

Milena Bykowicz
95-100 Zgierz
Ul. Kuropatwińskiej 4



metodycznym rozstrzygnięciem
01.04.2025

Zgierz, dnia 31.03.2025

RADA GMINY ZGIERZ

Na podstawie z art. 227 k.p.a. składam skargę na działalność Wójta Gminy Zgierz z powodu zaniechań i nienależytego wykonywania zadań, naruszenie praworządności oraz mojego interesu, a także przewlekłe i biurokratyczne załatwianie spraw związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, studni do poboru wody pitnej, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 74/7 w obrębie Rosanów, gmina Zgierz.

uzasadnienie

W dniu 28 marca 2024 r. złożyłam wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, studni do poboru wody pitnej, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 74/7 w obrębie Rosanów, gmina Zgierz.

W dniu 06.09.2024 r. otrzymałam decyzję o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla powyższej inwestycji, od której w ustawowym terminie odwołałam się. W dniu 14.11.2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi uchyliło decyzję i przekazało organowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 15.01.2025 r. organ ponownie wydał decyzję Nr 31/2025 znak: ZU.6730.295.2024 z 15.01.2025 r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, studni do poboru wody pitnej, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 74/7 w obrębie Rosanów, gmina Zgierz. Od powyższej decyzji ponownie się odwołałam. Samorządowe Kolegium ponownie uchyliło decyzję Wójta Gminy Zgierza.

W dniu 13.03.2025 r. decyzją Nr 144/2025 znak: ZU.6730.295.2024 organ ponownie odmówił mi ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, studni do poboru wody pitnej, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub indywidualnej oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 74/7 w obrębie Rosanów, gmina Zgierz. Od powyższej decyzji również wniosłam odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wydanie „wz” uzależnione jest od łącznego spełnienia warunków, o jakich mowa w art. 61 ust. 1 w/w ustawy. Jednym z podstawowych elementów postępowania wyjaśniającego, prowadzonego w takich sprawach, jest analiza urbanistyczno-architektoniczna obszaru otaczającego działkę, której dotyczy wnioski. Sposób ustalania wymagań, wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań, dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kluczową rolę dla ustalenia wymagań dotyczących zagospodarowania terenu w takim postępowaniu stanowi prawidłowe wyznaczenie obszaru analizowanego. Możliwa jest wówczas ocena, czy spełniony jest wymóg tzw. dobrego sąsiedztwa.

Zgodnie z przygotowanymi przez organ decyzjami odmownymi, moja działka i zabudowa na niej zaproponowana, nie spełnia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 1 „, co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, z czym się nie zgadzam.

Dla dz. nr 74 w obrębie Rosanów, gm. Zgierz została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu Nr 441/2022 znak: ZU.6730.232.2022 z dnia 02.09.2022 r., która stała się ostateczna 14.10.2022 r. dla inwestycji polegającej na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogową, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Na podstawie powyższej decyzji z działki 74 została wydzielona min. dz. Nr 74/7 (której jestem właścicielką)

Projekt decyzji oraz analiza urbanistyczna została wówczas przygotowana przez urbanistę Pana Łukasza Rakowskiego, w swoim opracowaniu analizował On min. działkę 87 oraz 1056 obręb Rosanów, gm. Zgierz. Funkcję zabudowy na powyższych działkach opisał jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną – dz. nr 87 - budynek mieszkalny jednorodzinny o szerokości 10,43 m, wysokości w kalenicy 6 m itd., dz. nr 1056 – budynek mieszkalny jednorodzinny o szerokości 10,24 m, wysokości w kalenicy

6,5... W analizie poprzedniego urbanisty nie ma mowy, że na tych działkach istnieje zabudowa zagrodowa, na podstawie min. tej zabudowy ustalił warunki zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na powyższej nieruchomości, czyli „wnioskowana zabudowa stanowiła wówczas kontynuację funkcji dla zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym”. Na podstawie analizy urbanistycznej organ wydał decyzję pozytywną.

Projekt decyzji odmownej oraz analizę sporządzoną dla mojej działki Nr 74/7 przygotował urbanista Pan Marcin Rogut, w strefie analizowanej również występuje dz. Nr 87 i 1056 obręb Rosanów, gm. Zgierz. Jednak urbanista uważa, że na powyższych działkach znajduje się zabudowa zagrodowa- dz. nr 87 budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zagrodowej o szerokości 8,43 m. i wysokości w kalenicy 2,60 m , na dz. nr 1056 budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej o szerokości 11,91 m i wysokości w kalenicy 6,3 m. Zgodnie z analizą tych samych budynków mieszkalnych, tych samych nieruchomości projektant napisał, że nie ma kontynuacji funkcji i na obszarze analizowanym nie występuję zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zgodnie z wyszukiwarką publiczną RWDZ na dz. nr 86/14 i 86/16 obręb Rosanów, gmina Zgierz została wydana w dniu 28.03.2024 r. decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, który jest już w trakcie budowy (zdjęcie Nr 1)



Przed decyzją o pozwoleniu na budowę została wydana decyzja o warunkach zabudowy 526/2023 z dnia 16.10.2023 r. Ponownie zastawia mnie analiza sporządzona przez urbanistę Pana Jarosława Karolewskiego, która jest dalece odmienna od analizy sporządzonej przy naszej sprawie przez Pana Marcina Rogut . Urbaniści zupełnie odmiennie interpretują zabudowę na działkach sąsiednich i tak, co ma istotny i kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie:

1. W analizie z 16.10.2023 r. – na dz. nr 87, 1079 i 1076 obręb Rosanów występują budynki mieszkalne jednorodzinne (w załączeniu analiza)
2. W analizie z 13.03.2025 r. – na dz. Nr 87, 1079, 1076 obręb Rosanów występują budynki rekreacji indywidualnej.

