką wodną.

W związku z powyższym powstaje wątpliwość, czy budowa przepustów drogowych oraz drogi wewnętrznej nad cieką jest zgodna z ustaleniami planu.





- może dochodzić do istniejących lub planowanych ingerencji w teren ZN3,
- planowana jest zabudowa oraz droga osiedlowa przez Strugę Dziekanowską.

Mieszkańcy wyrażają obawy, aby nie doszło do sytuacji, w której ewentualne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłyby rozważane po fakcie realizacji inwestycji, w celu dostosowania ustaleń planu do już wykonanej zabudowy o charakterze indywidualnym.

Podkreślenia wymaga, że inwestor rozpoczął realizację inwestycji około 2022 r., a więc w czasie obowiązywania MPZP i powinien być świadomy jego ograniczeń.

### VII. Pytania do Burmistrza

W związku z powyższym proszę o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy na terenie oznaczonym w MPZP jako ZN3 dopuszczalne jest wykonywanie przepustów drogowych na Strudze Dziekanowskiej stanowiących dojazd do zabudowy mieszkaniowej?
2. Czy dopuszczalna jest realizacja drogi wewnętrznej poprzez Strugę Dziekanowską na odcinku działek 188/7, 188/8, 188/9, 188/10?
3. Czy wykonane lub planowane wyjazdy z garaży zachowują wymaganą w decyzjach WZ odległość 3 m od rowu melioracyjnego?
4. Czy realizowana inwestycja nie wykracza poza obszar objęty decyzją o warunkach zabudowy?
5. Czy inwestor uzyskał pozwolenie wodnoprawne na wykonanie przepustów?
6. Czy nawet w przypadku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego inwestycja taka byłaby zgodna z MPZP?
7. Czy gmina weryfikowała zgodność projektu komunikacyjnego inwestycji z ustaleniami MPZP?

### VIII. Dodatkowe wnioski

Z uwagi na fakt, że Struga Dziekanowska stanowi element systemu melioracyjnego, a jej prawidłowe funkcjonowanie leży w zakresie zadań związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych, niniejszą interpelację przekazuje się również do wiadomości Gminnej Spółki Wodnej w Łomiankach, która wydaje się być właściwym podmiotem do poinformowania o możliwym naruszeniu cieków wodnych.

Rada Miejska w Łomiankach

Radny Rady Miejskiej w Łomiankach



ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

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

[biuro.rady@poczta.lomianki.pl](mailto:biuro.rady@poczta.lomianki.pl)

[um@poczta.lomianki.pl](mailto:um@poczta.lomianki.pl)

[www.lomianki.pl](http://www.lomianki.pl)



W przypadku stwierdzenia naruszeń warunków zabudowy, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub przepisów prawa wodnego, zasadne jest:

- powiadomienie właściwych organów nadzoru budowlanego,
- powiadomienie właściwych organów administracji wodnej,
- podjęcie przez gminę działań wyjaśniających,
- wszczęcie odpowiedniego postępowania administracyjnego w celu doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z prawem.

### IX. Cel interpelacji

Niniejsza interpelacja ma na celu wyjaśnienie wątpliwości mieszkańców oraz zapewnienie przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, ochronę Strugi Dziekanowskiej oraz zachowanie walorów przyrodniczych gminy.

Celem niniejszej interpelacji jest zapobieżenie ewentualnemu naruszeniu prawa oraz ochrona Strugi Dziekanowskiej jako elementu systemu przyrodniczego gminy, a także zapewnienie równego traktowania inwestorów i respektowania obowiązujących przepisów planistycznych.

Z uwagi na charakter sprawy oraz potencjalny wpływ na Strugę Dziekanowską jako element systemu przyrodniczego gminy proszę o udostępnienie niniejszej interpelacji również do wiadomości Gminnej Spółki Wodnej w Łomiankach.

  
Wojciech Moryciński

ŁOMIANKI

miasto możliwości