W powyższych sprawach widać, że organ zupełnie inaczej potraktował zabudowy w strefie analizowanej.

Dla dz. nr 86/19 obręb Rosanów również została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę zgodnie z tablicą informacyjną zamieszczoną na ogrodzeniu (zdjęcie Nr 2)



Analizy urbanistyczne zostały przygotowywane przez 3 różnych urbanistów i każdy z nich inaczej interpretował zabudowę na poszczególnych działkach, mimo, że stan faktyczny, akurat na tych działkach nie zmieniał się. Jest to niedopuszczalne.

Przeprowadzenie prawidłowej, odpowiadającej wymogom określonym w rozporządzeniu, analizy urbanistycznej ma fundamentalne znaczenie dla sporządzenia projektu decyzji o warunkach zabudowy. To w ramach tego opracowania dokonuje się analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Upzp na obszarze, na którym ma powstać nowa zabudowa. Wyznaczenie obszaru analizowanego oraz ustalenie wskaźników, parametrów i cech zastanej na nim zabudowy bez ich oparcia o konkretne dane uniemożliwia dokonanie oceny, czy występująca zabudowa da się pogodzić z planowaną inwestycją, czy nie (por. wyrok NSA z 3 lipca 2019 r., II OSK 1828/19, LEX nr 2733702).

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lipca 2023 r. II OSK 608/23 „organy administracji mogą brać pod uwagę istniejące zagospodarowanie sąsiednich działek lub skonkretyzowane plany ich zagospodarowania np. gdy w odniesieniu do danej działki wydano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy lub pozwolenie na budowę”. Nie jest dla mnie zrozumiałe dlaczego dla tych działek została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego i poprzedzająca ją decyzja o warunkach zabudowy. Nieruchomość ta znajduje się na identycznym terenie, co moja nieruchomość.

W związku z powyższym zarzucam Wójtowi naruszenie przepisu 7 KPA, zgodnie z którym „w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli” oraz zasadę pogłębiania zaufania wyrażoną w art. 8 KPA. Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Zasada zaufania obywateli ma na celu nie tylko kształtować etykę administrowania (będącej także elementem zasady dobrej administracji), ale również ma pozwolić na uniknięcie tworzenia sytuacji procesowych, które są dla strony zaskakujące, niedogodne, wskazują na zmienność oceny faktów lub uprawnień, powodują powstanie nierówności ich pozycji w postępowaniu,

bez należytego uzasadnienia w stanie faktycznym lub prawnym sprawy (por. wyrok WSA w Kielcach z 13 lipca 2023 r., sygn. akt I SA/Ke 223/23).

W związku z nieterminowym wydaniem decyzji przez Wójta Gminy Zgierz, Wojewoda Łódzki postanowieniem Nr 1/2024 z dnia 09.12.2024 r. nałożył na Wójta Gminy Zgierz karę pieniężną w wysokości 15,500 zł.

Zgodnie z zasadą równego traktowania, wszystkie strony znajdujące się w takiej samej sytuacji powinny być traktowane w porównywalny sposób, bez jakichkolwiek przejawów dyskryminacji. Jak podkreślił WSA w Warszawie, prawo do równego traktowania przez władze publiczne wyraża się w sferze prawa administracyjnego m.in. tym, że podmioty o tym samym statusie prawnym mogą na gruncie tych samych przepisów oczekiwać takich samych rozstrzygnięć orzekających o przyznaniu bądź odmowie przyznania uprawnień, które z tych przepisów wynikają (patrz: wyr. WSA w Warszawie z 5.10.2004 r., II SA 3196/03. Zmienność poglądów wyrażanych w decyzjach organu wydanych na tle takich samych stanów faktycznych, ze wskazaniem tej samej podstawy prawnej i bez bliższego uzasadnienia takiej zmiany narusza art. 8 KPA (wyr. WSA w Warszawie z 9.12.2009 r., VIII SA/Wa 641/09);

Prowadzone przez organ postępowania nie budzą mojego zaufania do organów państwa – brak rozstrzygnięcia tożsamych faktycznie i prawnie spraw w taki sam lub zbliżony sposób (wyr. NSA z 9.10.2015 r., I OSK 1378/15);

Organ wykazuje się także brakiem zasadę pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa - różna interpretacja przepisu prawa dokonywana w takim samym stanie faktycznym przez ten sam organ (wyr. WSA w Białymstoku z 12.12.2013 r., II SA/Bk 741/13).

W związku z powyższym wnoszę o przyjrzenie się mojej sprawie przez Radę Gminy Zgierz oraz zdyscyplinowanie Wójta Gminy Zgierz i podległych jemu pracowników do terminowego i należytego rozpatrzenia sprawy .

Bzłwank
Ułene